

**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 3688-12-2021

## 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 005 / 21	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 13 Einstellplätzen Bochumer Straße 5 45879 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1435 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Flurstück 973 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 5 Grundstücksgröße 759 m <sup>2</sup>	
Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:	<b>1.690.000,-- EUR</b>	

in Worten: Eine Million sechshundertneunzigtausend Euro

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die gewerblich zu nutzenden Räume im Kellergeschoss und Erdgeschoss keine Besichtigung ermöglicht wurde.

Im Erdgeschoss des Objektes, das ehemals als Supermarkt genutzt wurde, gab es in der Vergangenheit einen Brandschaden. Eine eingehende Besichtigung erfolgte nicht, da zunächst die Begutachtung durch den Brandschadenversicherer Allianz Versicherung AG (Allianz) erfolgen sollte. Durch die Allianz Versicherung wurde erst mit Schreiben vom 31.01.2023 angegeben, dass gemäß Gutachten ein Brutto-Neuwert-Schaden am Objekt in Höhe von 122.911,38 EUR bestünde. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass Schadenminderungskosten in Höhe von 3.227,83 EUR und Aufräum- und Abbruchkosten in Höhe von 2.380,- EUR ermittelt wurden.

Das Gutachten der Allianz ist hier nicht bekannt und wurde nicht auf Schlüssigkeit geprüft. Vielmehr muss im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt werden, dass darin alle Schäden fachgerecht erfasst sind und die mit der Beseitigung der Schäden verbundenen Kosten zutreffend ermittelt wurden. Es wird unterstellt, dass mit Ausführung aller dort genannten Maßnahmen alle Schäden fachgerecht beseitigt werden können. Es kann diesseits auch nicht geprüft werden, ob im Rahm der erforderlichen Sanierung gegebenenfalls behördliche Auflagen relevant sind. Es wird hier angeraten, sich diesbezüglich weitergehend mit den zuständigen Baubehörden in Verbindung zu setzen.

Der Mietverlustschaden wurde in Höhe von 24.759,60 angegeben. Mit weiterem Schreiben vom 16.02.2023 wurde von der Allianz mitgeteilt, dass dem Versicherungsnehmer ein Vergleichsangebot in Höhe von 110.000,- EUR unterbreitet worden sei. Es konnte im Weiteren infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden, ob Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Flächen im Erdgeschoss für eine nachhaltige Nutzung wiederherzustellen sind und die im Gutachten der Allianz vorgesehenen Maßnahmen technisch so ausgelegt sind, dass eine Nutzung der Flächen mit einem für ähnliche Objekte vergleichbaren Standard gewährleistet ist.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die Schäden bereits ganz oder zu Teilen beseitigt worden sind und ob die Versicherungssumme ausgezahlt wurde und wie diese verwendet wurde, wird unterstellt, dass der Schaden noch vorliegt. Die Kosten zur Beseitigung des Schadens werden bei der weiteren Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht, und zwar ge-

mäß der durch die Allianz ermittelten Werte in Höhe von 122.911,38 EUR zuzüglich 3.227,83 EUR und zuzüglich 2.380,- EUR, d.h. in Höhe von insgesamt 128.519,21 EUR.

Sollte der Schaden bereits beseitigt sein, wäre die vorstehende Wertminderung nicht relevant und nicht zu berücksichtigen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung zur Gewerbeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss zum Wertermittlungstichtag über das Nachbargrundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 974 erfolgen. Auch sind auf diesem Grundstück notwendige Stellplätze für das hier zu bewertende Grundstück nachgewiesen. Das oben genannte Flurstück 974 ist nicht Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 06.11.2023 soll die genannte Fläche nicht in die Bewertung einbezogen werden.

Dinglich gesicherte Wegerechte zur Sicherung der Zufahrt zugunsten des hier zu bewertenden Grundstücks bestehen gemäß vorliegendem Grundbuchauszug (Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3032) nicht, so dass bei einer separaten Verwertung des hier zu bewertenden Grundstücks im Zuge der Teilungsversteigerung, die Erschließung der Tiefgarage und die Beschickung der Gewerbeinheit im Erdgeschoss nicht gesichert sind. Zudem entfällt die Nutzungsmöglichkeit der zusätzlichen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück. Dies führt zu einer Wertminderung. Bei der weiteren Wertermittlung reduziert sich der Ertrag für die Gewerbeinheit im Erdgeschoss infolge der fehlenden Beschickungsmöglichkeit der Einheit und der Ertrag für die Tiefgaragenstellplätze entfällt insgesamt. Die sich ergebende Wertminderung findet unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Gutachten Berücksichtigung.

Eine Besichtigung der WE Nr. 4, Nr. 7, Nr. 11, Nr. 13 (tlw.), Nr. 14 und Nr. 17 wurde nicht ermöglicht.

Für die weitere Wertermittlung wird für die WE Nr. 13, 15, 16 auf die Erkenntnisse einer Ortsbesichtigung vom 10.02.2022 in diesem Verfahren abgestellt. Es wird diesbezüglich angenommen, dass sich keine Veränderungen bezüglich Art, Zustand und Beschaffenheit der Wohneinheiten ergeben haben und die Wohneinheiten nutzbar sind.

Für die WE Nr. 4, Nr. 7, Nr. 11, Nr. 14 und Nr. 17 wird angenommen, dass diese in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Wohneinheiten vergleichbar und einfach ausgestattet sind

und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die genannten Wohneinheiten zum Wertermittlungsstichtag nutzbar sind.

Eine Besichtigung der gewerblich zu nutzenden Flächen im Erdgeschoss und Kellergeschoss wurde ebenfalls nicht ermöglicht. Die Fläche im Erdgeschoss wurde ehemals als Supermarkt genutzt. Nach einem Brandschaden stand die Gewerbeinheit zeitweise leer. Sie wird jedoch zum Wertermittlungsstichtag laut Angabe wieder genutzt. Angaben zum Mieter und zur Höhe der Miete wurden nicht gemacht.

Zudem wird angeraten zur Frage der Versicherungsleistung Kontakt zur Allianz aufzunehmen und zur Frage einer möglichen Auszahlung der Beträge nach Erwerb und zu den Wegerechten qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Im 6. Obergeschoss, vom Treppenhaus aus rechts betrachtet, befinden sich Abstellräume zu den Wohneinheiten. Es konnte jedoch nur ein Abstellraum besichtigt werden. Für die übrigen Abstellräume wird angenommen, dass sie in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit dem besichtigten Abstellraum vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Eine Besichtigung des Flachdaches wurde nicht ermöglicht. Infolge der in den Wohnungen vorgefundenen Feuchteschäden zum Flachdach, ist die Dachfläche zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Der notwendige Sanierungsbedarf kann infolge der fehlenden Inaugenscheinahme des Flachdaches nicht eingeschätzt werden. Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sanierung des Daches bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Auch eine Besichtigung des Aufzugsbetriebsraumes und eines weiteren Raumes im 7. OG wurde nicht ermöglicht.

Zudem wurde eine Besichtigung der Kellerabstellräume und des Hausanschlussraumes nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Kellerabstellräume nutzbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Auskünfte der Behörden und Ämter zu dem hier zu bewertenden Objekt teilweise schon länger zurückliegen. Im Zuge der Bearbeitung des Gutachtens wurden die Anfragen teilweise neu gestellt und teilweise wurde die Richtigkeit der bereits vorliegenden Angaben abgefragt und telefonisch oder schriftlich bestätigt. Auf die entsprechenden Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zur Eintragung eines Wohnungsbesetzungsrechts im Grundbuch/ Abt. II
- Punkt 4.2 zur fehlenden baurechtlichen Genehmigung des Ausbaus von Flächen zu Wohnzwecken im 6. OG
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2023

Waltrop, den 27.11.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		7
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		12
	3.1 Grundstücksdaten		12
	3.2 Lasten und Beschränkungen		12
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		25
4.	BEBAUUNG		26
	4.1 Allgemeines		26
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		29
	4.3 Baubeschreibung		31
	4.4 Zustand		53
	4.5 Beurteilung		59
5.	AUSSENANLAGEN		60
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		61
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	62
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	62
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	65
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	88
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	91
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	96
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	98
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	98
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		98
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	98
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	101
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	105
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		105
	9.2 Vergleichsdaten		105
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	107
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungsstichtag: 01.06.2023**

Ortsbesichtigungen	1. 10.02.2022 2. 25.04.2023 3. 01.06.2023
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 23 Wohneinheiten sowie 13 Tiefgarageneinstellplätzen Bochumer Straße 5 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1435  <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 973 Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 5 Grundstücksgröße 759 m <sup>2</sup>  Abt. II / Belastungen Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“ der RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1979 eingestellt worden. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei nicht zu erwarten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Eine Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - Vereinigungsbaulast - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche.  Das Grundstück liegt nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrengbiet.  Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150.2, der am 30.04.1975 Rechtskraft erlangt hat. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens		
Informationen zum Objekt	Baujahr		1975
	fiktives Baujahr		1975
	fiktives Alter		48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	729 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	ca.	3.695 m <sup>2</sup> Wohn- u. Geschäftshaus
		ca.	428 m <sup>2</sup> Tiefgarage
	Wohn- und Nutzfläche:		2.336 m <sup>2</sup>
Wohnlage	mittlere Wohn- und Gewerbelage		
Besonderheiten	Auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird Bezug genommen.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.		

### Wertzusammenstellung

Bodenwert	254.265,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>1.846.483,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	2.100.748,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	2.100.748,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- 30.000,--	EUR	zusätzlicher Mietausfall Gewerbe
	- 7.800,--	EUR	Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete
	- 100.000,--	EUR	Ertragsausfall wegen fehlender Beschickungsmöglichkeit GE Nr. 1
	- 61.000,--	EUR	Ertragsausfall wegen fehlender Zufahrt zur Tiefgarage
	- <u>128.519,--</u>	EUR	Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im EG nach einem Brand
Ertragswert	1.713.429,--	EUR	
	rd. 1.713.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- <u>25.000,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	1.688.000,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 1.690.000,--</b>	<b>EUR</b>	

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  <i>Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede ander- weitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen so- wie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sach- verständigen zulässig.</i>
Grundlagen der Wertermittlung	<p><u>Baugesetzbuch</u> BauGB vom 23.09.2004 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><u>Baunutzungsverordnung</u> BauNVO vom 23.01.1990 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. No- vember 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 07.12.2021 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 03.02.2022 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>10.02.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Mieterin der WE im 4. OG LM</li> <li>- die Mieterin der WE im 4. OG LA</li> <li>- ein Miteigentümer</li> <li>- der Sohn eines Miteigentümers</li> <li>- der Prozessbevollmächtigte des Miteigentü- mers</li> <li>- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sach- verständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps</li> <li>- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</li> </ul>

Der Ortstermin wurde nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, infolge des Brandschadens im Erdgeschoss und der ausstehenden Stellungnahme der Versicherungsgesellschaft Allianz AG abgebrochen.

25.04.2023

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

01.06.2023

- die Mieter des Objektes, zeitweise
- der Prozessbevollmächtigte einer Miteigentümerin
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

01.06.2023

Umfang  
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

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
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- 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 Bereich gemischter Bauflächen
- Anschrift 45879 Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 5
- Aktenzeichen 005 K 005 / 21
- Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 23 Wohneinheiten sowie 13 Tiefgaragenstellplätze
- Nutzer Die GE Nr. 1 wird zum Wertermittlungstichtag laut Angabe genutzt. Mietverträge lagen nicht vor.  
  
Die Wohnungen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 20, Nr. 21, Nr. 22 und Nr. 23 sind zum Wertermittlungstichtag vermietet. Mietverträge standen nur teilweise zur Verfügung.  
  
Die Wohnung Nr. 1, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 13 und Nr. 17 stehen zum Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen  
Blatt 1435  
  
*Bestandsverzeichnis*  

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 14	Flurstück 973
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 5
Grundstücksgröße	759 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
  - Lasten:
    - 5. Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1435
    - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Februar 1975. Eingetragen am 4. Juli 1975

Gemäß Bewilligung vom 28.02.1975:

„...“

§ 3  
Besetzungsrecht

*Der Schuldner verspricht – als Gesamtschuldner – sämtliche Wohnungen des Pfandobjektes lfr. Nr. 1 bis 21 des Bewilligungsbescheides der Stadt vom 13.12.1974 (Nr. 07070-139-(613000)) nur an von der Gemeinde / von dem Gemeindeverband bezeichneten Personen zu überlassen. Die Verpflichtung des Schuldners wird durch dieses Schuldversprechen selbständig begründet (§ 780 BGB). ...“*

Die zugehörige Hypothek wurde zwischenzeitlich gelöscht.

Von der NRW Bank konnten zum Besetzungsrecht keine Angaben gemacht werden. Diese Angaben könnten nur durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen erfolgen.

Laut E-Mail der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 27.11.2023 (siehe Anlage) kann das Besetzungsrecht unter Nr. 5 in Abt. II des Grundbuchs gelöscht werden. Es müsse dazu ein Antrag auf Löschung gestellt werden und gegen eine entsprechende Gebühr würde dann die Löschungsbewilligung erteilt.

11. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 5 / 21). Eingetragen am 04.02.2021.

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 263.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Neustadt“
- Straße: Bochumer Straße:  
Fußgängerzone, Betonsteinpflasterung  
Peterstraße:  
Zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße / Sackgasse / Übergang zur Fußgängerzone
- 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 und Hannover / 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.

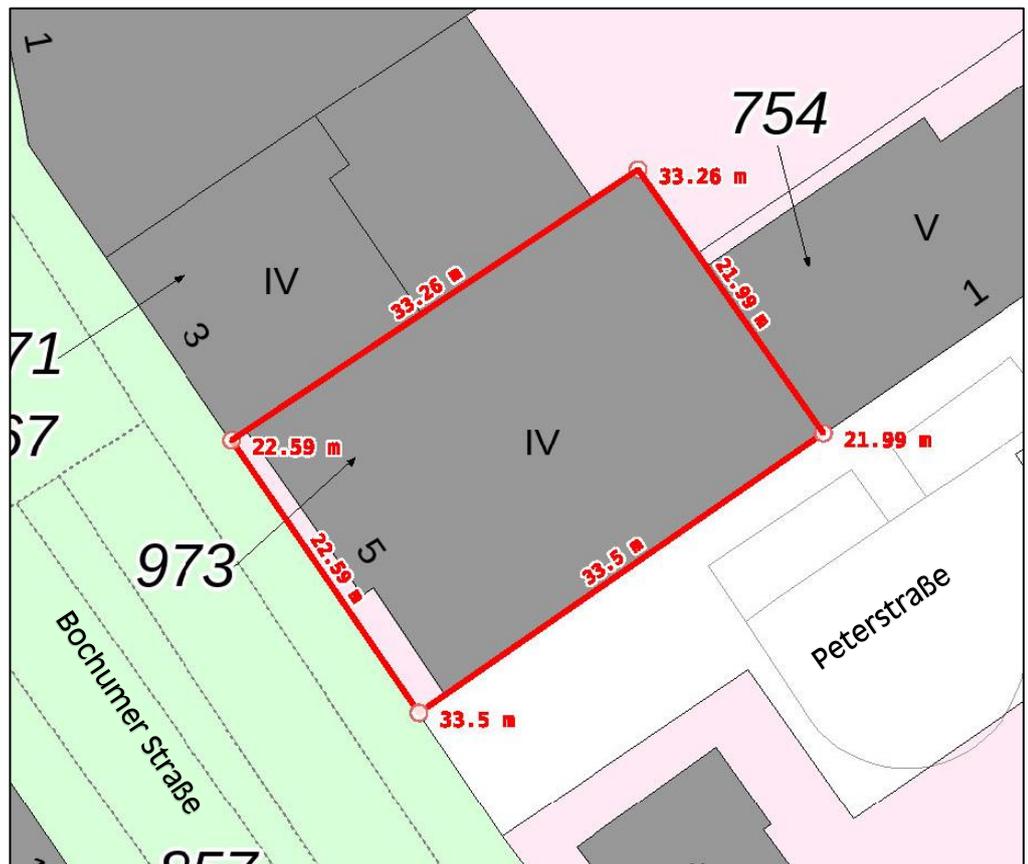
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

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: rechteckiger Grundstückszuschnitt  
Ecklage Bochumer Straße / Peterstraße  
Tiefe des Grundstücks von der Bochumer Straße ca. 33,5 m, Tiefe des Grundstücks zur Peterstraße ca. 22 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 gemischte Baufläche mit Gewerbe im Erdgeschoss dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG Aktiengesellschaft" vom 31.01.2023 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Dahlbusch 8“ 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 1979 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.

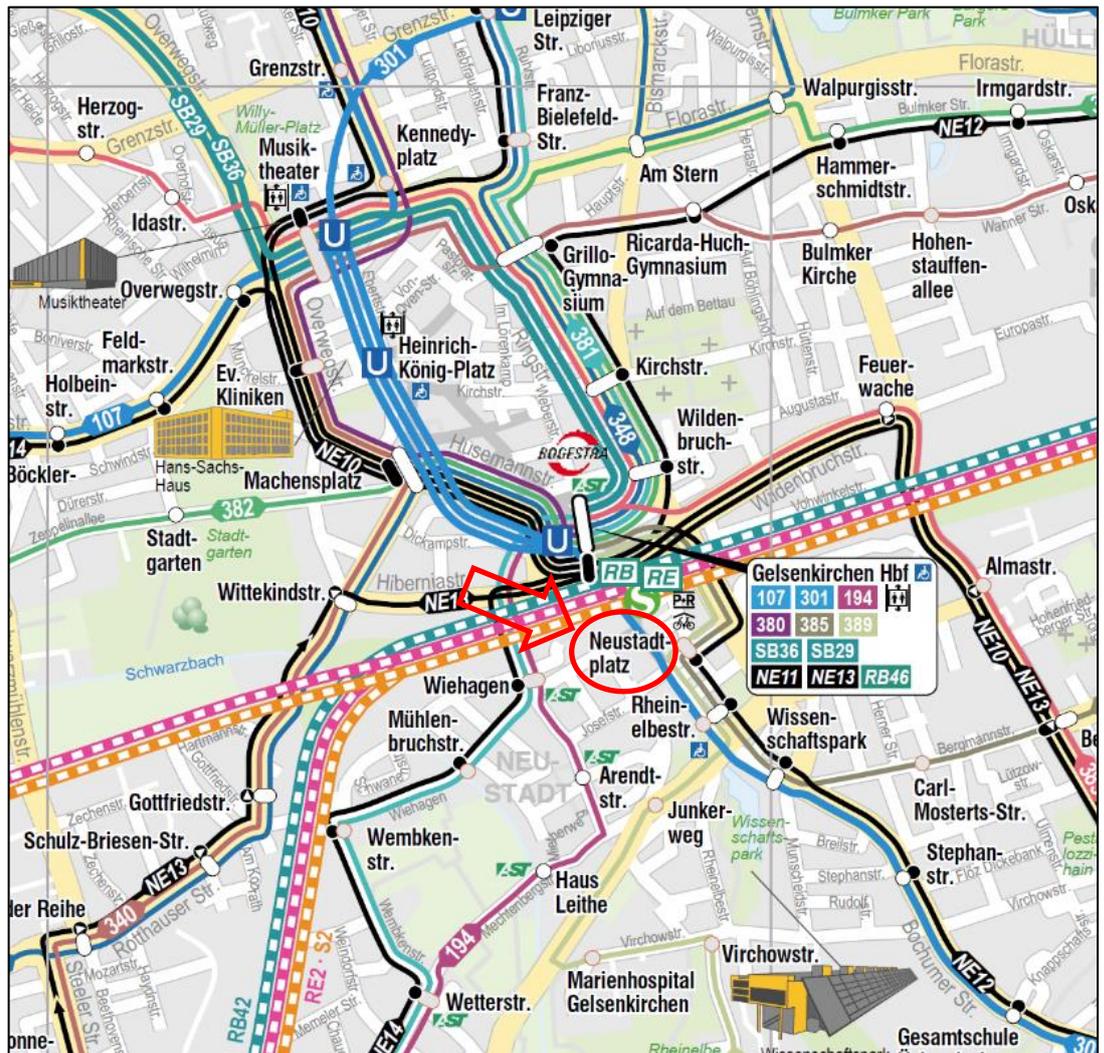
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- Entfernungen:
 

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 4,1 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,7 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
Bahnhof:	zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 180 m Entfernung
Bus:	die Bushaltestelle „Neustadtplatz“ mit Anschluss an die Linien 385, 389, E35, E88 befindet sich fußläufig in ca. 150 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1 km und direkt an der Bochumer Straße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,4 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 18 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 750 m, zum „Rheinelbe Park“ ca. 1,3 km, zum Stadtgarten ca. 1,9 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,9 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

## Erschließung

- Straße: Die Bochumer Straße stellt sich als Fußgängerzone dar, die in Betonsteinpflasterung ausgebaut ist.

- Versorgung:
- Entsorgung:

## Baulasten

Die Peterstraße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Es handelt sich um eine Sackgasse. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme  
Abwasser

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 01.02.202 ist für das zu bewertende Grundstück **eine Baulast** im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

### **Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen, Baulastenblatt Nr. 392**

**Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 81 u.a.**<sup>1)</sup> fortgeführt in Flurstücke 755, 971, 973, 754, 719 und 974:

1. Die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Teilflächen 1, 2, 3, 4 und 5<sup>4)</sup> bilden eine Einheit im planungs- und baurechtlichen Sinn und werden aus diesem Grunde mit der Teilfläche 6<sup>5)</sup> dergestalt miteinander verbunden, dass die Teilfläche 1<sup>6)</sup> mit 11,51%, die Teilfläche 2<sup>7)</sup> mit 8,71%, die Teilfläche 3<sup>8)</sup> mit 38,99%, die Teilfläche 4<sup>9)</sup> mit 36,76% und die Teilfläche 5<sup>10)</sup> mit 40,3% an der Teilfläche 6<sup>5)</sup> jeweils eine untrennbare Einheit bilden.

Die durch gemeinsames Eigentum zu bildende gemeinsame Hofraumnutzung an der Teilfläche 6<sup>5)</sup> ist untrennbar für die jeweiligen Eigentümer der Teilflächen 1 – 5<sup>4)</sup> aufrechtzuerhalten.

Um die An- und Ausfahrt zu den Teilflächen 1 – 5<sup>4)</sup> über die Teilfläche 6<sup>5)</sup> zur öffentlichen Straße

sicherzustellen, sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Teilfläche 1 - 5<sup>4)</sup> und ihrer Bewohner zur Teilfläche 6<sup>5)</sup> Durchgangs- und Überfahrrechte einzuräumen.

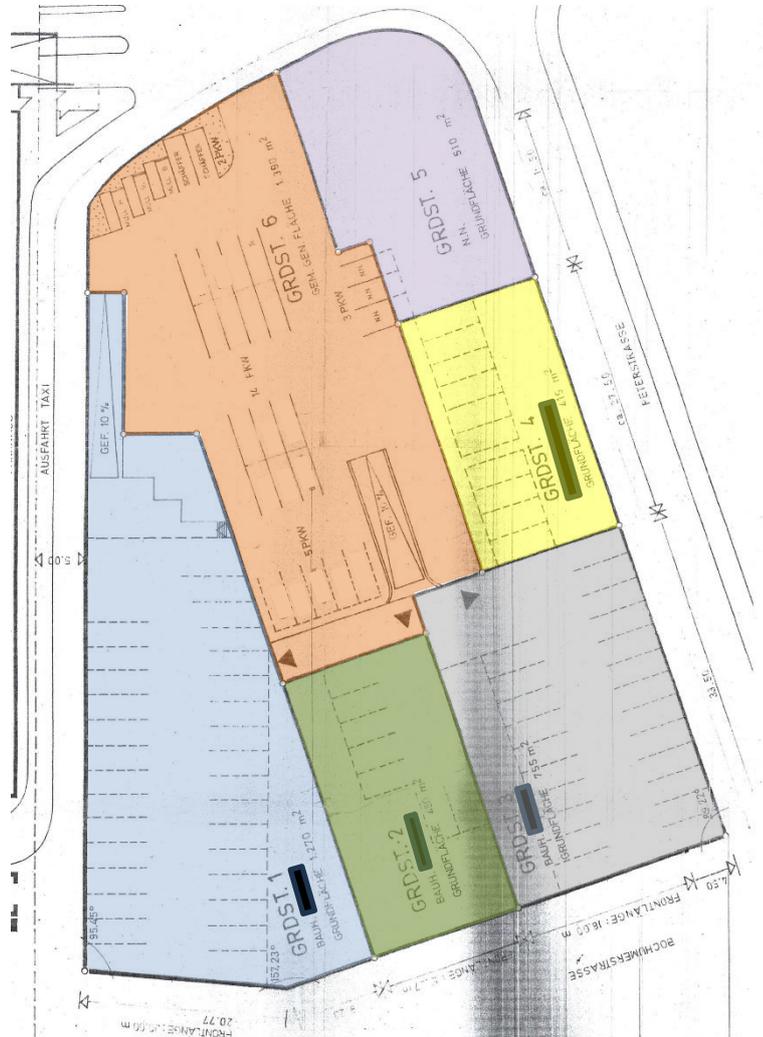
Die Teilfläche 6<sup>5)</sup> dient zur Aufnahme der erforderlichen Abstandflächen und ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.

Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind im beigefügten Lageplan grün schraffiert.

#### Bemerkungen:

- 1) 81 u.a. fortgeführt in Flurstücke 755, 971, 973, 754, 719 und 974
- 2) Haus Nr. (1) 1, 3 und 5 nachgetragen
- 3) Peterstraße 1, 3 und (1) nachgetragen
- 4) Flurstücke 755, 971, 973, 754 und 719
- 5) das Flurstück 719
- 6) das Flurstück 755

- 7) **das Flurstück 971**  
 8) **das Flurstück 973**  
 9) **das Flurstück 754**  
 10) **das Flurstück 974**  
 1-10) eingetragen und fortgeführt aufgrund von Überprüfung und Fortführung am 05.05.1998



Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Frau Prokop, vom 14.09.2023 wurde mitgeteilt, dass sich eine Veränderung bezüglich der oben genannten Baulast ergeben habe.

Der letzte Satz der Baulast

„Die Flächen, auf die sich ...“ wurde gestrichen.

Es sei unter 11) vermerkt worden „der entsprechende Abschnitt entfällt.“

Diesseits ist aus der Anlage nicht ersichtlich, welche Abstandflächen übernommen wurden. Inwieweit sich diesbezüglich Auswirkungen für das hier zu bewertende Grundstück ergeben, kann nicht festgestellt werden.

Die Vereinigungsbaulast sichert nach diesseitigem Verständnis die Zuwegung zu den Tiefgaragen und rückwärtigen Beschickungsbereichen der angrenzenden bebauten Grundstücke Bochumer Straße 1, 3, 5 und Peterstraße 1 und 3 sowie auch weitere erforderliche Stellplätze.

In Bezug auf die Auswirkungen der fehlenden Nutzungsmöglichkeit des Zufahrts- und Stellplatzbereichs wird auf die Hinweise auf Seite 3 des Gutachtens verwiesen.

## Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 15.08.2023 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht** als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert ist.

## Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 31.01.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft für das zu bewertende 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 **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

### 2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 **Bebauungsplan**

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150.2, der am 30.04.1975 Rechtskraft erlangt hat. Die 1. (v) Änd. erfolgte am 23.11.1978. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

- 2.2 **Veränderungssperre**

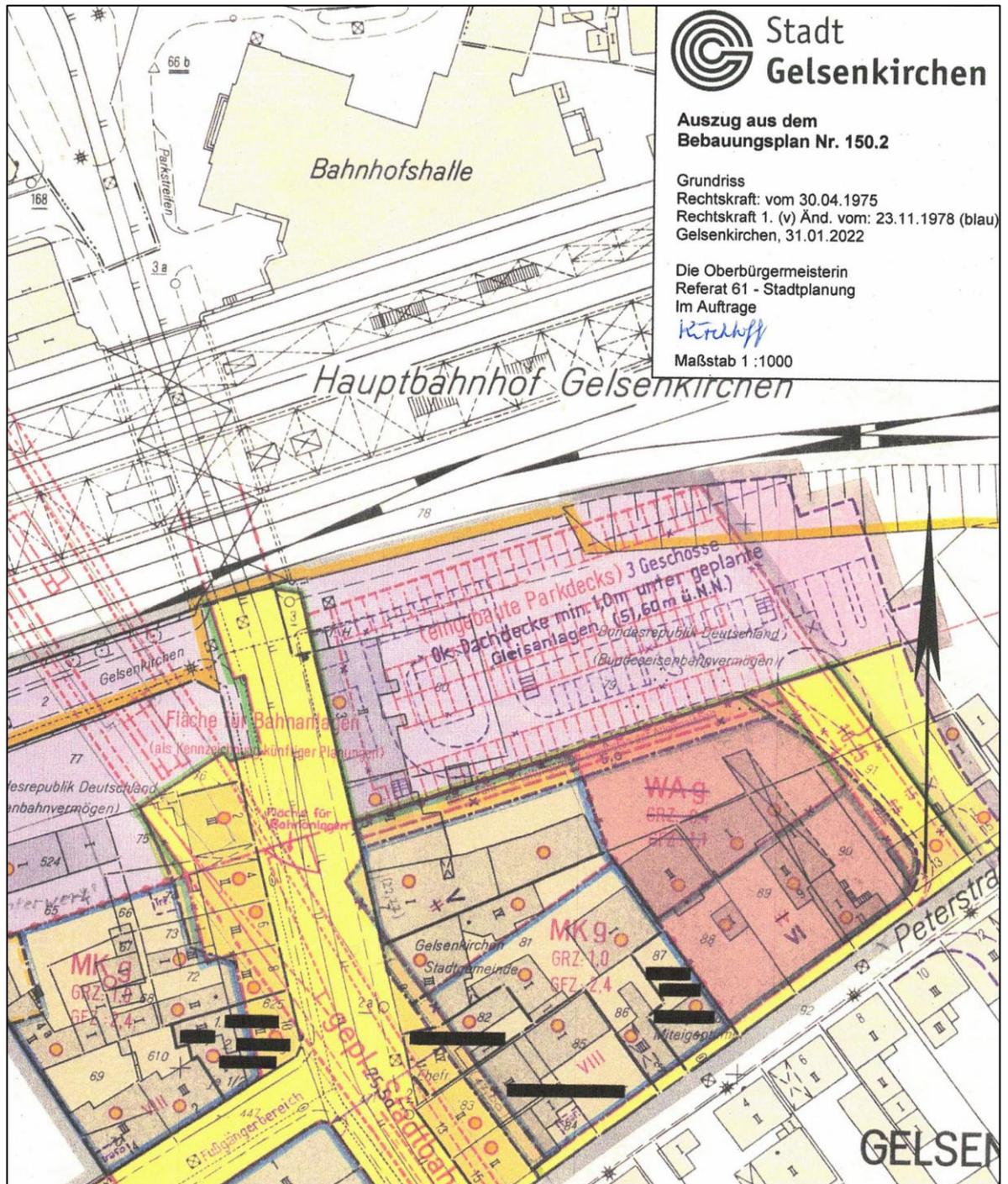
Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt zurzeit nicht vor.

- 2.3 **Vorkaufsrechtsatzung**

- nicht betroffen -

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**  
- nicht betroffen -
4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. 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 169 – 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 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 Neustadt**  
Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Stadtumbau Neustadt“. Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt das Integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die Entwicklung der Neustadt.  
Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen zu finden.
12. **Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**  
Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungs-

rechtliche Auskunft geben. Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind:  
 Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 4510 und  
 Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.



Laut E-Mail der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 14.09.2023 haben sich bezüglich der oben genannten Auskunft seit der ursprünglichen Auskunft vom 31.01.2022 keine Veränderungen ergeben.

## Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 27.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen 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 / Stadtregionale Kooperation –, vom 07.02.2022 wird 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.

Laut E-Mail von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 18.09.2023 wird bestätigt, dass sich in Bezug auf die oben genannte Auskunft keine Änderungen ergeben haben.

## baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 09.02.2022 liegen für das in Rede stehende Objekt vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt folgende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor:

- AZ 00979 – 11 – 05;  
Brandschau, hier: Tiefgarage
- AZ 04566 – 14 – 05;  
Erweiterung einer bestehenden Wohnung im 6. OG

Auskunft hierzu erteilt Frau Maiß, Zimmer 490 a, Telefon: (0209) 169 4608.

- AZ 01611 – 12 – 12;  
Festgestellte bauliche Mängel in der Tiefgarage anlässlich einer Brandschau  
hier: ordnungsbehördliches Verfahren

- AZ 01612 – 12 – 12;  
Festgestellte bauliche Mängel in der Tiefgarage  
anlässlich einer Brandschau  
hier: ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 01613 – 12 – 12;  
Festgestellte bauliche Mängel in der Tiefgarage  
anlässlich einer Brandschau  
hier: ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 00271 – 22 – 12;  
Fehlende Nachweise zur Erweiterung eines  
Wohngebäudes  
hier: ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 00272 – 22 – 12;  
Fehlende Nachweise zur Erweiterung eines  
Wohngebäudes  
hier: ordnungsbehördliches Verfahren

Auskunft hierzu erteilt Frau Stern, Zimmer 465, Telefon: (0209) 169 5568. Die Zuständigkeiten haben sich zwischenzeitlich geändert, heute zuständig ist Herr Gerlemann Tel.: (0209) 169-5569

Etwaige Verfahren vor dem Jahr 2000 können laut weiterer Angabe direkt in der Hausaktenregistratur (Zi. 376, Rathaus Buer, Tel.: 0209 / 169 -4387) eingesehen werden.

Die oben genannte Auskunft wurde mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 27.09.2023 wie folgt korrigiert:

Für das Objekt Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 973, Bochumer Straße 5 liegen vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor.

Etwaige Verfahren vor dem Jahr 2000 könnten in der Hausaktenregistratur (Zi. 376, Rathaus Buer, Tel.: 0209 / 169-4387) eingesehen 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, Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.*

abgabenrechtlicher  
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 03.03.2022 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Bochumer Straße“ und von der öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Peterstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu den Erschließungsanlagen „Bochumer Straße“ und „Peterstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück zurzeit nicht an.

Laut E-Mail von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 18.09.2023 haben sich in Bezug auf die oben genannte Auskunft keine Änderungen ergeben.

### 3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohn- und Gewerbelage  
Stand 01.01.2023:  
BRW 225,- EUR / m<sup>2</sup>; Kerngebiet, beitragsfrei, IV geschossig

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

34

#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2023 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. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte**

<b>baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m<sup>2</sup></i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup></i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup></i>	410	290	220
<b>baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.</b>	<b>gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
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 Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag gemäß Bewertungsansatz nutzbar. Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen. Auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird verwiesen.

## 4. BEBAUUNG

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 13 Einstellplätzen
- Geschosse: **Wohnhaus:**  
unterkellert, siebengeschossige Bauweise, Flachdach
- Gebäudenutzung: Wohn- und Gewerbenutzung
- Raumbezeichnung: Gewerbeeinheit im EG:  
Laut vorliegender Bauzeichnung:  
Ladenlokal, Lagerraum, Flur, WC, umkleide, Personalzimmer, Büro, Teeküche, Garderobe, WC, Flur  
  
WE Nr. 1 im 1. Obergeschoss rechts:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Terrasse auf Flachdach, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer  
  
WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss mittig:  
Diele mit Abstellschrank, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse auf Flachdach  
  
WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:  
Wohnzimmer, Terrasse auf Flachdach, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse 2 auf Flachdach, Küche, Diele, WC, Bad  
  
WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss hinten links:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Laut vorliegender Bauzeichnung:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Terrasse auf Flachdach, Flur mit Abstellschrank, Kinderzimmer, Bad, WC, Schlafzimmer  
  
WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Kinderzimmer, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer  
  
WE Nr. 6 im 2. Obergeschoss mittig:  
Diele mit Abstellschrank, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon  
  
WE Nr. 7 im 2. Obergeschoss links:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Laut vorliegender Bauzeichnung:  
Diele, WC, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Kinderzimmer, Flur, Schlafzimmer, Bad, Balkon  
  
WE Nr. 8 im 2. Obergeschoss hinten links:  
Diele, WC, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

WE Nr. 9 im 3. Obergeschoss rechts:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Kinderzimmer,  
Abstellraum, Bad, Schlafzimmer

WE Nr. 10 im 3. Obergeschoss mittig:  
Diele mit Abstellschrank, Küche, Bad, Schlafzimmer,  
Wohnzimmer, Balkon

WE Nr. 11 im 3. Obergeschoss links:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Laut vorliegender Bauzeichnung:  
Diele, WC, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur mit Ab-  
stellschrank, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon,  
Bad

WE Nr. 12 im 3. Obergeschoss hinten links:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur, Kinderzim-  
mer, Badezimmer, Schlafzimmer, WC

WE Nr. 13 im 4. Obergeschoss rechts - Leerstand:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Diesbezüglich wird auf die Erkenntnisse der Ortsbe-  
sichtigung vom 10.02.2022 abgestellt.  
Diele, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, WC, Kinder-  
zimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche

WE Nr. 14 im 4. Obergeschoss mittig:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Diesbezüglich wird auf die Erkenntnisse der Ortsbe-  
sichtigung vom 10.02.2022 abgestellt.  
Diele mit Abstellschrank, Küche, Wohnzimmer, Bal-  
kon, Schlafzimmer, Bad

WE Nr. 15 im 4. Obergeschoss links:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Diesbezüglich wird auf die Erkenntnisse der Ortsbe-  
sichtigung vom 10.02.2022 abgestellt.  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Ankleide bzw.  
Kinderzimmer, Flur, Schlafzimmer, Balkon, Bad, in-  
nenliegender Hauswirtschaftsraum

WE Nr. 16 im 4. Obergeschoss hinten links:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Diesbezüglich wird auf die Erkenntnisse der Ortsbe-  
sichtigung vom 10.02.2022 abgestellt.  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur, Schlafzim-  
mer, WC, Bad, Kinderzimmer

WE Nr. 17 im 5. Obergeschoss rechts:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Laut vorliegender Bauzeichnung:  
Diele, Schlafzimmer, Bad, Flur, Abstellraum, Kinder-  
zimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche

WE Nr. 18 im 5. Obergeschoss mittig:  
Diele mit Abstellschrank, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Bad, Schlafzimmer

WE Nr. 19 im 5. Obergeschoss links:  
Diele, Bad, Wohn- und Schlafräum, Balkon, Abstellraum, Küche

WE Nr. 20 im 5. Obergeschoss hinten links:  
Diele, offener Essbereich, Küche (durch den offenen Essbereich zugänglich), Balkon mit Abstellraum, 3 Flure, WC, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Wohnzimmer

WE Nr. 21 im 6. Obergeschoss rechts:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Abstellräume, Bad, Schlafzimmer

Weitere Abstellräume vom Laubengang zugänglich zu einzelnen Wohneinheiten

WE Nr. 22 im 6. Obergeschoss links:  
Diele, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich), Küche, Wohnzimmer, Abstellraum (durch das Wohnzimmer zugänglich), Balkon, Badezimmer

WE Nr. 23 im 6. Obergeschoss hinten links:  
Diele, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Schlafzimmer, Abstellraum

weiterer Abstellraum vom Gemeinschaftstreppehaus zugänglich

7. Obergeschoss:  
Betriebsraum zur Aufzugsanlage - dieser ist verschlossen:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Weiterer Raum:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Abstellraum

Kellergeschoss:  
Abstellräume

Tiefgarage mit 13 Stellplätzen

## 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 Mittelwerten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr		Wohn- und Geschäftshaus		1975
-	mittleres Baujahr		1975		
-	mittleres Alter		48 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		32 Jahre		
-	Grundstücksfläche		759 m <sup>2</sup>		
-	bebaute Fläche	rd.	729 m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ 0,96
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd.	3.315 m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ 4,37
-	Brutto – Grundfläche	rd.	3.695 m <sup>2</sup>	Wohn- und Geschäftshaus	
		rd.	428 m <sup>2</sup>	Tiefgarage	
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	567 m <sup>2</sup>	GE Nr. 1 / EG	
		rd.	39 m <sup>2</sup>	GE Nr. 1 / KG	
		rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 1 / 1. OG rechts	
		rd.	60 m <sup>2</sup>	WE Nr. 2 / 1. OG mittig	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 3 / 1. OG links	
		rd.	79 m <sup>2</sup>	WE Nr. 4 / 1. OG hinten links	
		rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 5 / 2. OG rechts	
		rd.	60 m <sup>2</sup>	WE Nr. 6 / 2. OG mittig	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 7 / 2. OG links	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 8 / 2. OG hinten links	
		rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 9 / 3. OG rechts	
		rd.	60 m <sup>2</sup>	WE Nr. 10 / 3. OG mittig	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 11 / 3. OG links	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 12 / 3. OG hinten links	
		rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 13 / 4. OG rechts	
		rd.	60 m <sup>2</sup>	WE Nr. 14 / 4. OG mittig	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 15 / 4. OG links	
		rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 16 / 4. OG hinten links	
		rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 17 / 5. OG rechts	
		rd.	60 m <sup>2</sup>	WE Nr. 18 / 5. OG mittig	
		rd.	48 m <sup>2</sup>	WE Nr. 19 / 5. OG links Appartement	
		rd.	112 m <sup>2</sup>	WE Nr. 20 / 5. OG hinten links	

rd.	77 m <sup>2</sup>	WE Nr. 21 / 6. OG rechts
rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 22 / 6. OG links
rd.	81 m <sup>2</sup>	WE Nr. 23 / 6. OG hinten links
rd.	2.336 m <sup>2</sup>	Gesamtwohn- und Nutzfläche

Die Flächenangaben wurden aus den baurechtlich geprüften und genehmigten Unterlagen nach überschlägiger Prüfung als maßgeblich in Ansatz gebracht.

**Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

Die Wohnung Nr. 21 im 6. OG rechts wurde nachträglich genehmigt. Für die Wohnung im 6. OG hinten links bestand seit 1975 eine baurechtliche Genehmigung. Die Wohnung Nr. 22 im 6. OG links ist nach den vorliegenden Unterlagen baurechtlich nicht genehmigt. Teile dieser Wohneinheit wurden im Jahr 1975 als Bürofläche baurechtlich genehmigt (Diele, WC, Arbeitszimmer), die übrige Fläche der jetzt als Wohneinheit genutzten WE Nr. 22 wurde als Abstellraumfläche für die Wohneinheiten 13 – 18 baurechtlich genehmigt.

Inwieweit für die vorhandene bauliche Nutzung eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre die Durchführung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung wird eine formelle und materielle Legalität der baulichen Nutzung unterstellt.

Kosten, die mit der Durchführung der Genehmigungsverfahren verbunden sind, sowie Kosten zur Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge der baurechtlichen Genehmigung erforderlich werden, wie z.B. in Hinblick auf Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

### 4.3 Baubeschreibung

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.

#### Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	Mauerwerk / Beton
	Decke	Betondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk / Beton
	Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach
-	Regenentwässerung	innenliegende Entwässerung
-	Besonderheiten	keine

Fassade Außenfassade mit Eternitverkleidung

#### Haustechnik

-	Heizung Anlage	Laut Angabe: Fernwärmezentralheizungsanlage Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden 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 Laut Angabe: Fernwärme

-	Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
-	Elektroanlage	durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Gegensprechanlage

Aufzugsanlage 525 Kilo, sieben Personen, Baujahr 1975, Umbau 2016

## A u s b a u

Qualität: Standard

*Erdgeschoss*

Gewerbeeinheit Nr. 1

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Es liegen keine Angaben zu Art, Zustand und Beschaffenheit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor, auf die entsprechenden Bewertungsansätze wird Bezug genommen.

Aluminiumschaufensteranlage und Aluminiumtüren bzw. Schiebetüren, teilweise mit Isolierverglasung, Zugangsbereich teilweise mit Fliesenbelag, Eingangüberdachung, hier fehlt in Teilen die Aluminiumdeckenverkleidung, im Sockelbereich Fliesenbelag, dieser ist teilweise schadhaft, im Bereich der Aluminiumschiebetür zur Gewerbeeinheit Riffelblech, im Bereich der defekten Schaufensteranlage USB-Plattenverkleidung

Gemeinschafts-  
treppenhaus

Kunststeinfußboden, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, massive Treppen mit Kunststeinbelag, teilweise sind die Kunststeinstufen schadhaft, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Reglitverglasung, in Teilbereichen Aluminiumfenster

*1. Obergeschoss*

Außentreppe zu den Obergeschossen mit Zugang zu den Laubengängen als Stahlbetontreppe mit Waschbetonstufen, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Eternitverkleidung

## Laubengang

Laubengang und Flachdach mit Waschbetonplatten, Außenfassade mit Eternitverkleidung, Laubenganguntersichten mit Putz und Anstrich, in Teilbereichen Feuchteschäden, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund, zum Flachdachbereich Stahlgeländer mit Anstrich

WE Nr. 1 im  
1. OG rechts

Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Holz Natur, Oberlicht in Isolierverglasung, Ornamentverglasung

## Diele

Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage

## Kinderzimmer

Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, teilweise Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper

## Badezimmer

Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen blau geflammt bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und

	Kaltwasseranschluss, Handbrause, Duschtrennung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss
Abstellraum	Innentür wie vor, Linoleumfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rolllade, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, teilweise Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper
Terrasse	auf dem Flachdach des Erdgeschosses Waschbetonplatten, Geländer des Balkons als Stahlunterkonstruktion mit Eternitverkleidung
Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, teilweise Fliesenspiegel, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff zum Laubengang, Plattenheizkörper, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Elektroherdanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss
<u>WE Nr. 2 im</u> <u>1. OG mittig</u>	
	Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Holz Natur, Oberlicht in Isolierverglasung, Ornamentverglasung
Diele	Innentüren wie vor, Türschwelle zur Wohnung, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, eingebauter Wandschrank zum Badezimmer, Gegensprechanlage
Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, 5 l Heißwassergerät, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, keine Rollläden, Ausgang auf die Terrasse, Plattenheizkörper
Terrasse	auf dem Flachdach des Erdgeschosses Waschbetonplatten, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Eternitverkleidung, Balkon im 2. Obergeschoss unterseitig mit Putz und Anstrich, hier löst sich der Anstrich vom Untergrund

Schlafzimmer	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe blau geflammt, Elektrodurchlauferhitzer, Wand und Decke im Übrigen mit Putz mit Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung zum Laubengang, Plattenheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
<u>WE Nr. 3 im</u> <u>1. OG links</u>	
Diele	Wohnungseingangstür mit Oberlicht wie vor, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter wie vor jedoch mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage
Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Laubengang, das Fenster schließt nicht richtig, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Styroporbordüre im Decken- und Wandrandbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Terrasse 1	auf dem Flachdach des Erdgeschosses Waschbetonplatten, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Eternitverkleidung
Abstellraum	vom Balkon aus zugänglich Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Nussbaum Dekor, Waschbetonplatten, Wand und Decke Putz gestrichen
rückwärtiger Flur	Innentüren wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, eingebauter Wandschrank raumhoch mit Türen in Mahagoni

Kinderzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Schlafzimmer Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt weiß lackiert, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Kunststofffenster

mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Zugang zu einer weiteren Terrasse, die Abdichtung der Fenstertür ist unzureichend, in diesem Bereich Zugbildung und unterhalb der Tür Schimmelbildung

Terrasse 2 auf dem Flachdach des Erdgeschosses  
Waschbetonplatten, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Eternitverkleidung

Badezimmer Innentür mit Umfassungszarge wie vor, Türblatt in Mahagoni, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, im Übrigen Wand und Decke Putz gestrichen, Schimmelbildung im Bereich der Badewanne im Wand- und Deckenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte, die Dehnungsfugen im Bereich der Badewanne sind zu ersetzen, die Schimmelbildung ist zu beseitigen, der rechte Fensterflügel lässt sich nicht komplett öffnen und hängt einseitig aus der Angel, der linke Fensterflügel lässt sich nicht öffnen

WC Innentür mit Stahlumfassungszarge, Mahagonitürblatt, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Strukturputz gestrichen, Stand WC-mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, kein Heizkörper

WE Nr. 4 im

1. OG hinten links Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Oberlicht wie vor  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

**2. Obergeschoss**

Laubengang Betonfußboden, Stahlgeländer mit Eternitverkleidung

WE Nr. 5 im  
2. OG hinten  
rechts

	Wohnungseingangstür wie vor
Diele	Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Linoleumfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Abstellraum	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, die Fenstertür hängt einseitig und ist fachgerecht einzustellen, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Spaltplattenbelag, massives Brüstungselement in Beton mit Anstrich, in Teilbereichen Stahlgeländer mit Anstrich und Eternitverkleidung, Balkonuntersicht zum 3. OG mit Putz und Anstrich
Küche	Stahlumfassungszarge, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, das Fenster hängt einseitig und ist fachgerecht einzustellen, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, 5 l Heißwassergerät

WE Nr. 6 im  
2. OG mittig

Diele	Wohnungseingangstür wie vor, innenseitig weiß lackiert, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage, Plattenheizkörper
-------	--

Küche	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Kunststofftürblatt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, im Bereich der Ausgangstür zum Balkon Schimmelbildung, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Teppichbodenbelag, massives Brüstungselement in Beton, in Teilen Stahlgeländer mit Verkleidung
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	das Badezimmer wurde saniert Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, in Teilbereichen bis 2 m Höhe, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Duschverkleidung, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 7 im  
2. OG links

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

WE Nr. 8 im 2. OG  
hinten links

Diele	Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Oberlicht, Türblatt in Mahagoni, Gegensprechanlage, Laminatfußboden, die Fußleisten fehlen, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper
Küche	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kein Heizkörper, ein Anschluss ist jedoch vorhanden, Elektroherdanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, im Übergangsbereich zum Balkon Feuchteschäden

	mit Schimmelbildung, teilweise löst sich die Tapete vom Untergrund
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Mosaikfußbelag mit Bodeneinlauf, Geländer teilweise als massive Stahlbetonbrüstung mit Anstrich, im Übrigen Stahlgeländer mit Metallverkleidung, Satellitenempfangsanlage, die massiven Brüstungselemente sind zu streichen, das Geländer ist zu überarbeiten Bei starken Regenfällen läuft das Wasser laut Angabe der Mieter nicht über den Bodeneinlauf des Balkons ab, sondern läuft in die Wohnung
Flur	von der Diele zugänglich Laminatfußboden, dieser ist auseinandergezogen und instand zu setzen, eingebauter Wandschrank raumhoch mit Holztüren in Mahagoni, die Sockelleisten stehen teilweise von den Wänden ab, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Kinderzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Brüstungsbereich feststehendes Kunststofffensterelement, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Fugen im Bereich der Badewanne sind teilweise verschimmelt, die Dehnungsfugen sind zu ersetzen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, die Armatur ist zu ersetzen, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Lüfter, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, keine Heizung
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, teilweise ohne Sockelleisten, Wand Tapete, teilweise Raufaser mit Anstrich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, teilweise fehlen Schalter und Steckdosen, der Anstrich ist zu erneuern

### 3. Obergeschoss

Laubengang Betonfußboden, Stahlgeländer mit Eternitverkleidung, Feuchteschäden im Deckenbereich, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund

#### WE Nr. 9 im 3. OG rechts

Diele Wohnungseingangstür mit Oberlicht wie vor, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke mit Kunststoffverkleidung, Plattenheizkörper

Küche Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster wie vor, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss

Wohnzimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Styroporverkleidung, Kunststofffenster und Kunststofffenstertür zum Balkon mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper,

Balkon Stahlbetonkragplatte mit Spaltplattenbelag, Teppichbodenbelag, massive Brüstungselemente in Beton, im übrigen Stahlgeländer mit Metallverkleidung

Kinderzimmer Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Linoleumfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Abstellraum Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen

Badezimmer Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Handbrause, Duschverkleidung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss

Schlafzimmer Innentür wie vor, Linoleumfußboden, in Teilbereichen Teppichbodenbelag, Wand Putz gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

WE Nr. 10 im  
3. OG mittig

Diele	Wohnungseingangstür wie vor, nach innen weiß lackiert, das Schloss ist beschädigt, Oberlicht, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper, eingebaute Wandschränke raumhoch in Mahagoni, integriertes Türblatt zum Badezimmer, Gegensprechanlage
Küche	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Kunststofftürblatt weiß, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Kunststofftürblatt, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Mosaikbelag, Bodeneinlauf, massives Brüstungselement mit Anstrich, in Teilbereichen Stahlgeländer mit Metallverkleidung, Satellitenempfangsanlage
Schlafzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen mit Rissbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten
Badezimmer	Innentür in Mahagoni, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich, zum einen im Bereich der Außenwand, zum anderen insbesondere im Bereich der Badewanne, Fenster wie vor mit Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, dieser ist verrostet, im Bereich der Unicar-Garnitur ist teilweise der Putz beschädigt, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Dehnungsfugen und die Fugen im Bereich der Badewanne sind instand zu setzen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 11 im  
3. OG links

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Schaden im Bereich des Schlosses der Wohnungseingangstür

WE Nr. 12 im  
3. OG hinten  
links

Diele	Wohnungseingangstür mit Oberlicht wie vor, Türblatt in Mahagoni, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage
Küche	Stahlumfassungszarge wie vor, kein Türblatt, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kein Heizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Styroporverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, teilweise sind die Heizungsleitungen im Sockelbereich nicht verkleidet, teilweise fehlen die Sockelleisten
Balkon	Mosaikbelag, massives Brüstungselement wie vor, Stahlgeländer mit Metallverkleidung
Flur	Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, einseitig eingebaute Wandschränke, die Türen mit Tapetenverkleidung
Kinderzimmer	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, bodentiefes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Brüstungsbereich mit Kunststofffüllung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, es fehlt eine Fliese, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, weiße Sanitärobjekte, Badezimmersanierung in den 1990-er Jahren
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, es fehlen die Sockelleisten und teilweise sind die Heizungsleitungen im Sockelbereich nicht verkleidet

WC Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Lüfter, Stand-WC mit Spülkasten, die Spültaste ist defekt, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, die Sanierung laut Angabe in den 1990-er Jahren

#### 4. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus Außentreppe als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Stahlhandlauf, Geländer mit Eternitverkleidung, im Deckenbereich der Laubengänge teilweise Feuchteschäden, hier lösen sich der Putz und die Farbe vom Untergrund  
Im Bereich des Treppenaufgangs zum 5. OG befinden sich teilweise Schäden in der Stahlbetonunterkonstruktion, die Farbe hat sich vom Untergrund gelöst, Feuchteschäden

Laubengang in der Ausstattung wie vor, auch hier unterseitig des Laubengangs zum 5. Obergeschoss Feuchteschäden, die Farbe löst sich vom Untergrund  
zum Gemeinschaftstreppehaus Stahlfassungs- zarge, Türblatt in Nussbaum Dekor, diese befindet sich in einem schlechten Zustand, Betonfußboden

#### WE Nr. 13 im 4. OG rechts

Gemäß Besichtigung am 10.02.2022  
Die Beschreibung für die Wohnung ist nicht vollständig, da der Besichtigungstermin infolge der mit dem Brandschaden im Erdgeschoss verbundenen Unsicherheiten abgebrochen wurde, eine erneute Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Diele Wohnungseingangstür wie vor, Innentüren mit Stahlfassungs- zargen, Türblätter in Mahagoni, teilweise schadhafte, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage

Schlafzimmer Innentür wie vor, Türblatt defekt, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Badezimmer noch nicht saniert  
Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Tapete, Decke Tapete, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, das Badezimmer ist zu sanieren

Abstellraum	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<u>WE Nr. 14 im 4. OG mittig</u>	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
<u>WE Nr. 15 im 4. OG links</u>	Gemäß Besichtigung am 10.02.2022
Diele	Wohnungseingangstür wie vor, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Holztürblätter, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage, Plattenheizkörper
Küche	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, feststehendes Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte, seitlich massive Brüstungselemente in Beton mit Anstrich, verzinktes Geländer mit Metallverkleidung
Kinderzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist ausgehängt, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf einen zweiten Balkon, Handtuchheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Mosaikbelag, Bodeneinlauf, seitlich massive Brüstungselemente in Beton mit Anstrich, verzinktes Geländer mit Metallverkleidung
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Badewanne mit

	Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, weiße Sanitärobjekte
Hauswirtschaftsraum	innenliegend Innentür wie vor, das Türblatt ist defekt, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
<u>WE Nr. 16 im</u> <u>4. OG hinten links</u> Gemäß Besichtigung am 10.02.2022	
Diele	Wohnungseingangstür mit Stahleckzarge, Holztürblatt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage
Schlafzimmer	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
WC	innenliegend Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Elektroheizkörper, weiße Sanitärobjekte
Flur	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, raumhoher Wandschrank mit Holztüren in Mahagoni
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche raumhoch, Wand und Decke im Übrigen Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Eckdusche mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause und Regenbrause, Duschverkleidung, weiße Sanitärobjekte
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Küche	Stahlumfassungszarge, Laminatfußboden, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung in Eiche hell Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-

	fenstertür mit Isolierverglasung zum Balkon, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte, verzinktes Stahlgeländer mit Metallverkleidung, Satellitenempfangsanlage
<b>5. Obergeschoss</b>	
Gemeinschaftstreppe	Treppe zum 6. Obergeschoss wie vor, auf dem Treppenpodest Betonfußboden, Geländer wie vor
<u>WE Nr. 17 im 5. OG hinten rechts</u>	<u>Wohnungseingangstür in Mahagoni mit Oberlicht</u> <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht</u>
<u>WE Nr. 18 im 5. OG hinten mittig</u>	
Diele	Wohnungseingangstür wie vor, das Schloss der Tür ist defekt und die Zarge befindet sich in einem schlechten Zustand, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage
Küche	Stahlumfassungszarge, Schiebetür in Mahagoni vor der Wand laufend, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen mit Rissbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	Stahlumfassungszarge, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, die Fenstertür ist undicht und mit einem provisorischen Klebeband abgedichtet, Plattenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Mosaikbelag, massives Brüstungselement mit Anstrich, der Anstrich ist zu erneuern, in Teilbereichen Stahlgeländer mit Metallfüllung
Schlafzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, dieser ist schadhaft, teilweise fehlen die Sockelleisten, Wand Tapete, die Tapete löst sich teilweise vom Untergrund, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Badezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, die Fußbodenfliesen lösen sich vom Untergrund, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber ist ein anderer Fliesenbelag bis zur Decke verlegt, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, das Fenster hängt einseitig aus der Angel, Plattenheizkörper, der Plattenheizkörper ist im unteren Bereich verrostet, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 19 im  
5. OG links

Diele Wohnungseingangstür mit Oberlicht wie vor, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni; Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Gegensprechanlage, raumhoher Abstellschrank mit Mahagonitüren

Badezimmer Innentür wie vor, Mosaikfußbodenbelag, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Tapete, Decke Raufaser gestrichen, im Bereich der Badewanne Schimmelbildung, hier löst sich die Tapete vom Untergrund, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte

Wohnzimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper

Balkon Stahlbetonkragplatte mit Mosaikbelag, Bodeneinlauf, massives Brüstungselement in Beton mit Anstrich, in Teilbereichen Stahlgeländer mit Stahlfüllung, Satellitenempfangsanlage

Abstellraum vom Balkon aus zugänglich mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt lackiert, Mosaikfußbodenbelag, Wand und Decke Putz gestrichen

offener Schlafbereich vom Wohnzimmer aus zugänglich Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, im Bereich des Schlafbereichs Feuchteschäden im Deckenbereich

Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Schimmelbildung, es ist der Anschluss für einen Heizkörper vorhanden, in diesem Bereich Feuchteschäden im Wandbereich, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss
<u>WE Nr. 20 im 5. OG hinten links</u>	
Diele	Wohnungseingangstür wie vor, Türblatt jedoch in Eiche rustikal, Einbruchschutz, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage
offener Essbereich	zur Diele abgetrennt durch eine Holzkonstruktion in Eiche rustikal Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Küche	durch den Essbereich zugänglich Umfassungszarge in Eiche rustikal, Schiebetür vor der Wand laufend in Eiche rustikal, zur Küche hin weiß lackiert, Mosaikfliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, einseitig eingebaute Wandschränke raumhoch mit Kunststofftüren
Balkon	Fliesenfußboden mit Bodeneinlauf, Geländer in Teilbereichen als massives Brüstungselement in Beton, teilweise Stahlgeländer mit Anstrich mit Metallverkleidung, teilweise sind die massiven Brüstungselemente veralgt und neu zu streichen, Satellitenempfangsanlage
Flur 1	Innentüren mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstüren in Eiche rustikal, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen
WC	Füllungstür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, wandhängendes WC, farbiger Waschtisch, weißes WC
Flur 2	Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell

Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wandflächen Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Elektrodurchlauferhitzer, teilweise provisorische Elektroverlegung auf der Wand, Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Bodeneinlauf, Kopfbrausen, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Körperduschen, Duschverkleidung, farbige Sanitärobjekte
Kinderzimmer 1	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, bodentiefes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Brüstungsbereich Kunststofffüllung, Plattenheizkörper
Flur 3	in diesem Bereich Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen
Kinderzimmer 2	Innentür wie vor, das Türblatt ist bemalt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, als Schwingfenster zum Balkon, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, doppelflügeliges Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Balkon, Plattenheizkörper

## 6. Obergeschoss

Laubengang	Betonfußboden, Stahlgeländer mit Eternitverkleidung, im Treppenaufgangsbereich ist die Dachtragkonstruktion als Holzbalkendecke mit Rauspundbelag und Zinkattika sichtbar
------------	---

### WE Nr. 21 im 6. OG hinten rechts

Diele	Wohnungseingangstür mit Oberlicht wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Gegensprechanlage
-------	--

Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgsperrt in Buche Dekor, die Zargen der Innentüren zum Wohnzimmer, zur Küche und zum Kinderzimmer sind defekt und instand zu setzen, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, das Fenster hängt einseitig und lässt sich nicht richtig schließen, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Abstellraum	Innentür wie vor, Laminatfußboden, keine Sockelleisten, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauf erhitzer, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, die Duschverkleidung ist nicht dicht, das Wasser tritt im Bereich der Dichtung aus, die Fugen im Bereich der Dusche und die Dehnungsfugen sind schadhaft und instand zu setzen, teilweise sind die Fußbodenfliesen gerissen, Elektrolüfter, im Bereich des Waschtisches ist ebenfalls die Dehnungsfuge zu ersetzen, die Armatur des Waschtisches befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu ersetzen, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Abstellräume im 6. Obergeschoss	vom Laubengang zugänglich Zugangstüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, die Türblätter befinden sich in einem sehr schlechten Zustand und sind zu ersetzen, darüber Oberlichter mit Drahtglas
Abstellraum	PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Zugangstür wie vor Es konnte nur ein Abstellraum besichtigt werden, auf die Hinweise auf Seite 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

WE Nr. 22 im  
6. OG links

Diele	Wohnungseingangstür wie vor mit Einbruchsicherung, Oberlicht, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrounterverteilung, Feuchteschaden im Deckenbereich zum Flachdach und im Eingangsbereich der Wohnungseingangstür, weitere Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Bereich der Sockelleiste und im Leibungsbereich der Wohnungseingangstür, Gegensprechanlage
Schlafzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vier Fensterelemente, ein Fenster ist blind, alle Fenster in diesem Bereich sind laut Angabe der Mieter undicht und bei starken Regenfällen tritt hier das Wasser ein, Plattenheizkörper
Küche	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, auch hier tritt laut Angabe der Mieter bei starken Regenfällen Wasser ein, Schimmelbildung im Bereich der Leibung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Warmwasserbereitung über den Durchlauferhitzer im Badezimmer
Wohnzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, dieser ist uneben, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffensterschiebetür zum Balkon, die außenseitige Eternitverkleidung im Bereich des Fensters wurde in Teilbereichen entfernt und nicht wieder fachgerecht angeschlossen, Plattenheizkörper, Feuchteschäden im Deckenbereich zum Flachdach, das Flachdach ist insgesamt zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen
Abstellraum	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, dieser ist im Übergangsbereich zum Wohnzimmer teilweise aufgewölbt, Wand und Decke Putz gestrichen, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich zum Außenwandbereich und zum Flachdach
Balkon	Betonsteinplatten, massives Brüstungselement, dieses ist neu zu streichen, im Übrigen Stahlgeländer mit Metallverkleidung, Satellitenempfangsanlage, oberhalb des Fensters ist die Eternitverkleidung fachgerecht herzustellen

Badezimmer Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wandfliesen in Teilbereichen bis 2 m Höhe, in Teilbereichen bis ca. 2,20 m Höhe, im Übrigen Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, teilweise löst sich die Tapete vom Untergrund, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Eckbadewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Handbrause, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 23 im  
6. OG hinten  
links

Diele Wohnungseingangstür wie vor, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, die Türblätter befinden sich teilweise in einem mäßigen Zustand und sind teilweise bemalt, PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, es fehlen die Sockelleisten, Gegensprechanlage

Küche Stahlumfassungszarge, kein Türblatt, PVC-Fußboden, Wand teilweise Glasfasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Spülmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss

Wohnzimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, PVC-Fußboden, es fehlen die Sockelleisten, Wand teilweise Putz, teilweise Tapete, Decke Putz gestrichen, Stuckleiste in Styropor im Bereich zwischen Wand und Decke, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper

Balkon Stahlbetonkragplatte mit Spaltplattenbelag, Bodeneinlauf, massives Brüstungselement, dieses ist zu streichen, im Übrigen Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Metallverkleidung

Flur Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, PVC-Fußboden, es fehlen die Sockelleisten, Decke Putz gestrichen, einseitig eingebaute Wandschränke raumhoch mit Mahagonitüren

Kinderzimmer Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, bodentiefes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Brüstungsbereich mit Kunststofffüllung, Plattenheizkörper

Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, Wand und Decke im Übrigen Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
WC-Raum	Innentür wie vor, PVC-Fußboden auf Mosaikbelag, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrolüfter, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden auf Linoleumbelag, keine Sockelleisten, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

### 7. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Treppe wie vor, Wand Ölputz, Oberlicht
	Zugang im 7. Obergeschoss zum Flachdach mit Zinktür, die Tür ist verschlossen, eine Besichtigung des Flachdaches wurde nicht ermöglicht. Infolge der in den Wohnungen vorgefundenen Feuchteschäden zum Flachdach, ist die Dachfläche zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Da eine Besichtigung des Daches nicht ermöglicht wurde, kann der Sanierungsbedarf nicht eingeschätzt werden. Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sanierung des Daches bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
Betriebsraum des Aufzugs	Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Weiterer Raum	Zugangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Nussbaum Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  Aufzugsanlage 525 Kilo, sieben Personen Tragkraft, Baujahr 1975, Umbau 2016
Abstellraum	vom Flurbereich des Gemeinschaftstreppehauses zugänglich Innentür mit Oberlicht in Einfachverglasung, PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen

*Kellergeschoss* Im Kellergeschoss Zinkalzugangstür zu den Kellerräumen

Eine Besichtigung der Kellerabstellräume wurde nicht ermöglicht. Auf die diesbezüglichen Hinweise auf Seite 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

*Tiefgarage* elektrisch betriebenes Sektionaltor, Zinkaltür zum Zufahrtsbereich, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Wandflächen teilweise in Stahlbeton, Decke Stahlbeton  
14 Einstellplätze in der Tiefgarage  
teilweise Müllablagerungen  
Zinkaltür, vermutlich zum Hausanschlussraum  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

#### 4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Supermarkt im Erdgeschoss:

Brandschaden, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 ff. des Gutachtens wird Bezug genommen

Gewerbebeeinheit:

Eingangsüberdachung, hier fehlt in Teilen die Aluminiumdeckenverkleidung, im Sockelbereich Fliesenbelag, dieser ist teilweise schadhaft, im Bereich der defekten Schaufensteranlage USB-Plattenverkleidung

Besichtigung 10.02.2022:

Stahlbetontragkonstruktion, Fliesenfußböden, abgehängte Decken, Wände Putz mit Anstrich

Gemeinschaftstreppehaus

Die Fliesenwandverkleidung ist in Teilbereichen schadhaft, teilweise fehlen Fliesen

Laubengang:

teilweise Feuchteschäden unterhalb der Decken, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund.

1. Obergeschoss:

WE Nr. 2:

Terrasse:

Putz und Anstrich der Balkonunterseite im 2. OG lösen sich vom Untergrund

**WE Nr. 3:****Küche:**

Das Fenster schließt nicht und ist instand zu setzen.

**Schlafzimmer:**

Die Fenstertür ist nicht richtig abgedichtet, in diesem Bereich Zugbildung und unterhalb der Tür Schimmelbildung. Die Fenstertür ist instand zu setzen.

**Badezimmer:**

Schimmelbildung oberhalb der Badewanne im Wand- und Deckenbereich, die Dehnungsfugen im Bereich der Badewanne sind zu ersetzen, die Schimmelbildung ist zu beseitigen, die Fenster lassen sich nicht öffnen und hängen einseitig aus der Angel, die Fenster sind instand zu setzen

**WC:**

Kein Heizkörper.

**2. Obergeschoss:****WE Nr. 5:****Wohnzimmer:**

Die Fenstertür hängt einseitig und ist instand zu setzen.

**WE Nr. 6:****Wohnzimmer:**

Im Bereich der Fensterausgangstür zum Balkon Schimmelbildung.

**WE Nr. 8:****Diele:**

Es fehlen die Fußleisten.

**Küche:**

Kein Heizkörper, der Anschluss ist vorhanden.

**Balkon:**

Die massiven Brüstungselemente sind zu streichen, das Geländer ist zu überarbeiten.

Laut Angabe läuft bei starken Regenfällen das Wasser im Bodeneinlauf des Balkons nicht ab, sondern läuft in die Wohnung, im Übergangsbereich zum Balkon Feuchteschäden mit Schimmelbildung, teilweise löst sich die Tapete vom Untergrund.

Der Bodeneinlauf ist zu überprüfen, die Schäden im Wohnzimmer sind zu beseitigen.

**Flur:**

Der Laminatfußboden zieht sich auseinander, die Sockelleisten stehen teilweise von den Wänden ab.

Der Fußbodenbelag ist zu erneuern.

**Kinderzimmer:**

Das Türblatt befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und ist zu ersetzen.

**Badezimmer:**

Die Fugen im Bereich der Badewanne sind teilweise verschimmelt, die Dehnungsfugen sind zu ersetzen,

im Bereich des Waschtisches ist die Armatur zu ersetzen.

Gäste-WC:

Kein Heizkörper.

Schlafzimmer:

Es fehlen teilweise die Sockelleisten, sowie Schalter und Steckdosen, der Anstrich ist zu erneuern.

3. Obergeschoss:

Laubengang:

Feuchteschäden im Deckenbereich, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund.

WE Nr. 10:

Diele:

Das Schloss der Innentür ist beschädigt. Das Türblatt ist zu ersetzen.

Schlafzimmer:

Decke mit Rissbildung, in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten.

Badezimmer:

Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen, der Plattenheizkörper ist verrostet und zu ersetzen. Im Bereich der Unicar-Garnitur ist teilweise der Putz beschädigt, die Dehnungsfugen und die Fugen im Bereich der Badewanne sind instand zu setzen.

WE Nr. 11:

Schaden im Bereich des Schlosses der Wohnungseingangstür.

WE Nr. 12:

Küche:

Hier fehlt das Türblatt.

Wohnzimmer:

Teilweise sind die Heizungsleitungen im Sockelbereich nicht verkleidet, teilweise fehlen die Sockelleisten.

Badezimmer:

Im Bereich des Fliesenfußbodens fehlt eine Fliese.

Schlafzimmer:

Es fehlen die Sockelleisten und teilweise sind die Heizungsleitungen, die im Bereich des Sockels verlegt sind, nicht verkleidet.

WC:

Die Spültaste des WCs ist defekt.

4. Obergeschoss:

Laubengang:

Unterseitig des Laubengangs zum 5. Obergeschoss Feuchteschäden, die Farbe löst sich vom Untergrund. Im Bereich des Treppenaufgangs zum fünften Obergeschoss befinden sich in der Stahlbe-

tonunterkonstruktion teilweise Schäden, hier hat sich die Farbe vom Untergrund gelöst, Feuchteschäden.

WE Nr. 13:

Die Türblätter der Innentüren sind teilweise schadhaft.

Schlafzimmer:

Das Türblatt der Innentür ist schadhaft und zu ersetzen.

WE Nr. 15:

Schlafzimmer:

Das Türblatt ist beschädigt und zu ersetzen.

Hauswirtschaftsraum:

Das Türblatt ist defekt und zu ersetzen.

5. Obergeschoss:

WE Nr. 18:

Küche:

Rissbildung im Deckenbereich.

Wohnzimmer:

Die Fenster sind undicht, sie sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Balkon:

Der Anstrich des massiven Brüstungselements ist zu erneuern.

Schlafzimmer:

Teilweise fehlen die Sockelleisten, der Laminatfußboden ist schadhaft. Der Fußbodenbelag ist zu ersetzen, die Sockelleisten sind einzubringen. Im Wandbereich löst sich die Tapete teilweise vom Untergrund. Der Wandbelag ist instand zu setzen.

Badezimmer:

Die Fußbodenfliesen lösen sich vom Untergrund.

Die Fenster sind einzustellen, der Plattenheizkörper ist zu ersetzen.

WE Nr. 19:

Badezimmer:

Im Bereich der Badewanne Schimmelbildung, hier löst sich die Tapete vom Untergrund.

offener Schlafbereich:

Feuchteschäden im Deckenbereich.

Küche:

Schimmelbildung im Bereich des Fensters, es ist ein Heizkörperanschluss, aber kein Heizkörper vorhanden, im Bereich der Heizkörperleitungen sind Feuchteschäden im Wandbereich sichtbar. Die Leitungen sind zu prüfen, der Wandbelag ist instand zu setzen.

**WE Nr. 20:****Balkon:**

Die massiven Brüstungselemente sind neu zu streichen.

**Badezimmer:**

Teilweise provisorische Elektroverlegung auf der Wand. Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

**Kinderzimmer 2:**

Das Türblatt ist bemalt und zu ersetzen.

**6. Obergeschoss:****Laubengang:**

Im Treppenaufgangsbereich ist die Dachtragkonstruktion als Holzbalkendecke mit Rauspundbelag und Zinkattika sichtbar. Die Decke ist zu verkleiden

**WE Nr. 21:****Küche:**

Das Fenster in der Küche hängt durch und lässt sich nicht richtig schließen. Das Fenster ist instand zu setzen.

Die Zargen zum Wohnzimmer, zur Küche und zum Kinderzimmer sind defekt und zu ersetzen.

**Abstellraum:**

Es fehlen die Sockelleisten.

**Badezimmer:**

Die Fugen im Bereich der Dusche und die Dehnungsfugen sind schadhaft und instand zu setzen, teilweise sind die Fußbodenfliesen gerissen. Im Bereich des Waschtisches sind die Dehnungsfuge und die Armatur des Waschtisches zu ersetzen. Die Duschverkleidung ist undicht, das Wasser tritt im Bereich der Dichtung aus. Die Dichtung ist zu erneuern.

**WE Nr. 22:****Diele:**

Feuchteschaden im Deckenbereich zum Flachdach und im Bereich der Wohnungseingangstür, hier mit Schimmelbildung im Bereich der Sockelleiste und im Leibungsbereich der Wohnungseingangstür.

**Schlafzimmer:**

Ein Fenster ist blind, alle Fenster sind laut Angabe der Mieter undicht, bei starken Regenfällen tritt laut weiterer Angabe Wasser ein. Die Fenster sind zu ersetzen.

**Küche:**

Laut Angabe tritt bei starken Regenfällen Wasser durch das Fenster ein. Das Fenster ist zu ersetzen. Schimmelbildung im Bereich der Leibung.

**Wohnzimmer:**

Feuchteschäden im Deckenbereich zum Flachdach. Das Flachdach ist zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.

Das Türblatt ist schadhaft und zu ersetzen. Der Laminatfußboden ist uneben und zu ersetzen.

Abstellraum:

Der Laminatfußboden ist im Übergangsbereich zum Wohnzimmer teilweise aufgewölbt. Feuchteschäden im Außenwand- und Deckenbereich.

Der Laminatfußboden ist instand zu setzen. Die Feuchteschäden sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Balkon:

Das Brüstungselement ist neu zu streichen. Die außenseitige Eternitverkleidung im Bereich der Fensterschiebetür ist fachgerecht instand zu setzen.

Badezimmer:

Im Deckenbereich löst sich teilweise die Tapete vom Untergrund. Der Deckenbelag ist instand zu setzen.

WE Nr. 23:

Diele, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer:

Es fehlen die Sockelleisten.

Die Türblätter befinden sich in einem mäßigen Zustand und sind zu ersetzen.

Gemeinschaftstreppe:

Die Wandflächen im Gemeinschaftstreppehaus, insbesondere im Erdgeschoss und zum Kellergeschoss befinden sich in einem mäßigen Zustand. Der Anstrich ist zu erneuern.

Die Deckenverkleidung im Bereich der Außentreppe zur Erschließung des Laubenganges ist instand zu setzen. Feuchteschäden zum Flachdach.

Flachdach:

Eine Besichtigung des Flachdaches wurde nicht ermöglicht. Infolge der in den Wohnungen vorgefundenen Feuchteschäden zum Flachdach, ist die Dachfläche zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Da eine Besichtigung des Daches nicht ermöglicht wurde, kann der Sanierungsbedarf nicht eingeschätzt werden. Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sanierung des Daches bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Tiefgarage:

teilweise Müllablagerungen

Die Kosten zur Beseitigung der Müllablagerungen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- |   |                               |                                       |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| - | Instandhaltung                | im Übrigen normaler Erhaltungszustand |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine                                 |

- Nutzungseinschränkungen In Bezug auf die Nutzungsmöglichkeit des Erdgeschosses nach einem Brandschaden wird auf die Ansätze und Annahmen auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens verwiesen.

werterhöhende Umstände: keine

#### 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache und zweckmäßige Wohnungszuschnitte, teilweise mit gefangenen Räumen  
  
5. Obergeschoss:  
WE Nr. 19:  
Der offene Schlafbereich ist durch das Wohnzimmer zugänglich.  
  
WE Nr. 20:  
Die Küche ist nur durch den Essbereich zugänglich.  
  
6. Obergeschoss:  
WE Nr. 22:  
Das Schlafzimmer ist nur durch die Küche und der Abstellraum ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes 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 Anschluss an die öffentliche Versorgung
    - \* Gas -----
    - \* Fernsehen Kabelanschluss
  
  - Außenbauwerke gemeinschaftlich zu nutzende Tiefgaragenzufahrt zu den Tiefgaragen der Objekte Bochumer Straße 3 und Bochumer Straße 5:  
Die Seitenwandflächen in Beton mit aufgesetztem Stahlgeländer
  
  - befestigte Flächen Die gemeinschaftlich zu nutzende Tiefgaragenzufahrt ist betoniert und befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 974, das nicht Bestandteil dieser Wertermittlung ist. Die Zufahrtsfläche befindet sich in einem mäßigen Zustand und ist in Teilbereichen uneben. Ferner erfolgt die Beschickung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des zu bewertenden Objektes über das oben genannte benachbarte Grundstück.
- Dem Objekt Bochumer Straße 5 in Gelsenkirchen sind laut vorliegendem Baulastenblatt mit zugehörigem Lageplan 7 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 974 zugeordnet.
- Das Nachbargrundstück ist nicht Bestandteil der Bewertung in diesem Verfahren, so dass die Zufahrt zur Tiefgarage und die Beschickungsmöglichkeit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des hier zu bewertenden Objektes sowie die Nutzung der zugeordneten Stellplätze nicht sichergestellt sind.
- Auf die entsprechenden Bewertungsansätze wird Bezug genommen.
- Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 973 ist fast vollständig bebaut.

### Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

## 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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) 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 (§ 11 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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird 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  
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert 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 Abschreibung<sup>1</sup> 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 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 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023

zonaler Bodenrichtwert / Bochumer Straße: rd. 225,-- EUR/m<sup>2</sup>

**Lage und Wert:**

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2619200
Bodenrichtwert	225,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

<sup>1</sup> 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	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	IV
GFZ-Berechnungsvorschrift	sontige
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	225,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bochumer Straße / Wiehagen

## 1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 973

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschosszahl“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der Umrechnungstabelle „Geschäftslagen – Schichtwertmethode nach Schirmer“ anzupassen.

Für **Misch- oder mehrgeschossige Bebauung** (Geschäfts- und Mietwohnhäuser) in der *Innenstadt\** (Altstadt) und den *übrigen Geschäftslagen\** von Gelsenkirchen ist der Bodenrichtwert bei abweichender Anzahl der Vollgeschosse gemäß der **Umrechnungstabelle „Geschäftslagen“** nach der Schichtwertmethode (Schirmer) umzurechnen.

Geschosszahl	Vergleichsobjekt			
	III	IV	V	VI
III	1	1,19	1,38	
IV	0,84	1	1,16	1,32
V	0,72	0,86	1	1,14
VI		0,76	0,88	1

Die dargestellte Tabelle stellt nur die Abweichungen bis zu einer sechsgeschossigen Bauweise dar. Hierbei ist die Differenz zwischen den einzelnen Geschossen jeweils 0,16, so dass bei einer siebengeschossigen Bauweise ein Anpassungsfaktor in Höhe von 1,48 in Ansatz zu bringen ist.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:  
 $225,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,48 = 333,-- \text{ EUR / m}^2$ , rd.  $335,-- \text{ EUR / m}^2$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 335,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*)

enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 03.03.2022 und 18.09.2023 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

335,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14, Flurstück 973	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	759	x	335,--	=	254.265,-- EUR
Bodenwert				=	254.265,-- EUR

## 7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 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

§ 18 ImmoWertV

Grundlage:       ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	> 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>	
		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.

Für Wohnungen der Altersgruppe IV, die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,51 EUR / m<sup>2</sup> - 6,09 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
Mittelwert: 5,80 EUR / m<sup>2</sup>

Für Wohnungen der Altersgruppe IV die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,37 EUR / m<sup>2</sup> - 6,13 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
Mittelwert: 5,75 EUR / m<sup>2</sup>

Für Wohnungen der Altersgruppe IV die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,15 EUR / m<sup>2</sup> - 5,75 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
Mittelwert: 5,45 EUR / m<sup>2</sup>

*Die angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen 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 <sup>2</sup>
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m <sup>2</sup>
durchgehend renoviert / gut erhalten	+ 0,20 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
vorhanden	+ 0,11 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m <sup>2</sup>
3-4. Obergeschoss	- 0,12 €/m <sup>2</sup>
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	- 0,06 €/m <sup>2</sup>
Maisonettewohnung	+ 0,35 €/m <sup>2</sup>

### Tageslichtbad

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

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

### Bodenbeläge

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

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

### 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:

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

### 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:

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

### 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:

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

### 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	<b>Annahme:</b>  0,00 €/m <sup>2</sup>
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,36 €/m <sup>2</sup>
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,20 €/m <sup>2</sup>

### 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	<b>Annahme:</b>  0,00 €/m <sup>2</sup>
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,20 €/m <sup>2</sup>

### Modernisierung der Heizungsanlage

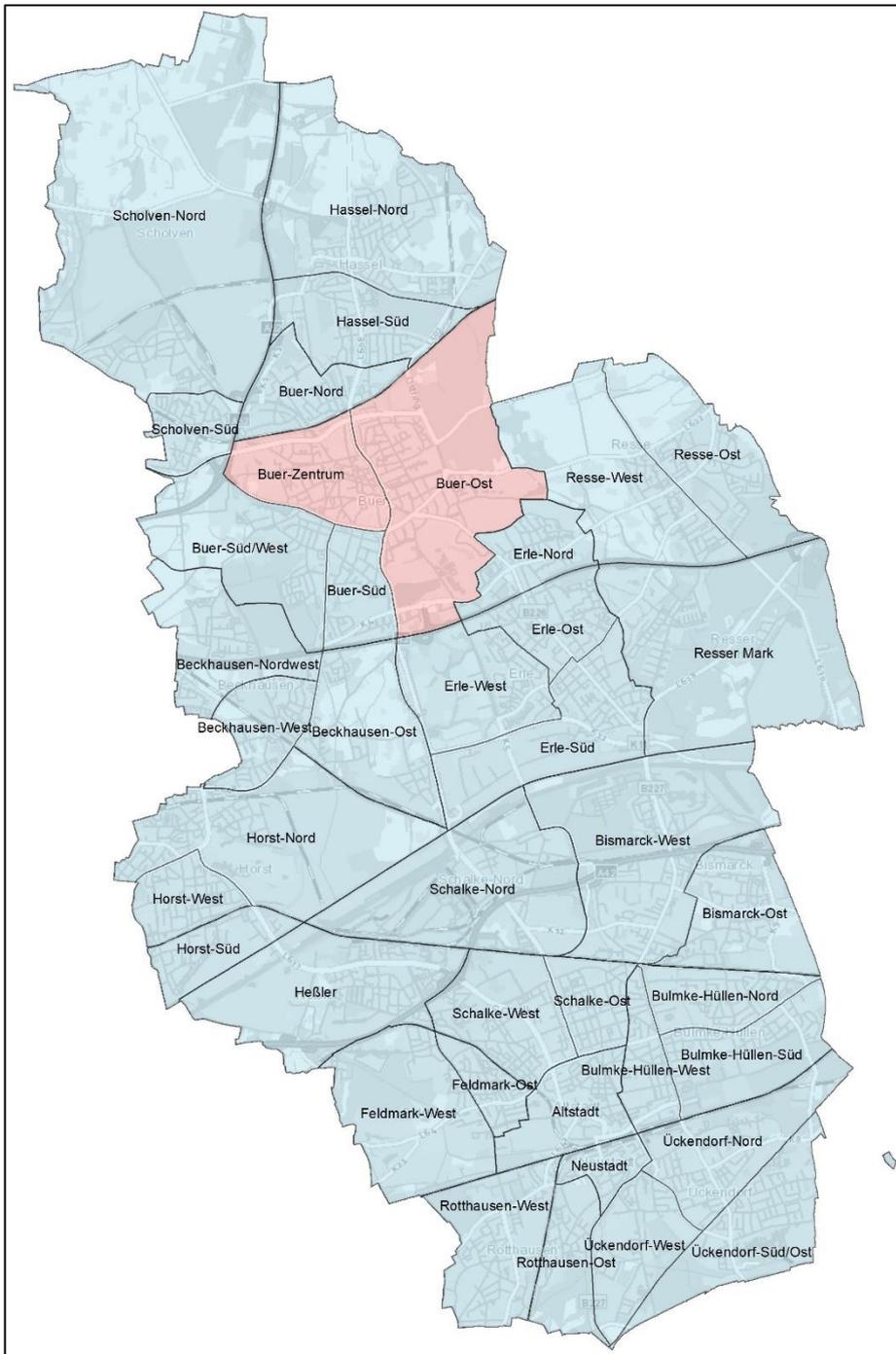
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

**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 dieser 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 <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m <sup>2</sup>



**Nutzflächen:**

Gemäß **IVD - Gewerbebreisspiegel 2022 / 2023** werden für Gelsenkirchen Ladenmieten in 1 b Geschäftskernlagen wie folgt angegeben:

ca. 60 qm 15,50 EUR / m<sup>2</sup>  
ca. 150 qm 12,50 EUR / m<sup>2</sup>

Gemäß **IVD - Gewerbebreisspiegel 2022 / 2023** werden für Gelsenkirchen Ladenmieten in 1 a Nebenkernlagen wie folgt angegeben:

ca. 60 qm 10,00 EUR / m<sup>2</sup>  
ca. 150 qm 9,00 EUR / m<sup>2</sup>

Von der **Grundstücksbörse Ruhr e.V.** werden für Städte im Ruhrgebiet folgende Angaben zu gewerblichen Mieten gemacht (Stand Juni 2023):

Ladenflächen in B Lagen:

20 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup> 6,50 EUR / m<sup>2</sup> - 20,00 EUR / m<sup>2</sup>  
50 m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup> 5,00 EUR / m<sup>2</sup> - 15,00 EUR / m<sup>2</sup>  
über 100 m<sup>2</sup> 5,00 EUR / m<sup>2</sup> - 15,00 EUR / m<sup>2</sup>

tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut Angabe der Mieter und eines Miteigentümers:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietverträge nur teilweise und unvollständig vorgelegen haben.

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Bauakte m <sup>2</sup>	Mietbeginn	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 5, 45879 Gelsenkirchen						
GE Nr. 1	EG	Gewerbe	567		keine Angaben	
WE Nr. 1	1. OG	Wohnen	77		550,--	7,14
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	60		319,--	5,31
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	81		510,--	6,30
WE Nr. 4	1. OG	Wohnen	79		350,--	4,43

Mieterliste			Fläche		Miete	
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	77		366,97	4,77
WE Nr. 6	2. OG	Wohnen	60		289,72	4,83
WE Nr. 7	2. OG	Wohnen	81		Leerstand	
WE Nr. 8	2. OG	Wohnen	81		475,60	5,87
WE Nr. 9	3. OG	Wohnen	77		513,--	6,66
WE Nr. 10	3. OG	Wohnen	60		350,--	5,83
WE Nr. 11	3. OG	Wohnen	81		Leerstand	
WE Nr. 12	3. OG	Wohnen	81		575,--	7,10
WE Nr. 13	4. OG	Wohnen	77		Leerstand	
WE Nr. 14	4. OG	Wohnen	60		375,--	6,25
WE Nr. 15	4. OG	Wohnen	81		395,95	4,89
WE Nr. 16	4. OG	Wohnen	81		395,95	4,89
WE Nr. 17	5. OG	Wohnen	77		keine Angaben	
WE Nr. 18	5. OG	Wohnen	60		348,--	5,80
WE Nr. 19	5. OG	Wohnen	48		237,--	4,94
WE Nr. 20	5. OG	Wohnen	112		672,46	6,00
WE Nr. 21	6. OG	Wohnen	77		450,--	5,84
WE Nr. 22	6. OG	Wohnen	81		338,--	4,17
WE Nr. 23	6. OG	Wohnen	81		496,--	6,12
Tiefgarage, Bochumer Straße 5, 45879 Gelsenkirchen						
TG-ST. 2	KG	Stellpl.			25,--	

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

**WE Nr. 1 / WE Nr. 5**

**77 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,06 EUR/qm</b>

Miete für die <b>WE Nr. 1 / WE Nr. 5</b> laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

<b>Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:</b>	
Errechneter Wert	<b>5,81 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,43 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,19 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm 0,06 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC´s und der nicht sanierten Bäder in den Wohneinheiten wird für die **WE Nr. 1 und die WE Nr. 5** im 1. OG und 2. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,00 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

**Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:****WE Nr. 2 / WE Nr. 6****60 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,23 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 2 / WE Nr. 6 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,80 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,51 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,09 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>6,03 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,80 EUR/qm	0,23 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,74 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,51 EUR/qm	0,23 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,32 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,09 EUR/qm	0,23 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des nicht sanierten Bades in der WE Nr. 2 und des sanierten Bades in der WE Nr. 6 wird für die WE Nr. 2 im 1. OG eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,00 EUR / m<sup>2</sup> und für die WE Nr. 6 im 2. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von 6,10 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzten Mieten um 2 % auf rd. **6,10 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 2** und auf **6,20 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 6** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 3 / WE Nr. 7

81 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,23 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 3 / WE Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,98 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	0,23 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,60 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	0,23 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,36 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	0,23 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC´s und des sanierten Bades in der WE Nr. 3 im 1. OG wird eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,10 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 3 und in Höhe von 6,-- EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 7 im 2. OG als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzten Mieten um 2 % auf rd. **6,20 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 3** und auf **6,10 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 7** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 4 / WE Nr. 8

79 qm Wohnfläche 81 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,06 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 4 / WE Nr. 8 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,81 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,43 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,19 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	0,06 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's und der nicht sanierten Bäder in den Wohneinheiten wird für die **WE Nr. 4 und die WE Nr. 8** im 1. OG und 2. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,00 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 9 / WE Nr. 13

77 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3 OG / 4. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,06 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 9 / WE Nr. 13 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,69 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	-0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,31 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	-0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,07 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	-0,06 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC´s und der nicht sanierten Bäder in den Wohneinheiten wird für die **WE Nr. 9 und die WE Nr. 13** im 3. OG und 4. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,80 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **5,90 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 10 / WE Nr. 14

60 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3 OG / 4. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,11 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 10 / WE Nr. 14 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,80 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,51 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,09 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,91 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,80 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,62 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,51 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,20 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,09 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie der nicht sanierten Bäder in den Wohneinheiten wird für die **WE Nr. 10 und die WE Nr. 14** im 3. OG und 4. OG eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,00 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 11 / WE Nr. 15

81 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3 OG / 4. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,11 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 11 / WE Nr. 15 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,86 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,48 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,24 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's und des sanierten Bades in der WE Nr. 15 im 4. OG wird eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,- EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 11 im 3. OG und in Höhe von 6,10 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 15 im 4. OG als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzten Mieten um 2 % auf rd. **6,10 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 11** und auf **6,20 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 15** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 12 / WE Nr. 16

81 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3 OG / 4. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,06 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 12 / WE Nr. 16 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,69 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	-0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,31 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	-0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,07 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	-0,06 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's und der sanierten Bäder in den Wohneinheiten wird für die **WE Nr. 12 und die WE Nr. 16** im 3. OG und 4. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,00 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr.17

77 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 5. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,09 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 17 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,66 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,28 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,04 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	-0,09 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's wird für die **WE Nr. 17** im 5. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,75 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **5,85 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 18

60 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 5. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,08 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 18 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,80 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,51 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,09 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,88 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,80 EUR/qm	0,08 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,59 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,51 EUR/qm	0,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,17 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,09 EUR/qm	0,08 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird für die **WE Nr. 18** im 5. OG eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,00 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 19

48 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 5. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,09 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 19 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,80 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,51 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,09 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,71 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,80 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,42 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,51 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,00 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,09 EUR/qm	-0,09 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird für die **WE Nr. 19** im 5. OG eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,70 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **5,80 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 20

112 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 5. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,09 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 20 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,45 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,15 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,75 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,36 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,45 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,06 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,15 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>5,66 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	-0,09 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's wird für die **WE Nr. 20** im 5. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,45 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **5,55 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

**Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:****WE Nr. 21 / Nr. 23****77 qm Wohnfläche 81 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 6. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,09 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 21 / Nr. 23 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,66 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,28 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	-0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,04 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	-0,09 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's und des sanierten Bades in der WE Nr. 21 im 6. OG wird eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,85 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 21 und in Höhe von 5,75 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 23 im 6. OG als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzten Mieten um 2 % auf rd. **5,95 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 21** und auf **5,85 EUR / m<sup>2</sup> für die WE Nr. 23** zu erhöhen.

## Baujahr des Objektes 1975 / Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

WE Nr. 22

81 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 6. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	ja	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,08 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 22 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,75 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,13 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,83 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm	0,08 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,45 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,37 EUR/qm	0,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,21 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,13 EUR/qm	0,08 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des Vorhandenseins eines zusätzlichen WC's und des sanierten Badezimmers wird für die **WE Nr. 22** im 6. OG eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,05 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die oben angesetzte Miete um 2 % auf rd. **6,15 EUR / m<sup>2</sup>** zu erhöhen.

### Hinweis zu möglichen Ertragsausfällen:

Mietverträge wurden nur teilweise zur Verfügung gestellt, so dass diesseits nur eingeschränkt Angaben zu den Vereinbarungen im Mietvertrag und in Bezug auf bereits erfolgte Mieterhöhungen vorliegen.

Es wird für die weitere Wertermittlung angenommen, dass zum Wertermittlungstichtag eine Anpassung der Miete in Höhe der Kappungsgrenze (20 %) möglich ist.

Es ergeben sich danach Ertragsausfälle für die Wohnungen Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 22, die bei der weiteren Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden und in der Anlage zum Gutachten näher dargestellt sind.

Für die Tiefgaragenstellplätze ist unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 40,- EUR je Tiefgaragenstellplatz in Ansatz zu bringen. Da jedoch die Zuwegung zur Tiefgarage über ein Nachbargrundstück verläuft, das nicht Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist und die Zufahrt auch dinglich nicht gesichert ist wird der Ertrag für die Tiefgaragenstellplätze in diesem Fall zunächst rechnerisch berücksichtigt. Die fehlende gesicherte Erschließung wird dann unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd in Abzug gebracht.

### Nutzflächen:

#### **Ladenlokal**

Die Flächen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses sind ebenerdig gelegen und verfügen über Schaufensterflächen, die zur Straßenseite ausgerichtet sind. Aufgrund der beschriebenen Beschaffenheit ist für die genannte Fläche vorzugsweise auf eine Vermietung als Ladenlokal abzustellen.

Für eine Nutzung als Ladenfläche ist der Nutzungswert des Objektes von Bedeutung. Dieser setzt sich zusammen aus den beiden Faktoren Lage und Qualität. Ein einfacher Nutzungswert liegt zum Beispiel bei Gebäuden in geschäftlichen Randlagen, bei gut erhaltenen Vorkriegsbauten oder Neubauten in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation vor. Ein guter Nutzungswert liegt beispielsweise bei Objekten vor, die nach modernen Erkenntnissen ausgestattet und geschnitten sind. Gleiches gilt bei repräsentativen Neubauten, die mit technischen Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt ausgestattet sind oder in sonstiger repräsentativer Lage liegen.

Bei Ladenmieten ist ganz vorrangig die Lage und nicht die unmittelbare Ausstattung des Objektes von Bedeutung, da bei einer Neuvermietung des Objektes ohnehin davon auszugehen ist, dass ein Umbau erfolgen wird, so dass die vorhandene Ausstattung überwiegend nicht genutzt werden kann. Bei der Beurteilung der Lage entsprechen die Begriffe 1 a- Lage und 1 b- Lage den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien sind hier beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront von Bedeutung.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Passantenfrequenz und des Branchenbesatzes als Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Miete von einer **1 a- Nebenkernlage** ausgegangen.

Für die hier in Rede stehende Fläche im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses wird daher nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Lage, der angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, der Nutzung und insbesondere auch der Größe des Objektes gemäß Bewertungsansatz eine monatliche Miete unterhalb der durch den IVD ermittelten Spanne des IVD-Gewerbemietenspiegels in Höhe von 7,00 EUR / m<sup>2</sup> für die GE Nr. 1 als zutreffend erachtet. Dies auch vor dem Hintergrund der angespannten Lage in Bezug auf die Vermietung von Einzelhandelsflächen. In der oben genannten Miete ist die Miete zur Nutzung der zugeordneten Lagerfläche im Kellergeschoss des Objektes bereits mitberücksichtigt. Die Beschickung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erfolgt über das Nachbargrundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 974, das nicht Bestandteil der Bewertung in diesem Verfahren ist. Die Zufahrt ist zudem nicht über eine Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Der Werteeinfluss durch die nicht gesicherte Beschickungsmöglichkeit der Gewerbeimmobilie wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### 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 Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß 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.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Wohn- und Geschäftshaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 7.912,- EUR jährlich (344,- EUR je Wohneinheit) für die Wohneinheiten und in Höhe von 3 % des Rohertrages für die Gewerbeeinheit als zutreffend erachtet. Für die Tiefgaragenstellplätze sind Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 585,- EUR jährlich (45,- EUR je Tiefgaragenstellplatz) in Ansatz zu bringen.

#### 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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Wohn- und Geschäftshaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m<sup>2</sup> jährlich als angemessen erachtet. Für die Tiefgaragenstellplätze sind Instandhaltungskosten in einer Höhe von pauschal 102,- EUR je Stellplatz jährlich in Ansatz zu bringen.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden, 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 % – 4 % des Roher-

trages. 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 Spanne bewegen.

Vorliegend werden für das Wohn- und Geschäftshaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV für das Mietausfallwagnis der Wohneinheiten 2 % des Rohertrages und für die Gewerbeeinheit in Höhe von 4 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

Infolge der bestehenden Vermietungsmarktlage von Einzelhandelsflächen wird es in diesem Fall auch unter Berücksichtigung der Größe der Fläche und der gemäß Bewertungsansatz fehlenden rückwärtigen Beschickungsmöglichkeit als angemessen erachtet, insgesamt 8 % Mietausfallwagnis auf den Rohertrag zu berücksichtigen. Die zusätzlichen 4 % Mietausfallwagnis für die Gewerbeeinheit werden unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für die Tiefgaragenstellplätze wird das Mietausfallwagnis in einer Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

#### 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 ca. 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:

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

53

## 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

**Tab. 31: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022**

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser														
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Miete € je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Bew.-Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Gebäudeart</b>														
Dreifamilienhaus	10	2,68	224	1.176	5,47	26,50	16,75	30						
		1,32   4,87	149   320	714   2.097	4,88   6,36	21,00   30,00	12,19   27,13	15   42						
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,64 - 3,71	185 - 263	903 - 1.449	5,12 - 5,83	24,58 - 28,42	13,51 - 19,99	23 - 36						
<i>Standardabweichung</i>		1,44	54	381	0,50	2,68	4,53	9						
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	73	3,89	505	951	5,31	28,11	14,15	31						
		1,11   7,26	135   1.602	422   2.159	4,21   8,50	17,00   34,00	7,40   23,72	15   76						
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,51 - 4,27	449 - 562	872 - 1.031	5,15 - 5,47	27,43 - 28,79	13,31 - 15,00	29 - 34						
<i>Standardabweichung</i>		1,63	243	342	0,67	2,90	3,63	10						
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	12	4,97	486	832	5,08	28,67	12,40	28						
		2,67   7,97	233   758	414   1.288	4,36   5,63	25,00   32,00	7,21   16,58	15   48						
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,87 - 6,06	390 - 581	646 - 1.019	4,87 - 5,29	27,06 - 30,28	10,27 - 14,52	20 - 35						
<i>Standardabweichung</i>		1,72	151	294	0,33	2,53	3,35	11						



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 Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Wohn- und Geschäftshauses und der bestehenden Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 5,00 % als angemessen erachtet.

Nfl.: Nutzfläche

Wfl.: Wohnfläche

Wohn- u. Geschäftshaus, Bochumer Str. 5, Gelsenkirchen	Nfl. / Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
GE Nr. 1	rd. 567 m <sup>2</sup>	x	7,00 EUR	x	12	=	47.628,-- EUR
WE Nr. 1	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.544,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,10 EUR	x	12	=	4.392,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,20 EUR	x	12	=	6.026,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 79 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.688,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.544,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,20 EUR	x	12	=	4.464,-- EUR
WE Nr. 7	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,10 EUR	x	12	=	5.929,-- EUR
WE Nr. 8	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.832,-- EUR
WE Nr. 9	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	5,90 EUR	x	12	=	5.452,-- EUR
WE Nr. 10	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	4.320,-- EUR
WE Nr. 11	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,10 EUR	x	12	=	5.929,-- EUR
WE Nr. 12	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.832,-- EUR
WE Nr. 13	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	5,90 EUR	x	12	=	5.452,-- EUR
WE Nr. 14	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	4.320,-- EUR
WE Nr. 15	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,20 EUR	x	12	=	6.026,-- EUR
WE Nr. 16	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	5.832,-- EUR
WE Nr. 17	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	5,85 EUR	x	12	=	5.405,-- EUR
WE Nr. 18	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR	x	12	=	4.320,-- EUR
WE Nr. 19	rd. 48 m <sup>2</sup>	x	5,80 EUR	x	12	=	3.341,-- EUR
WE Nr. 20	rd. 112 m <sup>2</sup>	x	5,55 EUR	x	12	=	7.459,-- EUR
WE Nr. 21	rd. 77 m <sup>2</sup>	x	5,95 EUR	x	12	=	5.498,-- EUR
WE Nr. 22	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	6,15 EUR	x	12	=	5.978,-- EUR
WE Nr. 23	rd. 81 m <sup>2</sup>	x	5,85 EUR	x	12	=	5.686,-- EUR
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2297,00 m<sup>2</sup></b>						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	171.897,-- EUR			
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
27,03 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.	1.429,-- EUR			
	Verwaltungskosten / WE	pauschal	./.	7.912,-- EUR			
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.	1.905,-- EUR			
	Mietausfallwagnis / WE	2,0%	./.	2.485,-- EUR			
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m <sup>2</sup>	./.	31.010,-- EUR			
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	1.719,-- EUR			
	Jahresreinertrag		=	125.437,-- EUR			

Tiefgarage, Bochumer Straße 5, Gelsenkirchen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Tiefgaragenstellpl.	13 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	6.240,-- EUR
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	6.240,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
33,62 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			585,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			125,-- EUR
	Instandhaltungskosten		pauschal	./.			1.326,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			62,-- EUR
Jahresreinertrag					=	4.142,-- EUR	

Jahresrohertrag gesamt	=	178.137,-- EUR
------------------------	---	----------------

Jahresreinertrag gesamt	=	129.579,-- EUR
-------------------------	---	----------------

## Reinertrag

Jahresreinertrag	=	129.579,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 5,00 % von 254.265,-- EUR	./.	12.713,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	116.866,-- EUR

Gebäudereinertrag : 116.866,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 32 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 5,00 % q = 1,05  
 Vervielfältiger (V) : 15,80 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Vervielfältiger	=	EUR
116.866,-- EUR	x	15,80	=	1.846.483,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	1.846.483,-- EUR
----------------------------------	---	------------------

Ertragswert der baulichen Anlage 1.846.483,-- EUR  
 Bodenwert 254.265,-- EUR  
 vorläufiger Ertragswert 2.100.748,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

## § 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
 angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 2.100.748,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	2.100.748,-- EUR
<b>Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-60.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- zusätzlicher Ansatz von 4 % Mietausfallwagnis für die GE Nr. 1 - 1.905,--- EUR x 15,80 (5% / 32 Jahre) = rd. 30.000,-- EUR	-30.000,-- EUR
- Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete für die WE Nr. 4, 5, 6, 15, 22 - Berechnung dazu in der Anlage zum Gutachten	-7.800,-- EUR
- Ertragsausfall GE Nr. 1 wegen fehlender Beschickungsmöglichkeit Abschlag in Höhe von 20 % auf die angenommene marktübliche Miete - 1,40 EUR x 567 qm x 12 Monate x 15,80 (5% / 32 Jahre) = rd. 150.500,-- EUR	
- Ertragsausfall Tiefgaragenstellplätze wegen nicht gesicherter Zufahrt Rohertrag 6.240,-- EUR abzgl. 50 % der Verwaltungskosten 292,50 EUR und abzüglich des Mietausfallwagnisses 125,-- EUR = rd. 5.823,-- EUR - 5.823,-- EUR x 15,80 (5 % / 32 Jahre) = 92.003,-- EUR; rd. 92.000,-- EUR	

Der rechnerisch ermittelte Betrag ist in seinem Werteeinfluss im Markt aus Sicht eines objektiv interessierten Erwerbers sachverständig zu würdigen. So besteht eine gewisse Aussicht, die Beschickung der Gewerbefläche und die Zufahrt zur Tiefgarage z.B. durch eine vertragliche Lösung zu sichern. Auch könnten für die Gewerbefläche Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet werden, für die die rückwärtige Beschickungsmöglichkeit weniger relevant wäre, als sie es bei der Nutzung als Einzelhandelsfläche wäre. Dies ist aber nicht gesichert und mit Chancen und Risiken und gegebenenfalls Kosten belastet. Einen dadurch gegebene Wertbeeinflussung kann mathematisch nicht abgeleitet werden. Unter Abwägung aller Chancen und Risiken wird es sachverständig frei gegriffen als angemessen erachtet,  $\frac{2}{3}$  der errechneten Ausfälle als Wertminderung in Ansatz zu bringen.

Die Wertminderung ergibt sich danach wie folgt:

-150.500,-- EUR x	$\frac{2}{3}$	=	-100.333,33 EUR	rd.	-100.000,-- EUR
-92.000,-- EUR x	$\frac{2}{3}$	=	-61.333,33 EUR	rd.	-61.000,-- EUR

- Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im Erdgeschoss gemäß der durch die Allianz Versicherung ermittelten Kosten, vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 2 und 3 des Gutachtens	-128.519,-- EUR
--	-----------------

<b>Ertragswert</b>	<b>1.713.429,-- EUR</b>
--------------------	-------------------------

<b>ERT R A G S W E R T</b>	Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 5, Gelsenkirchen	rd.	1.713.000,-- 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 der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus incl. Tiefgarage wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Objekt	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohn- u. Geschäftshaus 96,80 %	125.437,-- EUR	1975	48	80	32
Tiefgarage 3,20 %	4.142,-- EUR	1975	48	80	32
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	129.579,-- EUR	1975	48	80	32

- mittleres Baujahr : 1975
- mittleres Alter : 48 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 32 Jahre

## 8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 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 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert 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.

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Wohnhäuser mit Mischnutzung</b>	<b>in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL</b>
------------------------------------	--------------------------------------

Baujahr: 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>710,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	<b>01.06.2023</b>	176,40
-----------------	-------------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	<b>01.06.2023</b>	710,- EUR x	176,40%	=	1.252,- EUR
-----	-------------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	<b>01.06.2023</b>		=	1.252,- EUR
-------------------	-------------------	--	---	-------------

---

**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,  
Dämmung, Abdichtung und Belag)

1.000,00 EUR

Grundbetrag

zzgl. 750,00 EUR / qm

hier:

1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,50 m x	5,50 m =	8,25 qm
1,50 m x	5,240 m =	7,86 qm
1,50 m x	2,135 m =	3,20 qm
1,50 m x	2,125 m =	3,19 qm
1,50 m x	5,240 m =	7,86 qm
1,50 m x	5,50 m =	8,25 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,50 m x	2,125 m =	3,19 qm
1,50 m x	5,240 m =	7,86 qm
1,50 m x	5,50 m =	8,25 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,50 m x	2,125 m =	3,19 qm
1,50 m x	5,240 m =	7,86 qm
1,50 m x	5,50 m =	8,25 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,50 m x	10,500 m =	15,75 qm
1,50 m x	4,000 m =	6,00 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
1,50 m x	5,240 m =	7,86 qm
1,50 m x	4,00 m =	6,00 qm
1,75 m x	6,00 m =	10,50 qm
		228,32 qm

Grundbetrag	27 Stck. x	1.000,00 EUR	27.000,00 EUR
	228,32 m x	750,00 EUR / qm	<u>171.240,00 EUR</u>
			198.240,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>01.06.2023</b>	176,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

<b>01.06.2023</b>	198.240,- EUR x	176,40%	=	<b>349.695,00 EUR</b>
-------------------	-----------------	---------	---	-----------------------

**Tiefgarage****in Anlehnung an Typ 14.3 SW-RL**

Baujahr: 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

**560,- EUR**

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **01.06.2023** 176,40

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **01.06.2023** 560,- EUR x 176,40% = 988,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **01.06.2023** = 988,- 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 Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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

<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>		Stichtag:	<b>01.06.2023</b>
BGF:	3.695 qm Wohn- und Geschäftshaus Bochumer Straße 5 45879 Gelsenkirchen		
3.695	qm BGF	x	1.252,- EUR = 4.626.140,- EUR
<b>gesondert zu berechnende Bauteile:</b>			
Balkone			= 349.695,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			4.975.835,- EUR
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
60	%	von 4.975.835,- EUR	= -2.985.501,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			1.990.334,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			= 0,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			= 1.998.834,- EUR
<b>Gebäudesachwert</b>		Wohn- und Geschäftshaus	= 1.998.834,- EUR

<b>Tiefgarage</b>		Stichtag:	<b>01.06.2023</b>
BGF:	428 qm Tiefgarage Bochumer Straße 5 45879 Gelsenkirchen		
<b>428</b>	qm BGF	x	988,- EUR
			= 422.864,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>422.864,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
60	%	von	422.864,- EUR
			= -253.718,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>169.146,- EUR</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 169.146,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>		Tiefgarage	<b>= 169.146,- EUR</b>

**Zusammenstellung der Werte:**

Gebäudesachwert	Wohn- und Geschäftshaus	=	1.998.834,- EUR
Gebäudesachwert	Tiefgarage	=	169.146,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	2.167.980,- EUR
Bodenwert		=	254.265,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	2.422.245,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge des hohen Anteils an gewerblicher Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Objektes und den damit verbundenen Risiken in Hinblick auf die Vermarktung, wird es diesseits als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen.

$$-10,00\% \quad \text{von} \quad 2.422.245,- \text{ EUR} = -242.225,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	2.180.020,- EUR
---------------------------------------	---	-----------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-60.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Wertabschlag infolge der gemäß Bewertungsansatz nicht nutzbaren Tiefgarage und der fehlenden Beschickungsmöglichkeit der Gewerbefläche im EG		
gemäß Ertragswertberechnung - Beschickungsmöglichkeit GE	=	-100.000,- EUR
- fehlende Zufahrt Tiefgarage	=	-61.000,- EUR
- Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im EG gemäß der durch die Allianz Versicherung ermittelten Kosten - auf die Ausführungen dazu auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.	=	-128.519,- EUR
Sachwert	=	1.830.501,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage</b>	<b>rd.</b>	<b>1.831.000,- EUR</b>
-----------------	---	------------	------------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich ermöglichen würden, liegen diesseits nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 2297,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	111,-- EUR / m <sup>2</sup> 797,-- 795,-- EUR / m <sup>2</sup> EUR / m <sup>2</sup>
<b>Bochumer Straße 5, Gelsenkirchen</b>	Verkehrswert	736,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		1.690.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		9,49

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 5, 45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	254.265,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	1.846.483,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-60.000,-- EUR
	- zusätzliches Mietausfallwagnis Gewerbe	-30.000,-- EUR
	- Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete	-7.800,-- EUR
	- Ertragsausfall wegen fehlender Beschickungsmöglichkeit der GE Nr. 1	-100.000,-- EUR
	- Ertragsausfall wegen nicht gesicherter Zufahrt zur Tiefgarage	-61.000,-- EUR
	- Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im EG gemäß Kostenermittlung der Allianz Versicherung	-128.519,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>1.713.429,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>1.713.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	254.265,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	2.167.980,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-242.225,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-60.000,-- EUR
	- Wertabschlag wegen fehlender Beschickungsmöglichkeit der GE Nr. 1	-100.000,-- EUR
	- Wertabschlag wegen nicht gesicherter Zufahrt zur Tiefgarage	-61.000,-- EUR
	- Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im EG gemäß Kostenermittlung der Allianz Versicherung	-128.519,-- EUR
	SACHWERT	<u>1.830.501,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>1.831.000,-- EUR</b>

## 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."

Der Verkehrswert ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes (Gewerbeeinheit im EG, WE Nr. 4, Nr. 7, Nr. 11, Nr. 13 (tlw.), Nr. 14 und Nr. 17) wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von pauschal 25.000,- EUR Rechnung getragen.

## Ausgangswert

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		1.713.000,--	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./.	<u>25.000,--</u>	EUR
		1.688.000,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 01.06.2023	rd.	<u>1.690.000,--</u>	EUR
--------------	---	-----	---------------------	-----

Waltrop, den 27.11.2023