

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 3716-04-2022 – Ergänzung zum Gutachten W 3633-05-2021

- 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.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen,
005 K 006 / 21 in Verbindung mit
005 K 10 / 21

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-
wohnhaus mit 8 Wohneinheiten und einem
Nebengebäude
Bochumer Straße 176
45886 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss rechts (ETW Nr. 8)

Grundbuch **Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 3322**

178 / 1.000 (einhundertachtundsiebzig Tausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 31
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	037 m ²

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 32
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	201 m ²

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 33
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	011 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Hinweis:

Die zu bewertende ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden rechts des Objektes ist abweichend von den Darstellungen in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung aufgeteilt.

In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt:

Dachgeschoss:

Diele, Badezimmer, Kochnische, Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden

Spitzboden:

Galerie, Hobbyraum, Badezimmer

Aufteilung zum Wertermittlungstichtag (Annahme) gemäß Feststellung bei der Ortsbegehung am 29.07.2021 im Verfahren 005 K 006 / 21.

ETW Nr. 8:

Dachgeschoss: Diele, Abstellraum, innenliegendes Duschbad, Küche, 2 Wohnräume mit Treppe zum Spitzboden

Spitzboden: ein Raum, Badezimmer

Eine Besichtigung der ETW Nr. 8, die zum Stichtag augenscheinlich leer steht, wurde nicht ermöglicht.

Im Wohnzimmer der ETW Nr. 8 befindet sich eine Verbindung zu ETW Nr. 7. Die ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8 wurden in der Vergangenheit als eine wirtschaftliche Einheit genutzt.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, wird im Folgenden neben der Bewertung der ETW Nr. 8 als eigenständige Einheit eine gemeinsame Verwertung der ETW Nr. 8 zusammen mit der ETW Nr. 7 als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

In Bezug auf Zustand und Beschaffenheit der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 wird nach Rücksprache mit dem Auftraggeber auf die Erkenntnisse einer Ortsbesichtigung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 006 / 21 – ETW Nr. 7 – vom 29.07.2021 abgestellt.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass sich in Bezug auf Art, Zustand und Ausstattung zwischenzeitlich keine Veränderungen ergeben haben und auch die im Zuge der Besichtigung am 29.07.2021 festgestellten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie der Reparaturstau bislang nicht behoben wurden.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass im Zuge der Ergänzung des Gutachtens zur ETW Nr. 7 die Auskünfte von Behörden und Ämtern zu Erschließungskosten, Baulasten, Altlasten, etc. sowie Auskünfte privater Dritter nicht neu angefordert wurden. Es wird bei der weiteren Wertermittlung unterstellt, dass sich diesbezüglich keine Veränderungen ergeben haben.

Die Ausführungen in diesem Gutachten sind daher stets zusammen mit den Ausführungen im Gutachten zur ETW Nr. 7 im Verfahren Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 006 / 21 zu sehen und nur bei einer gesamten Betrachtung belastbar und verständlich.

Bei einer Verwertung als wirtschaftliche Einheit wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Aufteilung nicht geändert wird. Der Zugang zwischen den beiden Wohneinheiten ETW Nr. 7 und Nr. 8 bleibt erhalten und die Einheit verfügt über 2 Treppenanlagen zum Spitzboden, 2 Bäder und ein Duschbad. In der ETW Nr. 7 wird keine Veränderung an der Aufteilung vorgenommen, das heißt, es wird kein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss eingebracht und auch die Abtrennungen zwischen Bad, Diele und Küche im Dachgeschoss kommen nicht zur Ausführung. Gleichzeitig bleibt der dem Wohnraum vorgelagerte Flur erhalten.

Bei einer Nutzung der beiden Eigentumswohnungen als wirtschaftliche Einheit wären die unter Punkt 4.4 genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie der Reparaturstau zu beseitigen und die damit verbundenen Kosten wertmindernd zu berücksichtigen. Die Kosten zur Beseitigung der in der ETW Nr. 7 im Jahr 2021 festgestellten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie der Reparaturstau werden wertmindernd und indiziert mitberücksichtigt.

Bei einer getrennten Verwertung der ursprünglich als wirtschaftliche Einheit genutzten Eigentumswohnungen Nr. 7 und Nr. 8 wird davon ausgegangen, dass die Aufteilung der Einheiten entsprechend den Darstellungen in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung geändert wird. In der ETW Nr. 7 wäre dann wie im Verfahren 005 K 006 / 21 dargestellt ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss einzubringen und die Abtrennungen zwischen Bad, Diele und Küche im Dachgeschoss auszuführen.

Zudem wäre die Verbindung zwischen den beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss zu schließen. In der ETW Nr. 8 wären Küchenanschlüsse einzubringen.

Die Kosten zur Durchführung dieser erforderlichen Maßnahmen werden wertmindernd in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Deckenbereich des Badezimmers der unter der ETW Nr. 8 liegenden ETW Nr. 6 erhebliche Feuchteschäden zeigen, die laut Auskunft der Hausverwaltung zu einer Durchfeuchtung der tragenden Balken geführt haben. Die Balken sind laut Auskunft auszutauschen, um die Tragfähigkeit der Decke sicherzustellen. Dadurch und mit den damit verbundenen Maßnahmen sollen Kosten in Höhe von insgesamt rund 16.000,- EUR entstehen. Die Ursache der Schäden ist diesseits nicht bekannt, es wird aber angenommen, dass die Sanitärrohrinstallation des Badezimmers der ETW Nr. 8 geprüft und ggf. Instand gesetzt werden muss. Wer die Kosten für die Reparatur der Decke in der ETW Nr. 6 zu tragen hat und ob ggf. eine Versicherungsdeckung besteht, ist hier nicht bekannt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass die Kosten tragwerksbezogen sind und daher anteilig von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen sind. Demgemäß werden die angegebenen Kosten bei der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 jeweils nach Anteilen isoliert und zudem im Rahmen der gemeinsamen Verwertung addiert berücksichtigt.

Etwaige Risiken für die Standsicherheit werden nicht weiter berücksichtigt. Es wird empfohlen, die Deckenkonstruktion statisch überprüfen zu lassen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich die Bochumer Straße laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 25.05.2021 in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befindet. Mittelfristig seien Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen eventuell Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen könnten.

Zur Höhe und zum Zeitpunkt des Anfallens der Beiträge konnten von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen keine Angaben gemacht werden.

Etwaig anfallende Beiträge und Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs konnten nicht bewertet werden, da eine Fortführung des Katasters stattgefunden hat und diesseits nicht nachvollziehbar ist, auf welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile sich die Belastungen beziehen.

Hinzu kommt, dass die Texte der Bewilligungen aufgrund schlechter Lesbarkeit diesseits nicht ausreichend entziffert werden konnten.

Auch lag den Bewilligungen kein Lageplan mit Darstellung der belasteten Flächen bei.

Die Belastungen bleiben daher infolge fehlender konkreter Informationen bei der weiteren Wertermittlung in diesem Gutachten insgesamt unberücksichtigt. Auf die weiteren Hinweise unter Punkt 3.2 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Die Abstellräume im Kellergeschoss des Objektes konnten nur teilweise besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Flächen im Kellergeschoss wird angenommen, dass sie in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Im Kellergeschoss ist gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ein Abstellraum zur ETW Nr. 8 vom Flur abzutrennen, der vorhandene Zugang zum Abstellraum der ETW Nr. 1 ist wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt anzulegen, die vorhandene Türöffnung ausgehend vom Abstellraum der ETW Nr. 8 ist zu verlegen.

Laut Angabe der zuständigen Hausverwaltung betragen die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft rd. 39.943,- EUR. Wie mit diesen Außenständen zu verfahren ist, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Es handelt sich dabei um rechtliche Fragestellungen, die diesseits nicht beurteilt werden können. Die Rückstände werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für die ETW Nr. 8 wurde mit 1.394,- EUR angegeben.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2021 – 3.063,98 EUR beträgt, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen und Sonderumlagen beschlossen wurden.

Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Gemäß im Zwangsversteigerungsverfahren zur ETW Nr. 7 zur Verfügung gestellter Unterlagen wurden folgende weitere Angaben zum Objekt gemacht.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen

vom 09.04.2021 wurde unter Top 5 eine Sonderumlage in Höhe von 50.000,- EUR beschlossen. Die Umlage war zum 31.12.2021 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 8 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 8.900,- EUR. Über den endgültigen Verwendungszweck wird erst nach Eingang der Sonderumlage entschieden. Folgende Maßnahmen wurden dabei angegeben: Sanierungsarbeiten Kanal, Fenster und Dach.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die Sonderumlage tatsächlich eingezahlt wurde und wie damit verfahren wird, bleibt die oben genannte Sonderumlage bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird auch diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur rechtlichen Beurteilung dieser Thematik einzuholen.

Die Kosten zur Beseitigung des am 29.07.2021 in den Wohneinheiten vorgefundenen Mobiliars bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie etwaige Restwerte.

Das Nebengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Es werden aber auch keine Abrisskosten in Ansatz gebracht.

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

Gesonderter Hinweis:

In Bezug auf das bereits vorliegende Gutachten zur ETW Nr. 7 (getrennte Verwertung) im Verfahren 005 K 006 / 21 wird darauf hingewiesen, dass sich die Wertminderung für Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel durch den von der Hausverwaltung in diesem Verfahren erstmalig angegebenen Schaden an der Konstruktion im Bereich der Decke oberhalb des Badzimmers der ETW Nr. 6, die den einzelnen Einheiten annahmegemäß anteilig zugewiesen wird, damit um einen Betrag von rd. 2.800,- EUR erhöht. In Hinblick auf den auch diesbezüglich anzusetzenden Risikoabschlag für Bauschäden in Höhe von 10 % ist der ermittelte Verkehrswert für die ETW Nr. 7 um insgesamt 3.000,- EUR zu reduzieren.

Zu berücksichtigen ist, dass der für die ETW N. 7 ermittelte Wert auf einen zurückliegenden Stichtag bezogen ist und daher auf den in diesem Gutachten relevanten Stichtag zum Beispiel in Bezug auf die Miete und den Liegenschaftszinssatz zu aktualisieren wäre. Informativ wird eine Berechnung bezogen auf den aktuellen Stichtag beigelegt.

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 beläuft sich demnach ohne Aktualisierung jedoch unter Berücksichtigung der vorgenannten zusätzlichen Wertminderung auf rd. **21.000,- EUR** und mit Aktualisierung auf den aktuellen Stichtag auf **rd. 19.000,- EUR**.

Informativ wird mitgeteilt, dass sich die Verkehrswerte der hier in Rede stehenden Einheiten (siehe dazu die nachfolgende Seite) wie folgt gegenüberstehen:

ETW Nr. 7 isolierte Verwertung
ohne Anpassung auf den
aktuellen Stichtag: **21.000,- EUR**

ETW Nr. 7 isolierte Verwertung
mit Anpassung auf den
aktuellen Stichtag: **20.000,- EUR**

ETW Nr. 8 isolierte Verwertung: **22.000,- EUR**

ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8,
Verwertung als wirtschaftliche
Einheit: **41.000,- EUR**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
 - Wegerechte
 - Eigentumsübertragungsvormerkung, eingetragen vor dem Zwangsversteigerungsvermerk
 - ⇒ Es wird diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur Beurteilung der Auswirkungen dieser Eintragungen einzuholen.
- Punkt 4.2 zu den Flächen und Massen
- Punkt 4.2 zu den möglicherweise anfallenden Beiträgen nach § 8 KAG
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

	ETW Nr. 7: - informativ zur Anpassung auf den aktuellen Stichtag
Ermittelter Verkehrswert:	20.000,-- EUR
in Worten:	Zwanzigtausend Euro

	ETW Nr. 8:
Ermittelter Verkehrswert:	22.000,-- EUR
in Worten:	Zweiundzwanzigtausend Euro

ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Ermittelter Verkehrswert:

41.000,-- EUR

in Worten:

Einundvierzigtausend Euro

Wertermittlungstichtag:

14.06.2022

Waltrop, den 05.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		11
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		15
3.	GRUNDSTÜCK		18
	3.1 Grundstücksdaten		18
	3.2 Lasten und Beschränkungen		19
	3.3 Grundstücksbeschreibung		21
	3.4 Beurteilung		28
4.	BEBAUUNG		29
	4.1 Allgemeines		29
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		31
	4.3 Baubeschreibung		33
	4.4 Zustand		40
	4.5 Beurteilung		44
5.	AUSSENANLAGEN		45
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		47
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	48
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	48
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	51
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	60
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	62
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	70
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	72
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	72
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		72
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	72
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	74
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	79
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		79
	9.2 Vergleichsdaten		79
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	83
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		87
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag:	14.06.2022
Ortsbesichtigung	14.06.2022
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und einem Nebengebäude Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 8 im Dachgeschoss rechts
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3322 178 / 1.000 (einhundertachtundsiebzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 31 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 037 m ² Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 32 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 201 m ² Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 33 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 011 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.
Grundstücksgröße insgesamt	249 m ²
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3322 Nr. 1 Wegerecht Nr. 2 Wegerecht Nr. 7 Eigentumsübertragungsvormerkung Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
Informationen zum Objekt	Baujahr Wohnhaus 1903 Wiederaufbau 2. OG / DG 1946 Ausbau DG 1987 Abgeschlossenheitsbescheinigung 27.07.1983 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung 14.06.1994 fiktives Baujahr 1972 fiktives Alter 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 Jahre
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	keine Wohnungsbindung – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht	<p>Darstellung im FNP – Wohnbaufläche</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB Bebauungsplan Nr. 154, der am 06.03.1974 Rechtskraft erlangt hat – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>															
baubehördliche Beschränkungen	<p>Es liegen seit 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p> <p>Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird gemäß Bewertungsansatz vorausgesetzt.</p>															
Erschließungskosten	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerung der Bochumer Straße und der Beleuchtungsanlage der Bochumer Straße fallen voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt sind nicht bekannt. Möglicherweise anfallende Kosten bleiben daher <u>unberücksichtigt</u>. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens</p>															
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>744 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca.</td> <td>19 m² Nebengebäude</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>59 m² ETW Nr. 7</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>65 m² ETW Nr. 8</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	151 m ²	Bruttogrundfläche		744 m ² Wohnhaus		ca.	19 m ² Nebengebäude	Wohnfläche		59 m ² ETW Nr. 7			65 m ² ETW Nr. 8
bebaute Fläche	ca.	151 m ²														
Bruttogrundfläche		744 m ² Wohnhaus														
	ca.	19 m ² Nebengebäude														
Wohnfläche		59 m ² ETW Nr. 7														
		65 m ² ETW Nr. 8														
Aufteilung	<p>ETW Nr. 8: In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt: Dachgeschoss: Diele, Badezimmer, Kochnische, Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden Spitzboden: Galerie, Hobbyraum, Badezimmer</p> <p>Aufteilung zum Wertermittlungstichtag: Dachgeschoss: Diele, Abstellraum, innenliegendes Duschbad, Küche, 2 Wohnräume mit Treppe zum Spitzboden Spitzboden: ein Raum, Badezimmer</p> <p>Die ETW Nr. 8 im DG und Spitzboden links ist mit der ETW Nr. 7 im DG und Spitzboden rechts verbunden und wurde als eine wirtschaftliche Einheit genutzt.</p>															
Wohnlage	einfache Wohnlage															
Besonderheiten	<p>Auf den Bewertungsansatz in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die abweichende Aufteilung der ETW Nr. 8 zu den Darstellungen in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung - die Angaben der Hausverwaltung in Hinblick auf <ul style="list-style-type: none"> a) die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft b) die beschlossene Sonderumlage <p>wird verwiesen. - siehe dazu Seite 2 ff. des Gutachtens</p>															
Bewertungsverfahren	<p>Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung, bei der die Erzielung von Rendite im Vordergrund steht, daher ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren heranzuziehen.</p>															

Wertzusammenstellung:**ETW Nr. 7 – informatorisch zur Anpassung auf den aktuellen Stichtag**

Bodenwertanteil	7.709,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>48.942,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	56.651,--	EUR	
Marktanpassung	<u> </u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	56.651,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 30.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	26.651,--	EUR	
	rd.	27.000,--	EUR
Risikoabschlag	- 3.000,--	EUR	wegen Bauschäden / Baumängeln
Ertragsausfall	- 1.000,--	EUR	während Instandsetzung
Risikoabschlag	<u>- 2.700,--</u>	EUR	Gesamtzustand der Immobilie
	20.300,--	EUR	
Verkehrswert	rd.	20.000,--	EUR

ETW Nr. 8

Bodenwertanteil	7.978,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>54.241,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	62.219,--	EUR	
Marktanpassung	<u> </u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	62.219,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 33.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	29.219,--	EUR	
	rd.	29.000,--	EUR
Risikoabschlag	- 3.300,--	EUR	wegen Bauschäden / Baumängeln
Ertragsausfall	- 1.100,--	EUR	während Instandsetzung
Risikoabschlag	<u>- 2.900,--</u>	EUR	Gesamtzustand der Immobilie
	21.700,--	EUR	
Verkehrswert	rd.	22.000,--	EUR

ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 – betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Bodenwertanteil	15.687,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>87.794,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	103.481,--	EUR	
Marktanpassung	<u> </u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	103:481,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 50.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	53:481,--	EUR	
	rd. 53.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- 5.000,--	EUR	wegen Bauschäden / Baumängeln
Ertragsausfall	- 1.900,--	EUR	während Instandsetzung
Risikoabschlag	<u>- 5.300,--</u>	EUR	Gesamtzustand der Immobilie
Ertragswert	40.800,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 41.000,--	EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung des/der Wohnungseigentum(s)/e <i>Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.</i>
Grundlagen der Wertermittlung	<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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. <u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022 <u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006 <u>Baunutzungsverordnung</u> BaUNVO vom 23.01.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) <u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe
Unterlagen zum Gutachten	Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 27.04.2022 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 27.05.2021 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage
Besichtigung Beteiligte	14.06.2022 ein Mitarbeiter der Hausverwaltung Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

14.06.2022

Umfang
des Gutachtens

- 90 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
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Bochumer Straße 176
45886 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 006 / 21
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
hier:

ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden, jeweils links von der Straße aus betrachtet
- Nutzer Die ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden steht zum Wertermittlungsstichtag leer.
- Grundbuch **Wohnungsgrundbuch von Ückendorf
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 3322 – ETW Nr. 8**

178 / 1.000 (einhundertachtundsiebzig Tausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 31
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	037 m ²

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 32
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	201 m ²

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 33
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	011 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3315 bis 3322):

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 10. Oktober 1994 des Notars Lottner in Nürnberg (UR-Nr. A 1214 / 94) übertragen aus Blatt 0545; eingetragen am 25. Januar 1995.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3322:

1. Eine Wegerechtigkeit zugunsten der Parzellen Ückendorf, Flur 11, Nr. 314 / 79 etc. und 273 / 79; zuerst eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 04. Januar 1907 am 09. Januar 1907 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0545 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25. Januar 1995.¹

[bezogen auf das Grundstück Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstück 31, 32, 33]

2. Dem jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 11, Nr. 267 / 79 und 312 / 79 der Gemarkung Ückendorf steht das Recht zu, die Parzellen Flur 14, Nr. 510 / 73 und 568 / 73 der Gemarkung Ückendorf zum Gehen, Fahren und zu ähnlichen Zwecken mitzubedenutzen. Zuerst eingetragen am 29. Oktober 1907 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0545 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25. Januar 1995.²

[bezogen auf Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 33]

Die hier in Rede stehenden Flächen scheinen mit Wegerechten und Mitbenutzungsrechten zum Gehen, Fahren und ähnlichen Zwecken belastet zu sein. Solche Belastungen stellen in aller Regel eine Nutzungseinschränkung und damit zumeist eine Wertminderung dar.

¹ Veränderungen:

Die berechtigten Grundstücke tragen nunmehr die Bezeichnung nach Grundbuchbereinigung Flur 11, Flurstücke 335 (eingetragen in Blatt 3515), 388 und 419 (eingetragen in Blatt 111). Bezeichnung vormals Flur 11, Nr. 314 / 79 und 273 / 79). Vermerkt am 16.10.2019.

Zu 1 Eingetragen in Blatt 3515 ist das Flurstück 355, Flur 11. Berichtend eingetragen am 07.11.2019.

² Die berechtigten Grundstücke tragen nunmehr die Bezeichnung nach Grundbuchbereinigung Flur 11, Flurstücke 352 (eingetragen in Blatt 3516) und 388, 419 (eingetragen in Blatt 111). Bezeichnung vormals Flur 11, Nr. 267 / 79 und 312 / 79.

Die belasteten Grundstücke tragen nunmehr die Bezeichnung nach Grundbuchbereinigung Flur 11, Flurstücke 33 (eingetragen in den Blättern 3315 bis 3322) und Flurstück 34 (eingetragen in Blatt 991) sowie Flur 11, Flurstücke 30 (eingetragen in Blatt 19), Flurstück 31 (eingetragen in den Blättern 3315 bis 3322), Flurstück 35 (eingetragen in Blatt 911 und Flurstück 36 (eingetragen in Blatt 229).

Bezeichnung vormals Flur 14, Nr. 510 / 73 und Flur 14, Nr. 568 / 73).

Vermerkt am 16.10.2019

Zu 2 Das Flurstück 35, Flur 11, ist eingetragen in Blatt 991. Berichtend eingetragen am 07.11.2019

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die durch die Belastung ermittelte Wertminderung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Wegerecht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von dem Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit, einer Lärmimmission oder sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke sind im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken entweder mit einer Mauereinfriedungen oder grenzständigen baulichen Anlagen versehen, so dass zum Wertermittlungstichtag der Hofbereich nicht zum Gehen und Fahren von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke genutzt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Belastungen diesseits nicht bewertet werden können.

Es hat eine Fortführung des Katasters stattgefunden, danach sind in Bezug auf die Eintragung in Abt. II Nr. 1 die Flurstücke 388 (Ückendorfer Straße selbst) und 419 (dieses Flurstück ist in der näheren Umgebung zum belasteten Grundstück nicht eingetragen) und in Bezug auf die Eintragung in Abt. II Nr. 2 die Flurstücke 352 (Bochumer Straße 180), 388 (Ückendorfer Straße selbst) und 419 (dieses Flurstück ist in der näheren Umgebung zum belasteten Grundstück nicht eingetragen) begünstigt.

Hinzu kommt, dass die Texte der Bewilligungen auf Grund schlechter Lesbarkeit diesseits nicht ausreichend entziffert werden konnten. Auch lag den Bewilligungen kein Lageplan mit Darstellung der belasteten Flächen bei.

Aus den genannten Gründen müssen die oben genannten Belastungen bei der weiteren Wertermittlung in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

7. Eigentumsübertragungsvormerkung für ...
Bezug: Bewilligung vom 26.06.2019 (UR-Nr. 238 / 2019, Notar Herbert Schütz, Gelsenkirchen). Eingetragen am 25.07.2019.³
8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 10 / 21). Eingetragen am 23.02.2021.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

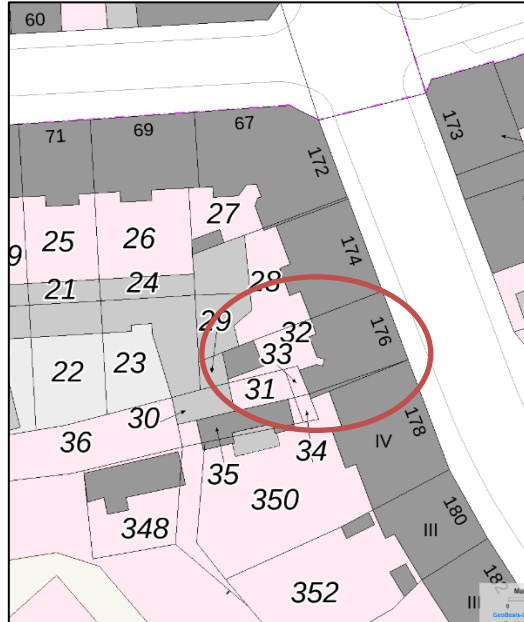
- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Ückendorf“
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen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

³

Die Vormerkung und die durch die Vormerkung gesicherten Ansprüche sind abgetreten an ...
Eine weitere Abtretung ist ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 24.07.2019 (UR-Nr. 458 / 2019, Notar Dirk Barteck, Essen) eingetragen am 26.08.2019.
Abt. III Nr. 3 hat Vorrang. Eingetragen am 26.08.2019.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßige Zuschnitte der zu bewertenden Flurstücke
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: Lage an einer Durchgangsstraße / Straßenbahnlinie
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 20.05.2021 liegt das in Rede stehende Grundstück in der Berechtsame „Holland 3“ 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 1983 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

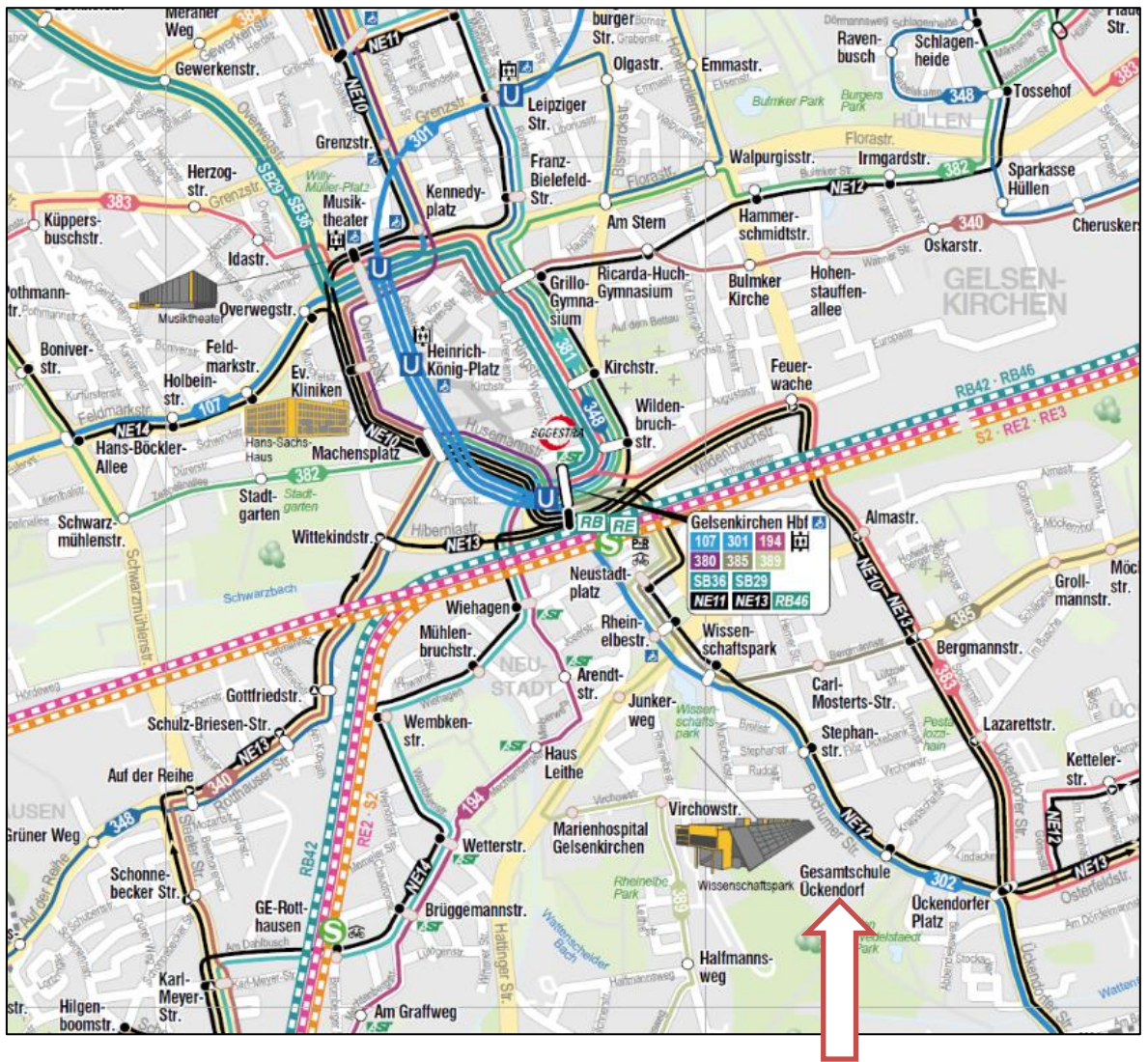
- Entfernungen:

Autobahn:

A 40 Dortmund – Essen
 AS Bochum-Wattenscheid-West in ca. 3 km Entfernung
 A 42 Duisburg / Dortmund
 AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 4,5 km Entfernung

Straßenbahn:

Haltestelle „Gesamtschule Ückendorf“ mit Anschluss an die Linie 302 ca. 150 m Entfernung



Bahnhof:

zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung

Flughäfen:

Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 39 km Entfernung

- nächste Stadt:

z.B. Essen in ca. 11,8 km Entfernung

- Innenstadt:

von Gelsenkirchen in ca. 1,6 km Entfernung

- Läden für den täglichen Bedarf:

in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,6 km Entfernung

- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 12 km, zur Ruhr- Universität Bochum ca. 15 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 600 m, zum „Rheinelbe Park“ ca. 650 m, zum Stadtgarten ca. 3,2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 5,0 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Bochumer Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Es verläuft eine Straßenbahnlinie auf der Bochumer Straße. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 19.05.2021 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Bochumer Straße 176

Gemarkung: Ückendorf

Flur: 11

Flurstücke: 31, 32, 33

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 31.05.2021 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau-/ Boddendenkmal registriert.

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 18.05.2021 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum zu bewertenden 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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154, der am 06.03.1974 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden – Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die 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

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Stadtumbau Bochumer Straße

Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Stadtumbau Bochumer Straße“, welches seit 2012 besteht. Weitere In-

formationen hierzu erteilt das Referat Stadtplanung, Herr Hofmann, Tel.: 0209 / 169 – 4360.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben; für konkrete Vorhaben ist gemäß Bauordnung NW (BauO NW) der sogenannte Vorbescheid vorgesehen.

Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 19.05.2021 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

*Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 32, 33
Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen*

vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt **keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren** vorliegen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft werden konnte, 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, Einsicht in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation – vom 01.06.2021, wird für das Objekt Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen mitgeteilt, dass **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als freifinanziert gilt.

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 30.07.2021 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Es liegen auch keine Erkenntnisse über eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

3.4 Beurteilung

- Lage einfache Wohnlage
Bodenrichtwert 01.01.2022:
150,-- EUR / m², Mischgebiet, dreigeschossige Bauweise

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

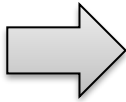
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V	400	235	205



- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden ist in dem vorgefundenen Zustand eher nicht nutzbar.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Maßnahmen erforderlich.

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

Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Auf den Bewertungsansatz zur baulichen Trennung von der ETW Nr. 7 auf den Seiten 2 bis 8 des Gutachtens wird verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Hier:
ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden
- Geschosse: voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise zur Straßenseite / Mansarddach (ausgebautes Dachgeschoss), viergeschossige Bauweise zur Hofseite
Nebengebäude:
eingeschossige Bauweise, flach geneigtes Pultdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden – Leerstand:
Aufteilung der ETW Nr. 8 nach Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:
Dachgeschoss:
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden
Spitzboden:
Galerie, Hobbyraum, Bad

Aufteilung zur Besichtigung am 29.07.2021

ETW Nr. 8:
Dachgeschoss:
Diele, Abstellraum, innenliegendes Duschbad, Küche, Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden
Spitzboden:
Ein Raum, Badezimmer

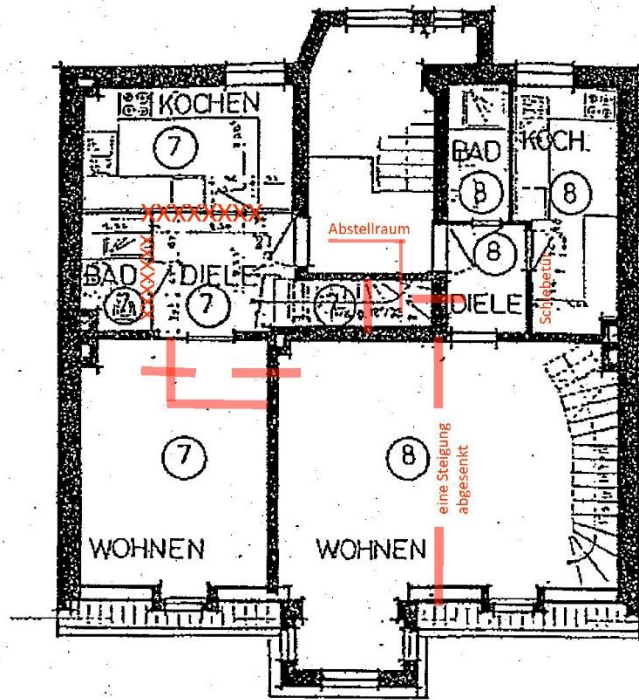
Die ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8 sind zum Zeitpunkt der Besichtigung am 29.07.2021 miteinander verbunden und wurden zuletzt als eine wirtschaftliche Einheit genutzt.

Die Wohnungen standen zum Zeitpunkt der Besichtigung am 29.07.2021 mit Ausnahme einiger älterer Möbelstücke leer.

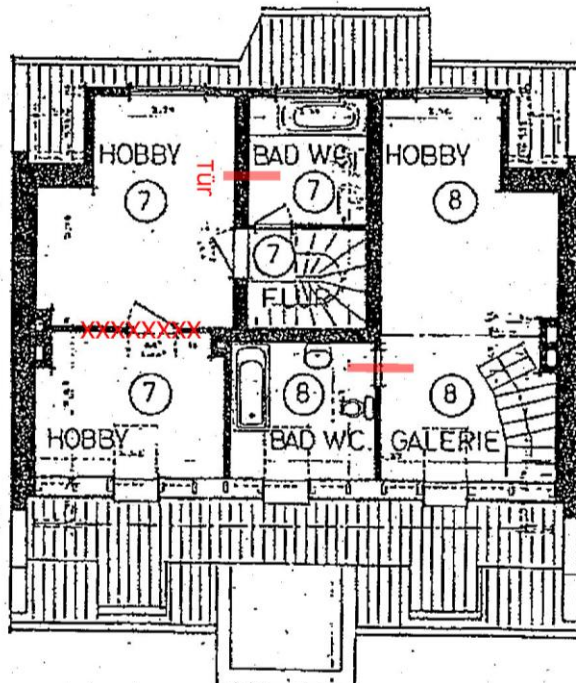
Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 ff. des Gutachtens wird verwiesen.

Kellergeschoss:

Abstellraum zur ETW Nr. 8, Flur, Abstellraum zur ETW Nr. 1, Abstellraum zur ETW Nr. 7, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Flur, ein weiterer Kellerabstellraum



DACHGESCHOSS



DACHSPITZE

M. 1 : 100

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus	1903	
			Wiederaufbau 2. OG / DG	1946	
			Ausbau DG	1987	
			Abgeschlossenheitsbescheinigung	27.07.1983	
			Änderung der Abgeschlossenheitsb.	14.06.1994	
-	mittleres Baujahr		1972 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		50 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		30 Jahre		
-	Grundstücksfläche	249	m ²	Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 32 ,33	
-	bebaute Fläche	rd. 151	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,61
-	Geschossfläche ⁴	rd. 520	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 2,09
-	Brutto - Grundfläche	rd. 744	m ²	Mehrfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche ⁵	rd. 44	m ²	ETW Nr. 1	
		rd. 30	m ²	ETW Nr. 2	
		rd. 44	m ²	ETW Nr. 3	
		rd. 44	m ²	ETW Nr. 4	
		rd. 28	m ²	ETW Nr. 5	
		rd. 60	m ²	ETW Nr. 6	
		rd. 59	m ²	ETW Nr. 7	
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 8	
		rd. 374	m ²	Gesamtwohnfläche	

Der Anteil der ETW Nr. 7 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 15,78 %.

Der Anteil der ETW Nr. 8 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 17,38 %.

Der Anteil der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 33,16 %.

⁴ Das 3. Obergeschoss / Dachgeschoss ist rein rechnerisch ein Vollgeschoss und wird als solches betrachtet.

⁵ Die Flächenangaben wurden anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig ermittelt und als zutreffend in Ansatz gebracht.

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

- abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben vom 25.05.2021 wird von der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Bochumer Straße 176

Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstück 31, 32, 33

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bochumer Straße“ erschlossen wird.

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

Für Erneuerungen in der „Bochumer Straße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.

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

Beiträge, die möglicherweise nach § 8 KAG anfallen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren 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 | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Mansarddach mit Betondachsteineindeckung, aufgesetzte Schleppdachgauben zur Straßenseite mit Eternitverkleidung, zum Hofbereich Flachdachgauben mit Eternitverkleidung |
| | | Nebengebäude:
flach geneigtes Pultdach, die Dachfläche teilweise mit erneuerter Wellplatteneindeckung, teilweise mit alter Wellplatteneindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen, Zinkfallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Straßenfassade:
Putz mit Anstrich und Stuckelementen

Gartenfassade:
Strukturputz und Anstrich

Nebengebäude:
Rissbildung im Außenfassadenbereich

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage der Fa. Vaillant
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | ETW Nr. 8:
Elektrodurchlauferhitzer |

- Elektroanlage
ETW Nr. 8:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
In Teilbereichen fehlen Schalter und Steckdosen
Die Elektroinstallation ist zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen.

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Gemeinschafts- treppenhaus

Zum Gemeinschaftstreppehaus drei Betonsteigungen ohne Belag, der Übergang zum Erdgeschoss im Gemeinschaftstreppehaus mit Fliesenbelag, die Fliesen sind in diesem Bereich schadhaft

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, der untere Bereich der Tür ist mit einer Kunststofffüllung versehen, Oberlicht mit Glasbausteinelementen, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Tür zum Hofbereich als Kunststofffenstertür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen. Feuchteschäden im Bereich der Hofausgangstür, drei Steigungen auf den Hofbereich

Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Strukturputz gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, die ursprünglich vorhandene Briefkastenanlage ist entfernt worden, es ist eine neue Briefkastenanlage einzubringen, Elektrounterverteilung

Im Bereich der Elektrounterverteilung im Erdgeschoss sind teilweise die Wandflächen mit einem provisorischen Putz versehen, der Strukturputz wurde hier nicht aufgebracht.

Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, sowohl Tritt- als auch Setzstufen mit PVC-Belag

Das Gemeinschaftstreppehaus befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und ist zu sanieren

Abstellraum / Hofausgangsbereich / EG

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, es ist kein Türblatt vorhanden, Wand Putz mit Anstrich, Feuchteschäden, Putzschäden im Wandbereich, Glasbausteinelemente

Abstellräume auf den Treppenhpodesten Die Türen zu den Abstellräumen auf den Treppenhpodesten sind insgesamt geöffnet, die Türblätter fehlen, PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Glasbausteinelemente

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Strukturputz gestrichen, teilweise Schäden im unteren Wandbereich, hier löst sich großflächig die Farbe vom Untergrund, Podest mit PVC-Belag, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, der Belag der Treppe ist in Teilbereichen schadhaft, der Anstrich des Geländers ist schadhaft

Abstellraum auf dem Treppenhpodest Ausstattung wie vor, Glasbausteinelemente

2. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus Treppe zum zweiten Obergeschoss wie vor, auf den Treppenhpodesten Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Podest mit PVC-Belag, Elektrounterverteilung, Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Strukturputz gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, der Belag der Treppe ist in Teilbereichen schadhaft, der Anstrich des Geländers ist schadhaft, Putzschäden im Bereich der Elektrounterverteilung
Feuchteschäden im Wandbereich

ETW Nr. 6 im 2. OG rechts

Hinweis:

Die ETW Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts weist im Bereich der Badezimmerdecke massive Feuchteschäden auf, hier ist die Deckenverkleidung entfernt, die Spalierdecke ist sichtbar, die Deckenkonstruktion ist zu prüfen, die morschen und durchfeuchteten Balken sind auszutauschen, die Kosten zur Instandsetzung sollen laut Angabe der Hausverwaltung rd. 16.000,- EUR betragen. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

*Dachgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe wie vor, der Belag der Treppe ist in Teilbereichen schadhaft, der Anstrich des Geländers ist schadhaft, PVC-Fußboden, einseitig Holzwandverkleidung in Eiche hell, im Übrigen Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, es fehlen die Schalter für Licht und Klingel

Wohnungseingangstür zur ETW Nr. 8 mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Mahagoni, ohne Türklinke, die obere Abdeckleiste fehlt

*Erkenntnisse der Besichtigung vom 29.07.2021**ETW Nr. 8 im
DG rechts*

Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, außen fehlt die obere Abschlussleiste, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal Dekor, teilweise dunkel lasiert, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen

Abstellraum

Innentür wie vor, zum Abstellraum in Eiche rustikal, zur Diele dunkel lasiert, Laminatfußboden, Wand mit Putz und Anstrich, Treppenunterseite (Treppe innerhalb der ETW Nr. 7 zum Spitzboden) mit Verkleidung und Anstrich, Elektrounterverteilung

Küche

Umfassungszarge in Eiche rustikal dunkel lasiert, Schiebetür vor der Wand laufend, zur Diele dunkel lasiert, zur Küche in Eiche rustikal, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Duschbad

Innentür wie vor, zur Diele dunkel lasiert, von innen in Eiche rustikal Dekor, Fliesenfußboden, Wand Majolikafliesen in Teilbereichen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche bis ca. 2 m Höhe, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, einfache Holzdeckenverkleidung, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handtuchheizkörper, das Duschbad befindet sich in einem schlechten Zustand, die Sanitärobjekte sind auszutauschen, die Revisionsöffnung zu den Abwasserleitungen der Dusche ist geöffnet und neu zu verkleiden, die Wand- und Fußbodenbeläge befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu erneuern

	In Bezug auf die in der ETW Nr. 6 aufgetretenen massiven Feuchteschäden im Deckenbereich des Badezimmers ist die Sanitärrohrinstallation dieses Duschbades zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen
Wohnzimmer	Innentür zur Diele mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal, dunkel lasiert, seitlich feststehendes Lichtelement in Bleiverglasung, Laminatfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser Anstrich, teilweise Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Treppe zum Spitzboden einseitig mit Holzwanne und einseitig mit Stahlunterkonstruktion, Holzstufen und Holzgeländer, alles mit Anstrich, im Bereich der Treppe zum Spitzboden befinden sich Feuchteschäden im Außenwandbereich
weiterer Wohnbereich	Verbindung zur ETW Nr. 7 eine Steigung erhöht Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	
Schlafräum	Laminatfußboden, im Übergangsbereich zur Brüstung ist der Laminatfußbodenbelag teilweise nicht vollständig ausgelegt, der Randanschluss fehlt und ist fachgerecht herzustellen, Wand und Dachschräge Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Plattenheizkörper, einseitig Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, das Fenster lässt sich nicht öffnen und ist im unteren Bereich mit Bauschaum verschlossen, das Fenster ist zu ersetzen
Badezimmer	durch den Schlafräum zugänglich Innentür zum Badezimmer mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal Dekor, Fliesenfußboden, die Fliesen lösen sich großflächig vom Untergrund, der Fußbodenbelag ist instand zu setzen, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Raufaser gestrichen, Dachschräge und Decke mit Holzverkleidung, Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung, das Fenster lässt sich nicht öffnen und ist zu ersetzen, Plattenheizkörper, die Steckdosen zur Waschmaschine sind teilweise provisorisch mit PVC-Band befestigt, die Elektrofeininstallation ist instand zu setzen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrodurchlauferhitzer, im Bereich der Trennwand zur ETW Nr. 7 durchgehender nahezu senkrecht verlaufender Wandriss

Erkenntnisse der Besichtigung vom 14.06.2022

<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung als Holztür mit Anstrich, Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, die letzten beiden Stufen der Treppenanlage ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand und Decke Strukturputz gestrichen
Abstellraum zur ETW Nr. 8	<p>Der Kellerabstellraum zur ETW Nr. 8 ist nicht – wie in den Aufteilungsplänen dargestellt – abgetrennt, die Fläche ist dem Flur zugeordnet, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke</p> <p>Die Abtrennung des Kellerabstellraumes ist baulich herzustellen. Auf den Bewertungsansatz auf Seite 3 und 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.</p> <p>Der Zugang zum Kellerraum Nr. 1 erfolgt nicht, wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt, in der schräg verlaufenden Wand, sondern im geraden Wandstück aus der laut Aufteilungsplan dem Kellerabstellraum der ETW Nr. 8 zugeordneten Fläche</p>
Flur	Betonfußboden, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke mit Strukturputz und Anstrich
Abstellraum zur ETW Nr. 1	Zugang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Holz mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich,
Abstellraum zur ETW Nr. 7	einfache Spanplattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Stahlträgerdecke
Heizungsraum	Zinkaltür, der Heizungsraum ist zwei Steigungen abgesenkt, Betonfußboden mit Rissbildung, Bodeneinlauf, Betonsockel für die Heizungsanlage, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant, Baujahr laut Angabe ca. 2012, Kaltwasseranschluss
weitere Abstellräume	einfache Holzlattentüren, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern

- Hausanschlussraum
Betonfußboden, Revisionschacht ohne Pumpenanlage, Wand Putz mit Anstrich, teilweise Mauerwerk mit Anstrich, Stahlfenster mit Mäusegittern, Kabel-, Strom-, Wasser- und Gashausschluss, Elektrounter-
verteilung, Gaszähler
- Verwaltung
Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:

...

Laut Angabe der zuständigen Hausverwaltung betragen die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft rd. 39.943,- EUR. Wie mit diesen Außenständen zu verfahren ist, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Es handelt sich dabei um rechtliche Fragestellungen, die diesseits nicht beurteilt werden können. Die Rückstände werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für die ETW Nr. 8 wurde mit 1.394,- EUR angegeben.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2021 – 3.063,98 EUR beträgt und Sonderumlagen beschlossen wurden.

Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Gemäß der im Zwangsversteigerungsverfahren zur ETW Nr. 7 zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden folgende weitere Angaben zum Objekt gemacht.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
- WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen***
- vom 09.04.2021 wurde unter Top 5 eine Sonderumlage in Höhe von 50.000,- EUR beschlossen. Die Umlage war zum 31.12.2021 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 8 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 8.900,- EUR. Über den endgültigen Verwendungszweck wird erst nach Eingang der Sonderumlage entschieden. Folgende Maßnahmen wurden dabei angegeben: Sanierungsarbeiten Kanal, Fenster und Dach.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die Sonderumlage tatsächlich eingezahlt wurde und wie damit verfahren wird, bleibt die oben genannte Sonderumlage bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird auch diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur rechtlichen Beurteilung dieser Thematik einzuholen.

4.4 Zustand

vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Es ist eine neue Briefkastenanlage einzubringen.

Die Wandflächen im Treppenhaus sind teilweise im Putzbereich beschädigt und instand zu setzen. Klingelanlagen und Lichtschalter befinden sich in einem schlechten Zustand oder sind nicht vorhanden, die Schalter sind einzubringen.

Die Treppenanlage und das Treppenhaus befinden sich in einem schlechten Zustand und sind insgesamt zu sanieren. Der PVC-Belag löst sich teilweise von den Stufen.

Abstellräume auf den Treppenpodesten:

Die Türen befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu ersetzen.

Abstellraum im Hofausgangsbereich:

Feuchteschäden, Wandflächen mit Putzschäden.

Im Bereich der Elektrounterverteilung im Erdgeschoss sind teilweise die Wandflächen mit einem provisorischen Putz versehen, der Strukturputz wurde hier nicht aufgebracht.

Das Gemeinschaftstreppehaus befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand und ist zu sanieren

1. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Der Wandbereich im Gemeinschaftstreppehaus zum 1. Obergeschoss mit massiven Putzschäden, diese sind instand zu setzen, die Treppenstufen sind in Teilbereichen abgesackt und zu bearbeiten, der PVC-Fußboden ist in Teilbereichen abgelöst.

2. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppe:

In Teilbereichen fehlt der PVC-Belag der Treppenstufen.

Die ETW Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts weist im Bereich der Badezimmerdecke massive Feuchteschäden auf, die Deckenverkleidung ist entfernt und die Spalierdecke ist sichtbar. Zum Ansatz der Kosten wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 8 des Gutachtens verwiesen.

ETW Nr. 8 im Dachgeschoss:

Infolge der ehemaligen Nutzung der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit ist bei einer getrennten Verwertung der Einheiten folgende Maßnahme zur Herstellung des in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellten Zuschnitts erforderlich:

Im Wohnzimmer im Dachgeschoss ist die Öffnung zur ETW Nr. 7 zu verschließen.

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Der Laminatfußboden zieht sich in großen Teilen auseinander und ist nicht fachgerecht verlegt. Der Laminatfußboden ist zu ersetzen.

Im Bereich der Wohnungseingangstür zur ETW Nr. 8 löst sich das Furnier vom Untergrund. Der Spion ist nur provisorisch verkleidet. Die Türklinke und die obere Abschlussleiste der Türzarge fehlend. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen.

Wohnzimmer:

Im Bereich der Treppe zum Spitzboden befinden sich Feuchteschäden im Außenwandbereich. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Duschbad:

Das Duschbad befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu sanieren, die Sanitärroh- und -feininstallation ist zu erneuern, die Revisionsöffnung im Bereich der Dusche ist zu schließen, die Wand- und Fußbodenbeläge befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu erneuern.

In Bezug auf die in der ETW Nr. 6 aufgetretenen massiven Feuchteschäden im Deckenbereich des Badezimmers ist die Sanitärrohrinstallation dieses Duschbades zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen

Spitzboden:**Schlafraum:**

Das Holzdachflächenfenster lässt sich nicht öffnen und ist im unteren Bereich mit Bauschaum verschlossen. Das Dachflächenfenster ist zu ersetzen.

Der Laminatfußboden im Übergangsbereich zur Brüstung ist teilweise nicht vollständig verlegt und der Randanschluss ist nicht fachgerecht hergestellt.

Der Fußbodenbelag ist instand zu setzen.

Badezimmer:

Die Fußbodenfliesen lösen sich großflächig vom Untergrund. Die Fliesen sind insgesamt nicht fachmännisch verlegt. Das Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung lässt sich nicht öffnen und ist auszutauschen. Die Steckdosen zur Waschmaschine sind teilweise provisorisch mit PVC-Band befestigt. Die Elektrofeininstallation ist instand zu setzen. Im Wandbereich zur ETW Nr. 7 befindet sich ein durchgehender, relativ senkrechter Riss.

Im Kellergeschoss ist gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ein Abstellraum zur ETW Nr. 8 vom Flur abzutrennen, der vorhandene Zugang zum Abstellraum der ETW Nr. 1 ist wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt anzulegen, die vorhandene Türöffnung ausgehend vom Abstellraum der ETW Nr. 8 ist zu verlegen.

Kellergeschoss:**Heizungsraum:**

Betonfußboden mit Rissbildung

Teilweise massive Feuchteschäden im Außenwandbereich

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand.

Die Kosten zur Entrümpelung der ETW Nr. 8 bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie etwaige Restwerte des noch in der ETW Nr. 8 befindlichen Mobiliars.

Außen:

Im Eingangsbereich zur Straßenseite Steigungen mit Fliesenbelag, die Fliesen sind schadhaft und instand zu setzen.

Hofausgang:

Vier Steigungen, die oberste Steigung mit Fliesenbelag, dieser ist schadhaft und instand zu setzen

Dachfläche und Dachanschlüsse sind zu prüfen und instand zu setzen.

Die Dachentwässerung im Hofbereich ist in Teilbereichen nicht fachgerecht ausgeführt, das Wasser läuft an den Außenwandflächen entlang und bedingt Feuchteschäden im Fassadenbereich.

Der Gartenbereich ist verwildert

Nebengebäude:

Teilweise alte Wellplattendacheindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, Rissbildung im Außenfassadenbereich, Zugangstüren als Holzlattentüren, diese befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Es ist keine Dachentwässerung vorhanden.

Im Bereich des Abstellraumes Feuchteschäden.

Das Nebengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Gleichzeitig werden aber auch keine Abrisskosten in Ansatz gebracht.

Dem Nebengebäude vorgelagert ist eine Betonplatte, mit massiver Rissbildung

Die Einfriedung teilweise mit Mauer, hier löst sich großflächig der Putz vom Untergrund, Rissbildung, die rückwärtige Einfriedung mit grenzständigen Gebäuden, auch hier massive Rissbildung

Rechtsseitig Ziegelsteinmauer mit Putz, auch hier ist teilweise der Putz abgelöst.

Die Wegeflächen im Hofbereich befinden sich in einem schlechten, vernachlässigten Zustand und sind instand zu setzen.

Hofausgang:

Die oberste Steigung mit Fliesenbelag, der Belag ist schadhaft und instand zu setzen.

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| - | Instandhaltung | stark vernachlässigter Zustand |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Maßnahmen erforderlich. |

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

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: ETW Nr. 8:
einfacher Wohnungszuschnitt

ETW Nr. 7 / Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit:
Unter Berücksichtigung des dargestellten und angenommenen Zuschnitts der Einheiten als wirtschaftliche Einheit (2 Treppenanlagen zum Spitzboden, 2 Bäder, ein Duschbad)
sehr einfacher Wohnungszuschnitt
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit der ETW Nr. 8, der ETW Nr. 7 und Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit sowie des Gesamtobjektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit wahrscheinlich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit der ETW Nr. 8, der ETW Nr. 7 und Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit sowie des Gesamtobjektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit wahrscheinlich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

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

- Außenbauwerke

Im Eingangsbereich zur Straßenseite Steigungen mit Fliesenbelag, die Fliesen sind schadhaft und instand zu setzen.

Hofausgang:
Vier Steigungen, die oberste Steigung mit Fliesenbelag, dieser ist schadhaft und instand zu setzen

Nebengebäude:
eingeschossig, massiv errichtet, Dachfläche als einfache Holzkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach, Wellplatteneindeckung, einige Platten wurden erneuert, Außenfassade mit Putz, Rissbildung im Außenfassadenbereich, Zugangstüren als Holzlattentüren, diese befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, Feuchteschäden im Außenfassadenbereich
Der Abstellraum im Nebengebäude mit Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Dachkonstruktion als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung, eingezogene Holzbalkendecke, Feuchteschäden, eingesetzte Isolierglasscheibe mit innenliegenden Sprossen

Das Nebengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und bleibt bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Außenwasseranschluss im Bereich des Nebengebäudes

Dem Nebengebäude vorgelagert ist eine Betonbodenplatte mit massiver Rissbildung

- befestigte Flächen

Wegeflächen in Betonsteinplatten, bzw. Betonsteinpflasterung, die Wegeflächen befinden sich in einem schlechten Zustand und sind sehr uneben und instand zu setzen

- Einfriedung

Einfriedung teilweise mit Mauer, hier löst sich großflächig der Putz vom Untergrund, Rissbildung, die rückwärtige Einfriedung mit grenzständigen Gebäuden, massive Rissbildung, linksseitig Mauer ca. 2 m hoch, der Putz löst sich großflächig vom Untergrund

rechtsseitig Ziegelsteinmauer mit Putz, der Putz löst sich großflächig vom Untergrund, Efeubewuchs

- Grünanlagen Zierrasen und Zierbäume, teilweise Efeubewuchs. Der Gartenbereich ist verwildert.
- Besonderheiten keine

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung bzw. zwei als wirtschaftliche Einheit betrachtete leerstehende Eigentumswohnungen handelt, bei der/denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung⁶ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022
- zonaler Richtwert / Bochumer Str.: rd. 150,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2807201
Bodenrichtwert	150,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022

⁶ 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:

<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mischgebiet</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>III</i>
<i>GFZ Berechnungsvorschrift</i>	<i>sonstige</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.</i>
<i>Freies Feld</i>	<i>Bochumer Straße</i>

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Vollgeschosse“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Das 3. Obergeschoss / Mansardgeschoss ist rein rechnerisch ein Vollgeschoss, so dass hier eine Viergeschossigkeit anzunehmen ist. Eine Anpassung wird daher als gerechtfertigt angenommen.

Der Umrechnungsfaktor bei einer angenommenen Viergeschossigkeit des in Rede stehenden Grundstücks wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen aufgrund der Schichtwertmethode nach Schirmer mit 1,19 angegeben.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$150,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,19 = 178,50 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 180,- EUR / m²

angepasster Bodenwert rd. 180,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 25.05.2021 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

In Bezug auf die möglicherweise anfallenden Beiträge nach § 8 KAG wird auf den Bewertungsansatz auf Seite 2 ff. des Gutachtens Bezug genommen.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 180,- EUR/m²

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

Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 32, 33	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	249	x	180,00	=	44.820,- EUR
Bodenwert				=	44.820,- EUR

anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 8 des Aufteilungsplanes 178,000 / 1.000 stel von 44.820,- EUR	=	7.978,- EUR
---	---	-------------

Zur Betrachtung als wirtschaftliche Einheit mit der ETW Nr. 7:

Wohnungseigentum Nr. 7					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes 172,000 / 1.000 stel von 44.820,- EUR	=	7.709,- EUR			

Bodenwertanteil ETW Nr. 8 und Nr. 7 gesamt	=	15.687,- EUR
--	---	--------------

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 Im-

moWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m² - ETW Nr. 7:

Mietwertspanne: 5,29 EUR / m² - 6,01 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,65 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m² - ETW Nr. 8:

Mietwertspanne: 5,22 EUR / m² - 5,98 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,60 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m² - ETW Nr. 7 und 8 betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Mietwertspanne: 4,94 EUR / m² - 5,76 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,35 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

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

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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



Hier: Ansatz wegen Lage der Maisonettewohnung im DG nur + 0,25 EUR / m²

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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



hier: Ansatz mittlere Qualität lt. BWA + 0,15 EUR / m²

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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


Modernisierung der Fenster

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

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


Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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


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

ETW Nr. 7: Einbringen eines Duschbades im DG; Ansatz + 0,10 EUR / m²

ETW Nr. 8: Modernisierung Duschbad; Ansatz + 0,10 EUR / m²

Modernisierung der Heizungsanlage

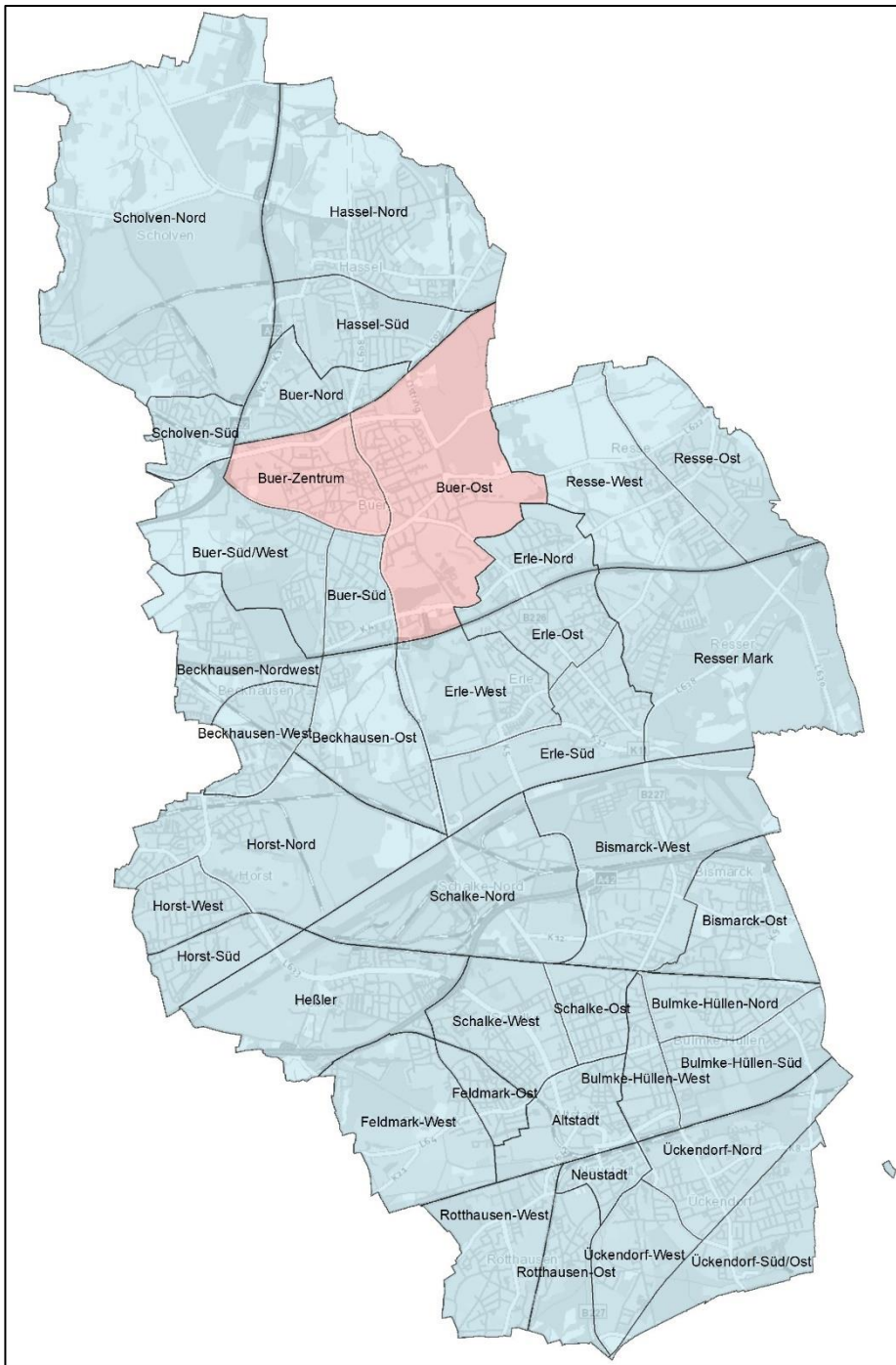
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei 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 ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 7	DG	Wohnen	59		keine Angaben, Leerstand	
ETW Nr. 8	DG	Wohnen	65		keine Angaben, Leerstand	

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 8 sowie 11 und 12 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ortsübliche Vergleichsmiete:

ETW Nr. 7 – informatorisch zur Anpassung an den aktuellen Stichtag:

ETW Nr. 7

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Maisonettewohnung, aber Lage im DG	0,25 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Laut Bewertungsansatz mittlere Qualität	0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert, aber Einbringen eines neuen Duschbades im DG	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,03 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,62 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,26 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm -0,03 EUR/qm

Für die ETW Nr. 7 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein Wert im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von 5,80 EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

ETW Nr. 8:

ETW Nr. 8

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Maisonettewohnung, aber Lage im DG	0,25 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Laut Bewertungsansatz mittlere Qualität	0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert, aber Modernisierung Duschbad DG	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,03 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 8 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,57 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,19 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,95 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,98 EUR/qm -0,03 EUR/qm

Für die ETW Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein Wert im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von 5,75 EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

Für die ETW Nr. 7 – hier nur im Zuge der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit mit der ETW Nr. 8:

ETW Nr. 7 und 8 - als wirtschaftliche Einheit:

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Maisonettewohnung, aber Lage im DG	0,25 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Laut Bewertungsansatz mittlere Qualität	0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert, aber Modernisierung Duschbad DG	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,03 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 7 und 8 - als wirtschaftliche Einheit - laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,35 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,32 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,35 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,91 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	4,94 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,73 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,76 EUR/qm -0,03 EUR/qm

Für die ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der dargestellten und angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts der Einheiten als wirtschaftliche Einheit (2 Treppenanlagen zum Spitzboden, 2 Bäder, ein Duschbad) sowie der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein Wert im unteren bis mittleren Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von 5,10 EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die vorhandene Aufteilung nicht geändert wird. Der Zugang zwischen den beiden Wohneinheiten ETW Nr. 7 und Nr. 8 bleibt erhalten. In der ETW Nr. 7 wird entgegen den Annahmen bei einer getrennten Verwertung keine Veränderung an der Aufteilung vorgenommen, das heißt, es wird kein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss eingebracht und auch die Abtrennungen zwischen Bad, Diele und Küche im Dachgeschoss kommen nicht zur Ausführung. Gleichzeitig bleibt der dem Wohnraum vorgelagerte Flur erhalten.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 7, die ETW Nr. 8 sowie die ETW Nr. 7 und Nr. 8 betrachtet als wirtschaftliche Einheit werden Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der Beschaffenheit im mittleren Bereich der genannten Spanne mit 3 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Infolge des ungünstigen Zuschnitts und der Größe der Einheiten Nr. 7 und Nr. 8, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, wird das Mietausfallwagnis hier mit 4 % als angemessen erachtet.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz Ø 3,30 %
Standardabweichung 1,63 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

67

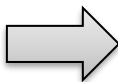
6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

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



Abweichungen zur

		ETW Nr. 7	ETW Nr. 8:	ETW Nr. 7 / Nr. 8:
Wohnfläche:	Ø 65 qm	59 qm	65 qm	124 qm
Miete:	Ø 5,41 EUR / m ²	5,80 EUR / m ²	5,75 EUR / m ²	5,10 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29,75 %	30,61 %	30,01 %	29,86 %
Restnutzungsdauer:	Ø 32 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Ausstattung des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,30 % als angemessen erachtet.

Bei einer Betrachtung der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit wird es unter weiterer Berücksichtigung der Größe und insbesondere auch des Zuschnitts als angemessen angenommen, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % in Ansatz zu bringen.

Wfl.: Wohnfläche *Informatorisch ETW Nr. 7 zur Anpassung an den aktuellen Stichtag*

Bochumer Str. 176 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 7	rd. 59 m ²	x	5,80 EUR	x	12	=	4.106,-- EUR
Gesamtfläche		59,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	4.106,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
30,61 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			373,-- EUR
	Mietausfallwagnis		3,0%	./.			123,-- EUR
	Instandhaltungskosten		12,20 €/m ²	./.			720,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			41,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	2.849,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.849,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,30 % von 7.709,-- EUR	./.	254,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.595,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.595,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,30 % q = 1,033
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,86 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.595,-- EUR	x	18,86	=	48.942,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	48.942,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 48.942,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 7.709,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 56.651,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 56.651,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 56.651,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -30.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 26.651,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 7	rd.	27.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

Bochumer Str. 176 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 8	rd. 65 m ²	x	5,75 EUR	x	12	=	4.485,-- EUR
Gesamtfläche	65,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.485,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
30,01 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			373,-- EUR
	Mietausfallwagnis		3,0%	./.			135,-- EUR
	Instandhaltungskosten		12,20 €/m ²	./.			793,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			45,-- EUR
Jahresreinertrag					=	3.139,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.139,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,30 % von 7.978,-- EUR	./.	263,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.876,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.876,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,30 % q = 1,033
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,86 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.876,-- EUR	x	18,86	=	54.241,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	54.241,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 54.241,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 7.978,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 62.219,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 62.219,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 62.219,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -33.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 29.219,-- EUR

E R T R A G S W E R T	ETW Nr. 8	rd.	29.000,-- EUR
------------------------------	------------------	------------	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

Bochumer Str. 176 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 7 und Nr. 8	rd. 124 m ²	x	5,10 EUR	x	12	=	7.589,-- EUR
Gesamtfläche		124,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	7.589,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
29,86 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			373,-- EUR
	Mietausfallwagnis		4,0%	./.			304,-- EUR
	Instandhaltungskosten		12,20 €/m ²	./.			1.513,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			76,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	5.323,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	5.323,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 15.687,-- EUR	./.	549,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	4.774,-- EUR

Gebäudereinertrag : 4.774,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,39 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
4.774,-- EUR	x	18,39	=	87.794,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	87.794,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 87.794,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 15.687,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 103.481,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 103.481,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 103.481,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -50.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 53.481,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 - als wirtschaftliche Einheit	rd.	53.000,-- EUR
--------------------	--	-----	---------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei den hier zu bewertenden Objekten wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1972 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

ETW Nr. 7 - informativ

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 7 100,00 %	2.849,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.849,-- EUR	1972	50	80	30

- mittleres Baujahr	:	1972	
- mittleres Alter	:	50	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	30	Jahre

ETW Nr. 8

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 8 100,00 %	3.139,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.139,-- EUR	1972	50	80	30

- mittleres Baujahr : 1972
- mittleres Alter : 50 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 30 Jahre

ETW Nr. 7 und Nr. 8 betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 7 und Nr. 8 100,00 %	5.323,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	5.323,-- EUR	1972	50	80	30

- mittleres Baujahr : 1972
- mittleres Alter : 50 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 30 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

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

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **14.06.2022** 153,30

Herstellungskosten zum Stichtag, den

14.06.2022	6.000,- EUR	x	153,30%	=	9.198,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	14.06.2022
BGF:	744 qm Mehrfamilienwohnhaus Bochumer Straße 176 45886 Gelsenkirchen		
744	qm BGF	x	1.134,- EUR = 843.696,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Satteldachgauben			27.300,- EUR
Kelleraußeneingang			9.198,- EUR
Herstellungskosten gesamt			880.194,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 880.194,- EUR	= -554.522,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			325.672,- EUR
Hausanschlüsse:			= 7.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	3%	von 325.672,- EUR	= 9.770,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 342.942,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 342.942,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 7:
informativ zur Anpassung auf den aktuellen Stichtag

Anteil für die ETW Nr. 7 am Gebäudesachwert 15,78% von 342.942,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 7 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	54.116,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	7.709,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 7	=	61.825,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Trotz der Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es bei gleichzeitiger Berücksichtigung der bestehenden Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht als angemessen angesehen, eine Marktanpassung vorzunehmen.

von 61.825,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 7	=	61.825,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-30.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 7	=	31.825,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 7	rd.	32.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 8:

Anteil für die ETW Nr. 8 am Gebäudesachwert 17,38% von 342.942,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 8 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	59.603,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	7.978,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 8	=	67.581,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Trotz der Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es bei gleichzeitiger Berücksichtigung der bestehenden Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht als angemessen angesehen, eine Marktanpassung vorzunehmen.

	von 67.581,- EUR	=	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 8	=	67.581,- EUR	

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-33.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 8	=	34.581,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 8	rd.	35.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 7 und Nr. 8, betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Anteil für die ETW Nr. 7 und Nr. 8 am Gebäudesachwert 33,16% von 342.942,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 7 und Nr. 8 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	113.720,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	15.687,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit	=	129.407,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Trotz der Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es bei gleichzeitiger Berücksichtigung der bestehenden Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht als angemessen angesehen, eine Marktanpassung vorzunehmen.

von 129.407,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 7 und Nr. 8	=	129.407,- EUR
---	---	---------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-50.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung hier: schlechter Zuschnitt	=	
-10,00% von 129.407,- EUR	=	-12.941,- EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 2	=	66.466,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 betrachtet als wirtschaftliche Einheit	rd.	66.000,- EUR
-----------------	---	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Kaufpreise mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 7, der ETW Nr. 8 sowie der ETW Nr. 7 und Nr. 8 betrachtet als wirtschaftliche Einheit und des Gesamtobjektes diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 59,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	131,-- EUR / m ² 539,-- EUR / m ² 452,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 7 - informativ	Verkehrswert	339,-- EUR / m ²
Verkehrswert		20.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,87

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 65,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	123,-- EUR / m ² 532,-- EUR / m ² 450,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 8	Verkehrswert	338,-- EUR / m ²
Verkehrswert		22.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,91

ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 124,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	127,-- EUR / m ²
	SACHWERT	536,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	431,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 7 und Nr. 8	Verkehrswert	331,-- EUR / m ²
Verkehrswert		41.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		5,40

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**ETW Nr. 7, Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen
- informatorisch**

7.1	BODENWERTANTEIL	7.709,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	48.942,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-30.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>26.651,-- EUR</u>
	rd.	27.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	7.709,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.116,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-30.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>31.825,-- EUR</u>
	rd.	32.000,-- EUR

ETW Nr. 8, Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	7.978,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.241,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-33.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>29.219,-- EUR</u>
	rd.	29.000,-- EUR

8.1	BODENWERTANTEIL	7.978,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	59.603,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-33.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>34.581,-- EUR</u>
	rd.	35.000,-- EUR

**ETW Nr. 7 und Nr. 8 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit,
Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	15.687,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	87.794,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-50.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>53.481,-- EUR</u>
	rd.	53.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	15.687,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	113.720,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-50.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-12.941,-- EUR
	SACHWERT	<u>66.466,-- EUR</u>
	rd.	66.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 7 – informatorisch zur Anpassung auf den aktuellen Stichtag

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 (isoliert betrachtet) ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Beseitigung der genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 3.000,- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der angenommenen Sanierungsmaßnahmen wird in Höhe von pauschal 1.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Aufgrund des Zustandes des Gesamtgebäudes wird es für wahrscheinlich erachtet, dass ein objektiv interessierter Käuferkreis bei seinem Gebot für die hier isoliert zu betrachtende Einheit auch berücksichtigt, dass er bei der Instandsetzung dieser Einheit in gewisser Weise auch darauf angewiesen ist, die Gemeinschaftsflächen zu sanieren, wobei unklar ist, ob dies durch die übrigen Miteigentümer mitgetragen würde.

Des Weiteren ist auch unklar, ob die Eigentümer der übrigen Wohneinheiten diese angemessen instandsetzen, um das Gesamtobjekt in einen insgesamt marktgängigen Zustand zu versetzen. Es stellt sich daher hier die Frage, ob das zu bewertende Objekt in der getrennten Verwertung aufgrund der Gesamtumstände überhaupt marktgängig ist.

Hier wird es daher in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Infolge dieses Umstandes wird sachverständig frei gegriffen ein weiterer pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den ermittelten Ertragswert als angemessen erachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 8 und 11 und 12 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		27.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel	./.	3.000,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Arbeiten	./.	1.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 10 %	<u>2.700,--</u>	EUR
			<u>20.300,--</u>	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 14.06.2022, gerundet	<u>20.000,--</u>	EUR
---------------------	---	------------------	-----

ETW Nr. 8

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 8 (isoliert betrachtet) ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Beseitigung der genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 3.300,-- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der angenommenen Sanierungsmaßnahmen wird in Höhe von pauschal 1.100,-- EUR in Ansatz gebracht.

Aufgrund des Zustandes des Gesamtgebäudes wird es für wahrscheinlich erachtet, dass ein objektiv interessierter Käuferkreis bei seinem Gebot für die hier isoliert zu betrachtende Einheit auch berücksichtigt, dass er bei der Instandsetzung dieser Einheit in gewisser Weise auch darauf angewiesen ist, die Gemeinschaftsflächen zu sanieren, wobei unklar ist, ob dies durch die übrigen Miteigentümer mitgetragen würde.

Des Weiteren ist auch unklar, ob die Eigentümer der übrigen Wohneinheiten diese angemessen instandsetzen, um das Gesamtobjekt in einen insgesamt marktgängigen Zustand zu versetzen. Es stellt sich daher hier die Frage, ob das zu bewertende Objekt in der getrennten Verwertung aufgrund der Gesamtumstände überhaupt marktgängig ist.

Hier wird es daher in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Infolge dieses Umstandes wird sachverständig frei gegriffen ein weiterer pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den ermittelten Ertragswert als angemessen erachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 8 und 11 und 12 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		29.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel	./.	3.300,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Arbeiten	./.	1.100,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 10 %	<u>2.900,--</u>	EUR
			<u>21.700,--</u>	EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 14.06.2022, gerundet		<u>22.000,--</u>	EUR
--------------------------------	---	--	------------------	-----

ETW Nr. 7 und ETW Nr. 8 – betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 und die ETW Nr. 8, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um zwei zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung, die miteinander verbunden und zuletzt als eine Einheit genutzt wurden.

Das Objekt ist nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Beseitigung der genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 5.000,-- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der angenommenen Sanierungsmaßnahmen wird in Höhe von pauschal 1.900,-- EUR in Ansatz gebracht.

Aufgrund des Zustandes des Gesamtgebäudes wird es für wahrscheinlich erachtet, dass ein objektiv interessierter Käuferkreis bei seinem Gebot für die hier isoliert zu betrachtende Einheit auch berücksichtigt, dass er bei der Instandsetzung dieser Einheit in gewisser Weise auch darauf angewiesen ist, die Gemeinschaftsflächen zu sanieren, wobei unklar ist, ob dies durch die übrigen Miteigentümer mitgetragen würde.

Des Weiteren ist auch unklar, ob die Eigentümer der übrigen Wohneinheiten diese angemessen instandsetzen, um das Gesamtobjekt in einen insgesamt marktgängigen Zustand zu versetzen. Es stellt sich daher hier die Frage, ob das zu bewertende Objekt in der getrennten Verwertung als wirtschaftliche Einheit aufgrund der Gesamtumstände überhaupt marktgängig ist.

Hier wird es daher in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Infolge dieses Umstandes wird sachverständig frei gegriffen ein weiterer pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den ermittelten Ertragswert als angemessen erachtet.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 8 und 11 und 12 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		53.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel	./.	5.000,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Arbeiten	./.	1.900,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 10 %	<u>5.300,--</u>	EUR
			40.800,--	EUR

V E R K E H R S W E R T	der unbelasteten Wohnungseigentume <u>als wirtschaftliche Einheit</u> zum Stichtag, dem 14.06.2022, gerundet	<u>41.000,--</u>	EUR
--------------------------------	--	------------------	-----

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 7 und Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden stehen zum Wertermittlungstichtag leer.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In der ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden wird zum Wertermittlungstichtag kein Gewerbe betrieben.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in der ETW Nr. 8 zum Stichtag nicht vorhanden. In der Wohnung sind noch einzelne, ältere Möbelstücke vorhanden, die nicht mitbewertet und für die auch keine Entsorgungskosten angesetzt wurden. Es ist diesseits auch nicht klar, in wessen Eigentum sich die Gegenstände befinden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 19.05.2021 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 19.05.2021 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

*Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 32, 33
Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen*

vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt **keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren** vorliegen.

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

Durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurde mit Schreiben vom 18.05.2021 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengbiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154, der am 06.03.1974 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die 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

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Stadtumbau Bochumer Straße

Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Stadtumbau Bochumer Straße“, welche seit 2012 besteht. Weitere Informationen hierzu erteilt das Referat Stadtplanung, Herr Hofmann, Tel.: 0209 / 169 – 4360.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben; für konkrete Vorhaben ist gemäß Bauordnung NW (BauO NW) der sogenannte Vorbescheid vorgesehen. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel. 0209 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 – 4591.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 30.07.2021 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen **Altlast - Verdachtsflächenkataster** der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Es liegen auch keine Erkenntnisse über eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation – vom 01.06.2021, wird mitgeteilt, dass für das in Rede stehende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

8. Wem obliegt die Hausverwaltung?

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021: 3.063,98 EUR

Es bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden Sonderumlagen beschlossen.

Weitere aktuelle Angaben wurden hierzu nicht gemacht.

Im Zuge der Erstellung des Verkehrswertgutachtens für die ETW Nr. 7 wurden im Jahr 2021 folgende weitere Angaben gemacht:

Gemäß Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft - WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen - vom 09.04.2021 wurde unter Top 5 eine Sonderumlage in Höhe von 50.000,- EUR beschlossen.

Die Umlage war zum 31.12.2021 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 8 entfällt damit eine Sonderumlage in Höhe von 8.900,-- EUR. Über den endgültigen Verwendungszweck sollte erst nach Eingang der Sonderumlage entschieden werden. Folgende Maßnahmen wurden dabei angegeben: Sanierungsarbeiten Kanal, Fenster und Dach.

Auf die diesbezüglichen Hinweise und den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 bis 8 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft in Höhe von ca. 39.942,81,-- EUR

Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 beträgt 1.394,-- EUR

Waltrop, den 05.12.2022