

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 3726-06-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: 005 K 007 / 22

Objekt: Grundstück bebaut mit zwei Mehrfamilienwohn-
häusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten
Hüttenstraße 48 / 50
45888 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 19 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss (ETW Nr. 19)
Hüttenstraße 50
45888 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke,
Blatt 1520 – ETW Nr. 19:

620 / 10.000 (sechshundertzwanzig Zehntausendstel
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 002	Flurstück 251
Gebäude- und Freifläche	Hüttenstraße 48/50
Grundstücksgröße	421 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungs-
eigentums zum Stichtag,
22.09.2022:

58.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 19
Achtundfünfzigtausend Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

22.09.2022

Waltrop, den 22.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		6
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		10
	3.4 Beurteilung		17
4.	BEBAUUNG		18
	4.1 Allgemeines		18
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		19
	4.3 Baubeschreibung		21
	4.4 Zustand		24
	4.5 Beurteilung		25
5.	AUSSENANLAGEN		26
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		27
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	28
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	28
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	30
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	37
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	39
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	43
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	44
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	44
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		44
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	44
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	47
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		50
	9.2 Vergleichsdaten		50
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	52
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		53
12.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**Wertermittlungstichtag: 22.09.2022**

Ortsbesichtigung	1. Besichtigung: 18.08.2022 2. Besichtigung: 22.09.2022
Bewertungsobjekt	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten Hüttenstraße 48 / 50 45888 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 19 im 1. OG Hüttenstraße 50, 45888 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1520 620 / 10.000 (Sechshundertzwanzig Zehntausendstel) Miteigen- tumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke Flur 002 Flurstück 251 Gebäude- und Freifläche Hüttenstraße 48 / 50 Grundstücksgröße 421 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Auftei- lungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.
Informationen zum Objekt	Baujahr 1938 Abgeschlossenheitsbescheinigung 1995 / 1996 fiktives Baujahr 1970 fiktives Alter 52 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 28 Jahre
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - Blatt 4623	Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit Objekt nur zu Wohnzwecken zu nutzen Nr. 10 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Alma 3“ der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Siche- rungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tie- fenabbau erforderlich sind. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1974 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelli- ger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zu- lässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang be- bauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/5 ist zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenka- taster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche ge- kennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 KAG fallen für das zu bewertende Objekt nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 325 m ² Bruttogrundfläche 1.625 m ² Wohnhäuser Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 60 m ² ETW Nr. 19
Aufteilung	ETW Nr. 19 im 1. OG: Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Abstellraum (durch die Küche zugänglich), Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
WEG-Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt: ... Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise wurden nur hilfsweise betrachtet.

ETW Nr. 19:

Bodenwertanteil	9.475,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>51.252,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	60.727,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	60.727,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 2.800,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	57.927,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 58.000, --	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 23.06.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 05.07.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

18.08.2022

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 19 wurde nicht ermöglicht.

22.09.2022
der Mieter der ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

22.09.2022

Umfang
des Gutachtens

- 55 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Bau-
lasten, Altlasten, Wohnungsbindung etc.

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund-
stücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwick-
lungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkre-
ter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grund-
schulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen
Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen
und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schäd-
lingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit
überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bau-
teile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hin-
blick auf die Anforderungen an den Brand-,
Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen in-
folge 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 Hüttenstraße 48 / 50
45888 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 007 / 22
- Objekttyp Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt
14 Wohneinheiten
Hüttenstraße 48 / 50
45888 Gelsenkirchen
hier:
ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss
Hüttenstraße 50
45888 Gelsenkirchen
- Nutzer Die ETW Nr. 19 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Bulmke
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 1520 – ETW Nr. 19

620 / 10.000 (Sechshundertzwanzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bulmke
Flur 002 Flurstück 251
Gebäude- und Freifläche Hüttenstraße 48 / 50
Grundstücksgröße 421 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes
Grundbuch angelegt (Nr. 1518 bis 1531). Der hier ein-
getragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Son-
dereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung des Verwalters.
Ausnahme:
§ 6 der Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
Bezugnahme auf Bewilligungen vom 05. Dezember

1995 und 12. Dezember 1995 (Ur-Nr. 259/95 und 284/95, Notar Tiegelkamp in Essen); übertragen aus Blatt 0399 eingetragen am 16. Februar 1996.

Der bisher in Bulmke Blatt 1519 gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Bulmke Blatt 1518 übertragen worden und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die nunmehr zu den anderen Miteigentumsanteile gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt Blätter 1518 und 1520 bis 1531) beschränkt.

Eingetragen am 04.12.2009.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke,
Blatt 1520:

1. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Gelsenkirchen des Inhaltes, dass das belastete Grundstück zu anderen als zu Wohnzwecken nicht benutzt werden darf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungsurkunde vom 20. Februar 1939 eingetragen in Blatt 0399 am 21. Februar 1939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 16. Februar 1996.
 - ⇒ Die oben genannte Belastung wird diesseits als wertneutral betrachtet, da die vorhandene Nutzung nicht von der gemäß Belastung vorgesehenen Nutzung abweicht.
10. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 7 / 22). Eingetragen am 08.02.2022.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Bulmke Hüllen
- Straße: Ecklage **Hüttenstraße** / „**Auf dem Bettau**“
zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straßen
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut

Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.

keine

Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

Merkmale

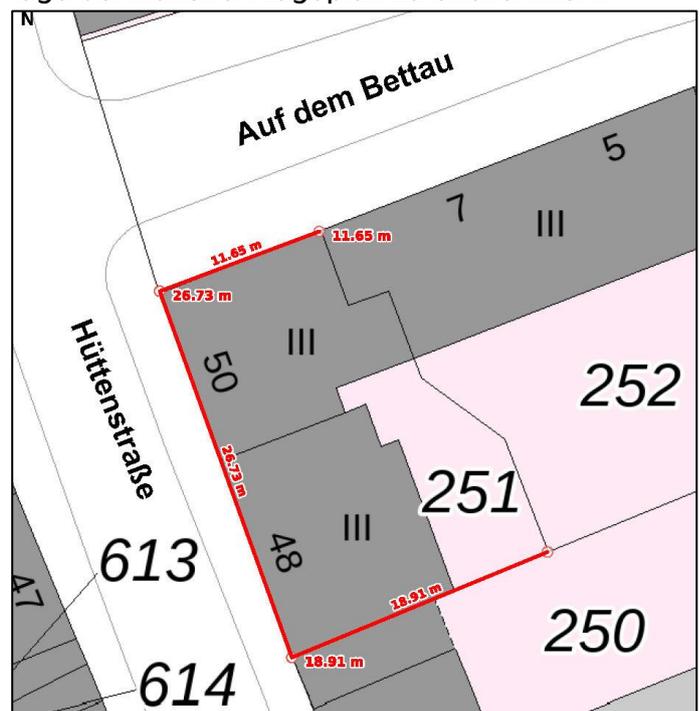
- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

eben

unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

max. Tiefe des Grundstücks zur Hüttenstr. ca. 19 m, Breite des Grundstücks an der Straßengrenze zur Hüttenstraße ca. 27 m und an der Straßengrenze zur Straße „Auf dem Bettau“ ca. 12 m

Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: **Hüttenstraße / „Auf dem Bettau“:**
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 04.07.2022 liegt das zu bewertende Grundstück

Gelsenkirchen, Hüttenstraße 48 / 50

Gemarkung: Bulmke

Flur: 2

Flurstück: 251

in der Berechtsame „Alma 3“ der RAG-Aktiengesellschaft.

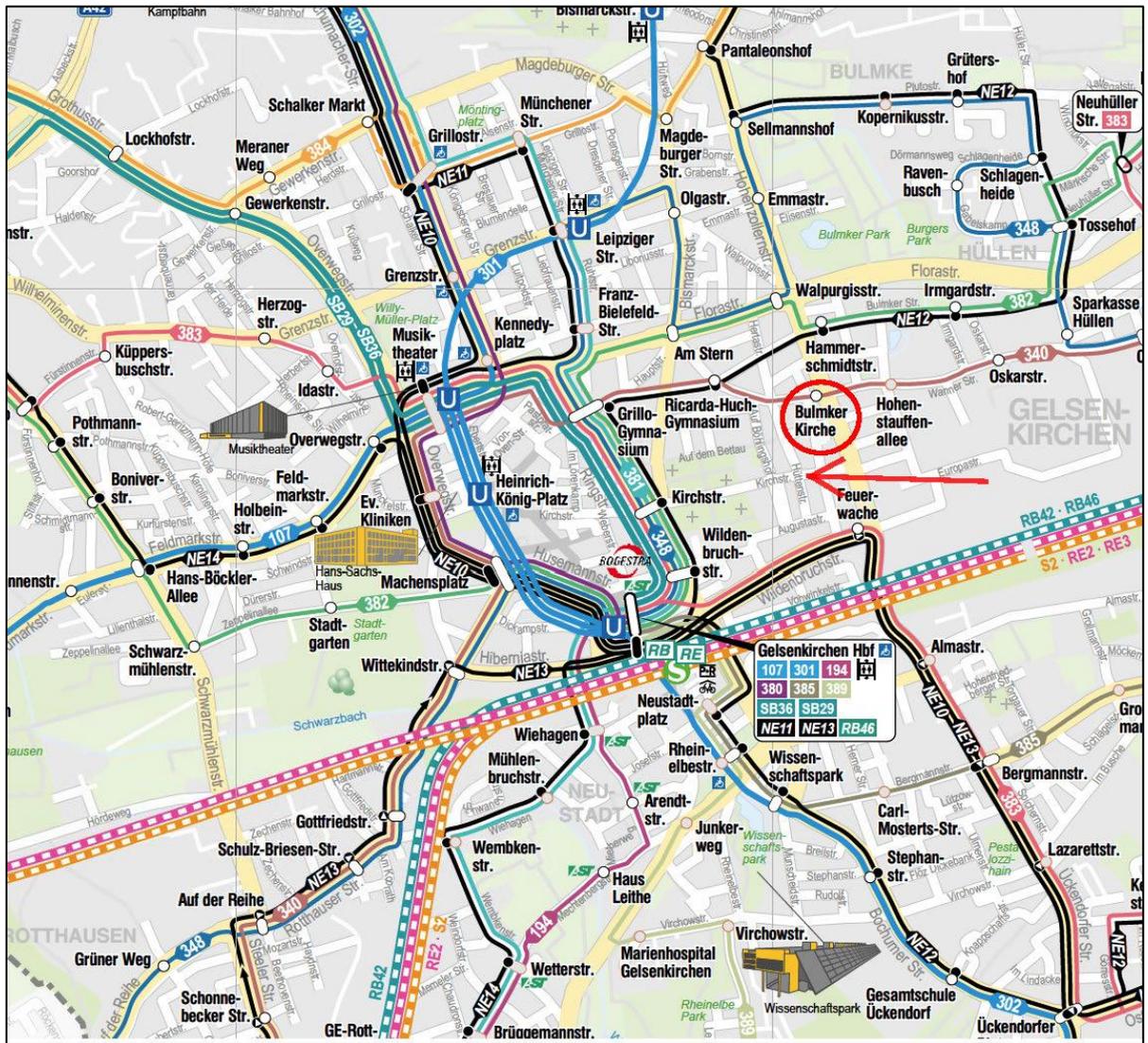
Die bergbauliche Überprüfung hat nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich sind.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1974 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Die erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG sei auszuschließen.

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

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 44 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 38 km Entfernung
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,1 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 3,2 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung
 - Bus: Haltestelle „Bulmker Kirche“ mit Anschluss an die Linie 340, E41, E88 in ca. 300 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 950 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 950 m Entfernung und im Bereich Wanner Straße / Hohenzollernstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 11 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,3 km, zum Stadtgarten ca. 2,4 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,6 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Hüttenstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

Die Straße „Auf dem Bettau“ stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Der Straßenrandbereich ist begrünt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 05.07.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Hüttenstraße 48 / 50

Gemarkung: Bulmke

Flur: 2

Flurstück: 251

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

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 04.07.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück zurzeit nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 01.07.2022 wurden folgende Angaben zu dem hier zu bewertenden Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/5, der am 03.02.1927 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

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

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel. 0209 / 169 - 4123

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 4191.

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung

- nicht betroffen -

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 18.10.2022 ist das oben genannte Grundstück Hüttenstraße 48 / 50 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreionale Kooperation -, vom 07.07.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Bele-gungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 04.07.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

BRW 230,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	410	280	205
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	410	290	220
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages 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. 19 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist. Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel wird Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten
Hüttenstraße 48 / 50
45888 Gelsenkirchen

Das Objekt stellt sich als Eckgebäude zur Straße „Auf dem Bettau“ dar

hier:
ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss
Hüttenstraße 50
45888 Gelsenkirchen
- Geschosse: voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebauten Dachgeschoss, Satteldach / Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 19 im 1. OG:
Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Badezimmer, Küche, Abstellraum (durch die Küche zugänglich)

Kellergeschoss:
2 Flure, Abstellraum zur ETW Nr. 19, Mülltonnenabstellraum, Waschküche (durch den Mülltonnenabstellraum zugänglich).

Die den anderen Wohneinheiten zugeordneten Abstellräume waren insgesamt verschlossen:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus	1938			
		DG-Ausbau	1995 / 1996			
		Abgeschlossenheit	03.08.1995 / 17.01.1996			
-	mittleres Baujahr		1970 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		52 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		28 Jahre			
-	Grundstücksfläche	421	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 325	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,77
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 975	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	2,32
-	Brutto – Grundfläche	rd. 817	m ²	Hüttenstr. 48		
		rd. 808	m ²	Hüttenstr. 50		
		rd. 1.625	m ²	Brutto – Grundfläche gesamt		
-	Wohn/Nutzfläche ¹	Hüttenstraße 48:				
		rd. 64	m ²	ETW Nr. 25		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 26		
		rd. 64	m ²	ETW Nr. 27		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 28		
		rd. 64	m ²	ETW Nr. 29		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 30		
		rd. 108	m ²	ETW Nr. 31 ²		
		rd. 495	m ²	Wohnfläche		
		Hüttenstraße 50:				
		rd. 49	m ²	ETW Nr. 17		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 18		
		rd. 60	m ²	ETW Nr. 19		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 20		
		rd. 60	m ²	ETW Nr. 21		
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 22		
		rd. 108	m ²	ETW Nr. 24 ³		
		rd. 472	m ²	Wohnfläche		
		rd. 967	m ²	Gesamtwohnfläche		

¹ Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Die Wohnfläche der ETW Nr. 19 wurde nur überschlägig überprüft und als zutreffend angenommen. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

² Zusammengelegt aus ehemals 2 Einheiten

³ Zusammengelegt aus ehemals 2 Einheiten

Der Anteil der ETW Nr. 19 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 6,20 %.

- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 25.08.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Hüttenstraße 48 / 50
Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 251*

von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Hüttenstraße“ und von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Auf dem Bettau“ erschlossen wird.

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

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

4.3

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

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

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|--|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlbetonecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Walmdach / Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung, Gauben teilweise mit Eternit- bzw. Schieferverkleidung |
| - | Regenentwässerung | Nebengiebel zur Straßenseite
Zinkdachrinnen und -fallrohre, zum Hofbereich Fallrohre mit Anstrich |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Straßenfassade:
Ziegelsteinmauerwerk, die Hauseingänge sind im Bereich der Leibungen mit Sandstein eingefasst, Sockelbereich ebenfalls mit Natursteinverkleidung

Hoffassade:
Putz mit Anstrich, teilweise Rissbildung

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage | Gasetagenheizung |
| - | Energie | ETW Nr. 19:
Gas |
| | | 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. |
| - | Warmwasserversorgung | die Warmwasserbereitung erfolgt über die Gaskombitherme |
| - | Elektroanlage | ETW Nr. 19:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen angenommen.
Gegensprechanlage |

A u s b a u

Qualität: einfach / Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Oberlicht mit Einfachverglasung, die Hauseingangstür ist zu ersetzen, Ausgang zum Hofbereich als Holztür mit Anstrich und Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, es fehlt die Türklinke, die Tür ist zu ersetzen, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage im Erdgeschoss

vom Hauseingangsbereich drei Steigungen mit Kunststeinbelag zum Erdgeschossniveau, Holzhandlauf

Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung

Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf

*1. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Elektronterverteiler auf dem Treppenpodest

ETW Nr. 19 im
1. OG

Wohnungseingangstür zur ETW Nr. 19 mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Diele

Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage

Wohnzimmer

Innentür zur Diele mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Tür zum Schlafzimmer wie vor ohne Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Schlafzimmer

durch das Wohnzimmer zugänglich
Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Bereich des Fensters
Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinen- und Waschmaschinenanschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, es fehlen die Sockelleisten, der Fußbodenbelag ist durch einen auf den alten Belag aufgetragenen Belag erhöht, so dass die Türen zum Abstellraum und zur Küche nicht mehr zu schließen sind, Gasetagenheizung der Firma Vaillant
Abstellraum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Wand und Decke Putz gestrichen
<i>Dachgeschoss</i>	
Gemeinschaftstreppehaus	Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Wandflächen wie vor, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Deckenbereich, Holzfenster mit Einfachverglasung
	Das Dachgeschoss ist ausgebaut
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen
Flur	Tür zum Kellerflur als Holzfüllungstür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Gaszähler
Mülltonnenabstellraum	Metallzugangstür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau

- | | |
|----------------------------|---|
| Waschküche | durch den Mülltonnenabstellraum zugänglich
Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Betontrog mit Kaltwasseranschluss |
| Abstellraum zur ETW Nr. 19 | Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Einfachverglasung |
| Weitere Abstellräume | Die Kellerräume sind insgesamt verschlossen
<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> |
- Verwaltung
- Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:
- ...
- Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.

4.4 Zustand

einfacher, in Teilbereichen mäßiger Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Die Hauseingangstür und die Hofausgangstür sind zu ersetzen

Im Bereich der Ausgangstür zum Hofbereich fehlt die Türklinke.

Das Geländer der Treppen ist neu zu streichen.

Die Feuchteschäden nebst Ursache im Dachgeschoss sind zu beseitigen.

ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss:

Badezimmer:

Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Bereich des Fensters.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Küche:

Es fehlen die Sockelleisten, der Fußbodenbelag ist durch einen auf den alten Belag neu aufgetragenen Belag erhöht, so dass die Türen zum Abstellraum und zur Küche nicht mehr zu schließen sind. Die Türen sind anzupassen.

Kellergeschoss:**Waschküche:**

Feuchteschäden im Außenwandbereich

Außen:

Außenfassade zum Hofbereich teilweise mit Rissbildung. Elektroleitungsverlegung teilweise auf der Wand.

Kelleraußeneingang:

Im Bereich des Kellerhalses Rissbildung, Feuchteschäden, der Kellerhals ist zu sanieren.

Treppe zum Hofausgang teilweise mit Rissbildung, die Treppe ist instand zu setzen.

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

- Instandhaltung	im Übrigen normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung	keine
- Nutzungseinschränkungen	keine
werterhöhende Umstände:	keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:	massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt:	einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 19 Das Schlafzimmer ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.
- Vermietbarkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 19 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit:	Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 19 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Sechs Steigungen zum Hofausgang, als Betontreppe ohne Belag, Rissbildung, Stahlhandlauf
- Kelleraußeneingang mit vier Steigungen als Stahlbetontreppe ohne Belag, Kellerhals mit Putz, Rissbildung, Feuchteschäden, der Kellerhals ist zu sanieren, Stahlbrüstungsgeländer mit Anstrich
- befestigte Flächen Zuwegungsfläche im Hofbereich mit Betonsteinplatten, Bodeneinlauf
- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Mauerwerk, teilweise mit Eingrünung
- Grünanlagen Garten mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen

Zustand / Beurteilung

einfacher 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 Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um eine zum Wertermittlungstichtag vermietet Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die allgemeinen Vergleichsverkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bereich Gelsenkirchen aus dem Grundstücksmarktbericht wurden nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung⁴ 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 / Hüttenstraße: rd. 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke - Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2426200
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022

⁴ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Nutzung umzurechnen
Freies Feld	Hertastraße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten der WertR 06, Anlage 11, in Form eines Wertzuschlages erforderlich.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	230,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	2,32
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

Umrechnungskoeffizient (UK) nach WertR 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{\text{GFZ (1)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (1)} + 0,2}$	= 1,58
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{\text{GFZ (2)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (2)} + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= rd.	363,--

angepasster Bodenwert rd. 363,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 25.08.2022 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 363,-- EUR/m²

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

Gemarkung <i>Bulmke, Flur 2, Flurstück 251</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²			
Vorderland	421	x	363,00	=	152.823,-- EUR	
Bodenwert					=	152.823,-- EUR
Wohnungseigentum Nr. 19						
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 19 des Aufteilungsplanes 620,000 / 10.000 stel von					=	9.475,-- EUR 152.823,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

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

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

Mittelwert: 5,65 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

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

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

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

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

- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Annahme:

mittlere Qualität, Ansatz + 0,20 €/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	Annahme: 	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	Annahme 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert		+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

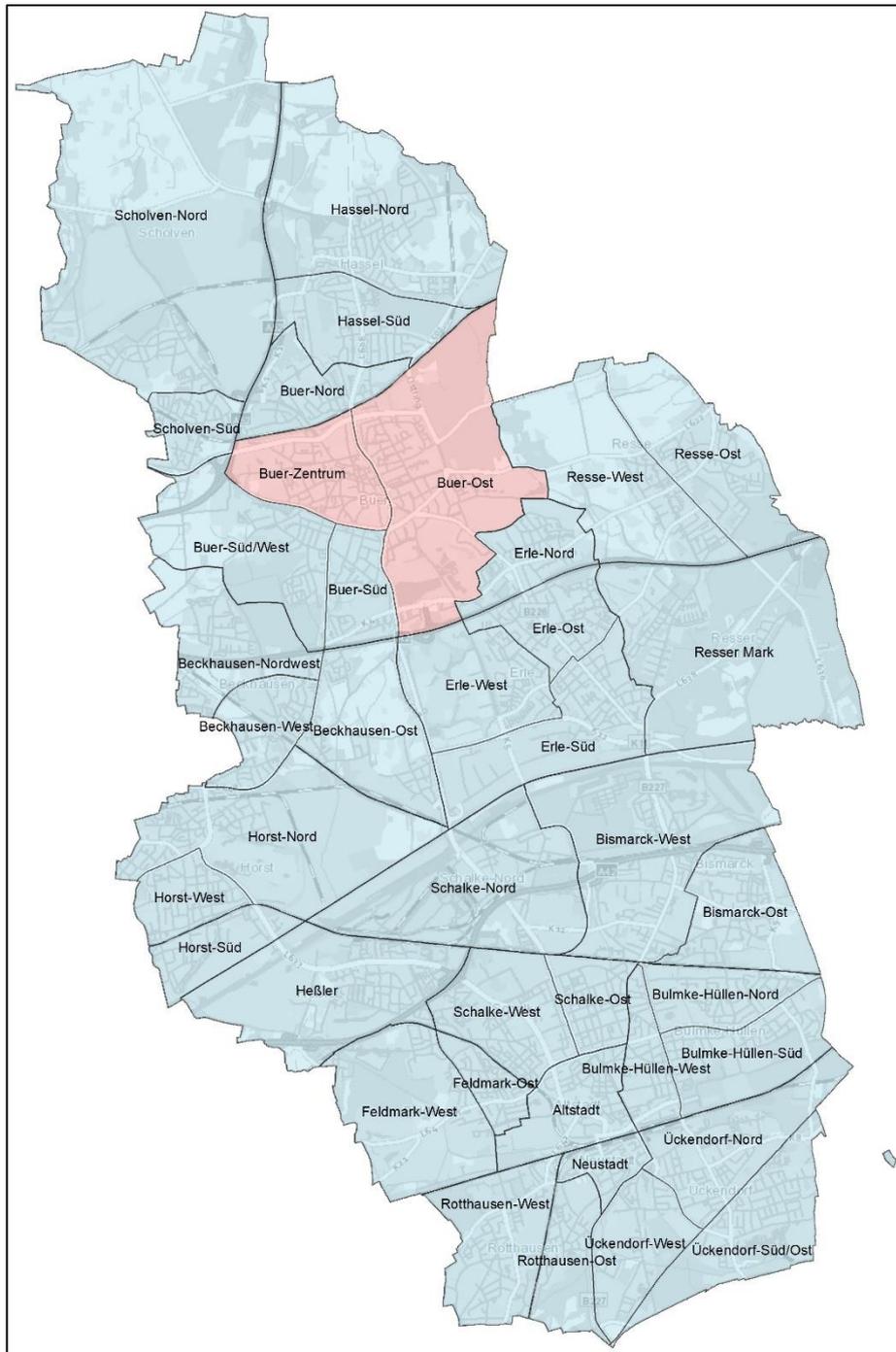
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei 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:

Laut Angabe des Mieters:

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. 19	1. OG	Wohnen	60		350,00	5,83

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ortsübliche Vergleichsmiete:

ETW Nr. 19

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

Miete für die ETW Nr. 19 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	5,63 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm -0,02 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,27 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm -0,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,99 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm -0,02 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Größe und des Zuschnitts der ETW Nr. 19 sowie der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit wird für die ETW Nr. 19 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 19 in Höhe von pauschal 373,- EUR jährlich als zutreffend erachtet.

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. 19 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. 19 wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

67

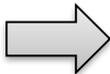
6.3 Liegenschaftszinssätze

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	



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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 19 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,0 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Hüttenstr. 50 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 19	rd. 60 m ²	x	5,90 EUR	x	12	=	4.248,-- EUR
Gesamtfläche		60,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	4.248,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
29,00 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.		373,-- EUR	
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.		85,-- EUR	
	Instandhaltungskosten		12,20 €/m ²	./.		732,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.		42,-- EUR	
		Jahresreinertrag				=	3.016,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.016,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 9.475,-- EUR	./.	284,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.732,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.732,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 28 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,76 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.732,-- EUR	x	18,76	=	51.252,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	51.252,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 51.252,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 19 9.475,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 60.727,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 60.727,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 60.727,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -2.800,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 57.927,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 19	rd.	58.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1970 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 19 100,00 %	3.016,-- EUR	fiktiv 1970	52	80	28
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.016,-- EUR	1970	52	80	28

- mittleres Baujahr : 1970
- mittleres Alter : 52 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 28 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus**in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL****7 - 20 Wohneinheiten**

Baujahr: fiktiv 1970

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **22.09.2022** 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **22.09.2022** 710,- EUR x 163,40% = 1.160,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **22.09.2022** = 1.160,- EUR**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)

	1.800,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)

hier:

3,70 m x	1,80 m =	6,66 qm
3,90 m x	1,80 m =	7,02 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
		<u>22,32 qm</u>

Grundbetrag 8 Stck. x 1.800,00 EUR 14.400,00 EUR

22,32 qm x 1.100,00 EUR / qm 24.552,00 EUR

38.952,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **22.09.2022** 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

22.09.2022 38.952,- EUR x 163,40% = **63.648,00 EUR**

Satteldachgaube (einschl. Fenster)		2.100,00 EUR	Grundbetrag
Nebengiebel:	zzgl.	1.400,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
3,10 m x	0,50 m =	1,55 qm	
3,10 m x	0,75 m =	<u>2,33 qm</u>	
		3,88 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	3,88 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>5.432,00 EUR</u>
			7.532,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	22.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
22.09.2022	7.532,- EUR	x	163,40% = 12.307,00 EUR

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier nur 4 Steigungen, daher Ansatz: 3.000,- EUR

1 Stck. x	3.000,00	=	3.000,00 EUR
-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	22.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
22.09.2022	3.000,- EUR	x	163,40% = 4.902,00 EUR

TreppenAußentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier:	6 Steigungen x	400,00 EUR	2.400,00 EUR
-------	----------------	------------	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	22.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
22.09.2022	2.400,- EUR	x	163,40% = 3.922,00 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.

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	22.09.2022
BCF:	1.625 qm	Mehrfamilienwohnhäuser Hüttenstraße 48 / 50 45888 Gelsenkirchen	
1.625	qm BCF	x	1.160,- EUR = 1.885.000,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			63.648,- EUR
Nebengiebel			12.307,- EUR
Kelleraußeneingang			4.902,- EUR
Treppe zum Hofeingang			3.922,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.969.779,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
28	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
65	%	von 1.969.779,- EUR	= -1.280.356,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			689.423,- EUR
Hausanschlüsse:			= 16.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	1%	von 689.423,- EUR	= 6.894,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 712.317,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhäuser		= 712.317,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 19:

Anteil für die ETW Nr. 19 am Gebäudesachwert 6,20% von 712.317,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 19 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	44.164,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 19 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	9.475,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 19	=	53.639,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der dargestellten Beschaffenheit des Objektes und der Lage des Objektes wird auch unter Berücksichtigung der bestehenden Marktlage ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet.

10,00%	von	53.639,- EUR	=	5.364,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 19				=	59.003,- EUR

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-2.800,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 19	=	56.203,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 19	rd.	56.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Es können aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen des Jahres 2021 durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr bis 1945 entnommen werden. Die Vergleichskaufpreise für entsprechende Eigentumswohnungen wurden nach Auswertung von 58 Verkaufsfällen wie folgt angegeben.

Min.- Wert:	568,-- EUR / m ²
Mittelwert:	1.117,-- EUR / m ²
Max.- Wert:	1.666,-- EUR / m ²

Danach ergeben sich für die hier zu bewertenden ETW Nr. 19 folgende Werte:

60	m ²	x	568,-- EUR / m ²	=	34.080,-- EUR
60	m ²	x	1.117,-- EUR / m ²	=	67.020,-- EUR
60	m ²	x	1.666,-- EUR / m ²	=	99.960,-- EUR

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung der ETW Nr. 19 sowie in Hinblick auf den Wohnungszuschnitt und die Geschosslage scheint hier ein Wert im unteren bis mittleren Bereich der Spanne als angemessen. Die Vergleichswerte stützen den hier ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 60,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	158,-- EUR / m ² 937,-- EUR / m ² 965,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 19	Verkehrswert	967,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	58.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	13,65

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 19, Hüttenstraße 50, 45888 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	9.475,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	51.252,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>57.927,-- EUR</u>
	rd.	58.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	9.475,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	44.164,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	5.364,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-2.800,-- EUR
	SACHWERT	<u>56.203,-- EUR</u>
	rd.	56.000,-- 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. 19

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 19 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert und die Vergleichskaufpreise wurden hier nur hilfsweise betrachtet.

ETW Nr. 19:

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 58.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 22.09.2022, gerundet 58.000,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In der ETW Nr. 19 im 1. Obergeschoss wird zum Wertermittlungstichtag kein Gewerbe betrieben.

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

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

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 05.07.2022 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 04.07.2022 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurden mit Schreiben vom 05.07.2022 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/5, der am 03.02.1927 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

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 Naturdenkmalen und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 - 4123

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 4191.

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung

- nicht betroffen -

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 18.10.2022 ist das oben genannte Grundstück Hüttenstraße 48 / 50 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 07.07.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

8. Angaben zur Hausverwaltung:

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:

...

Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.

Waltrop, den 22.11.2022