

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 3798-07-2023

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: Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 012 / 23

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Hotel und
Seniorenwohnsitz mit Tiefgarage
als Eigentumswohnanlage
(Hotelkomplex mit Tiefgarage /
293 Wohnungseinheiten im 1. – 21. OG
und weitere 17 Teileigentume)
Am Stadtgarten 1, 3
45879 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 77 / Apartment 554
im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses
(ETW Nr. 77)
Apartment-Nr. 554
Am Stadtgarten 3
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1177

Bestandsverzeichnis

103 / 100.000 (i. B. einhundertdrei Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 17	Flurstück 215
Hof- und Gebäudefläche	Hotel Maritim, Am Stadtgarten 1, 3
Grundstücksgröße	14.558 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses, Nr. 77 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1101 bis 1176, 1178 bis 1411) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Dezember 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 31. Juli 1975.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
dem 15.08.2023:

50.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 77
Fünftausend Euro

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der ETW Nr. 77 zum Wertermittlungsstichtag nicht ermöglicht wurde.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, erfolgt die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Wohnung in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und mit Ausnahme der dargestellten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus am Gemeinschaftseigentum keine

Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel vorhanden sind. Es wird unterstellt, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar ist.

Weiter sei darauf hingewiesen, dass die Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen mit insgesamt 50 Ordnern nicht zur Verfügung gestellt wurde.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen wurde der Aufteilungsplan für das 5. Obergeschoss des Objektes übermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass daher und auch infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der ETW Nr. 77 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, Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei einer überschlägigen Kontrolle der Wohnfläche auf Basis des vorliegenden Aufteilungsplanes der Teilungserklärung eine deutliche Abweichung der Wohnfläche zu den Wohnflächenangaben in der Teilungserklärung festgestellt wurde. Die ermittelte Wohnfläche beträgt danach rd. 36 m² anstelle von 40 m² Wohnfläche laut Angabe in der Teilungserklärung.

Da infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Kontrolle erfolgen konnte, wird auf die Angaben in der Teilungserklärung abgestellt. Dies wird ohne genaue Prüfung als zutreffend unterstellt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 15.08.2023

Waltrop, den 19.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
	3.1 Grundstücksdaten		11
	3.2 Lasten und Beschränkungen		13
	3.3 Grundstücksbeschreibung		14
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
	4.3 Baubeschreibung		25
	4.4 Zustand		28
5.	AUSSENANLAGEN		29
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	 30
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	31
	7.1 Bodenwert	§§ 40-45 ImmoWertV	31
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	34
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	40
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	42
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	46
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	47
	8.1 Bodenwert	§§ 40 – 45 ImmoWertV	47
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		47
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	47
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	51
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		51
	9.2 Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**Wertermittlungstichtag****15.08.2023**

Ortsbesichtigung

15.08.2023

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Hotel und einem Seniorenwohnsitz mit Tiefgarage als Eigentumswohnanlage (Hotelkomplex mit Tiefgarage, 293 Wohnungseinheiten im 1. – 21. Obergeschoss und weitere 17 Teileigentume) 45879 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1177

- *Bestandsverzeichnis*

103 / 100.000 (i. B. einhundertdrei Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 17 Flurstück 215
Hof- und Gebäudefläche Hotel Maritim,
Am Stadtgarten 1, 3
Grundstücksgröße 14.558 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses, Nr. 77 des Aufteilungsplanes.

....

- *Abt. II / Belastungen*

Nr. 1 Nutzungsbeschränkung für die Stadt Gelsenkirchen
Nr. 2 Nutzungsbeschränkung für die Stadt Gelsenkirchen
Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk

Nutzer

Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungstichtag eigegenutzt wird.

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation und Gelsenkirchen“, verliehen auf Eisen, der RAG-Aktiengesellschaft.

Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1969 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.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132, der am 17.09.1969 Rechtskraft erlangt hat.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlastkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Für den nordwestlichen Bereich existieren allerdings Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Spedition).

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens														
Informationen zum Baujahr	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baujahr</td> <td style="text-align: right;">1974</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td style="text-align: right;">22.04.1974</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td style="text-align: right;">1974</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td style="text-align: right;">49 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">31 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1974	Abgeschlossenheitsbescheinigung	22.04.1974			fiktives Baujahr	1974	fiktives Alter	49 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	31 Jahre
Baujahr	1974														
Abgeschlossenheitsbescheinigung	22.04.1974														
fiktives Baujahr	1974														
fiktives Alter	49 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	31 Jahre														
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td style="text-align: right;">rd. 3.350 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td style="text-align: right;">rd. 38.262 m² Hotel- und Residenzhochhaus</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">davon</td> <td style="text-align: right;">rd. 25.811 m² Residenzhochhaus</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td style="text-align: right;">gemäß Teilungserklärung 40 m² ETW Nr. 77</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	rd. 3.350 m ²	Bruttogrundfläche	rd. 38.262 m ² Hotel- und Residenzhochhaus	davon	rd. 25.811 m ² Residenzhochhaus			Wohnfläche	gemäß Teilungserklärung 40 m ² ETW Nr. 77	Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.			
bebaute Fläche	rd. 3.350 m ²														
Bruttogrundfläche	rd. 38.262 m ² Hotel- und Residenzhochhaus														
davon	rd. 25.811 m ² Residenzhochhaus														
Wohnfläche	gemäß Teilungserklärung 40 m ² ETW Nr. 77														
Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.															
Aufteilung	ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss: Laut Aufteilungsplan Diele, Abstellschrank, Bad, Wohn- und Schlafraum, Balkon														
Wohnlage	mittlere Wohnlage														
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.														
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und die Vergleichswerte wurden informativ betrachtet.														
WEG-Verwaltung	<p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse - Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen - Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum um 31.12.2022 in Höhe von 24.892,03 EUR <u>Weitere Angaben zu diesen Erträgen wurden nicht gemacht, so dass diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.</u> - Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 77 bei der Gemeinschaft in Höhe von 6.364,57 EUR zuzüglich Anwalts- und Gerichtskosten - Das Hausgeld für die ETW Nr. 77 beträgt monatlich 254,91 EUR. 														

ETW Nr. 77**Wertzusammenstellung**

Bodenwertanteil		6.523,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen		<u>49.940,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert		56.463,--	EUR	
Markanpassung		<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		56.463,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0,--</u>	EUR	
Ertragswert		56.463,--	EUR	
	rd.	56.000,--	EUR	
Risikoabschlag		<u>- 5.600,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
		50.400,--	EUR	
Verkehrswert	rd.	50.000,--	EUR	

2. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 27.06.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 10.07.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

15.08.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 77 wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

15.08.2023

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Am Stadtgarten 3
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 012 / 23
- Objekttyp Hotel- und Seniorenwohnsitz mit Tiefgarage als Eigentumswohnanlage (Hotelkomplex mit Tiefgarage, 293 Wohnungseinheiten im 1. – 21. OG und weitere 17 Teileigentume)
hier:
ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses
- Nutzer Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt wird.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 1177 – ETW Nr. 77

Bestandsverzeichnis

103 / 100.000 (i. B. einhundertdrei Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 17	Flurstück 215
Hof- und Gebäudefläche	Hotel Maritim, Am Stadtgarten 1, 3
Grundstücksgröße	14.558 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses, Nr. 77 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1101 bis 1176, 1178 bis 1411) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Dezember 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 31. Juli 1975.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Gelsenkirchen, Blatt 0641, hierher übertragen am 31. Juli 1975.

Der bisher in Gelsenkirchen, Blatt 1352, gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Gelsenkirchen, Blatt 1351, übertragen worden und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetra-

gene Miteigentumsanteil ist durch die nunmehr zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt Blätter 1101 bis 1351 und 1353 bis 1411) beschränkt. Eingetragen am 30.04.2014.

Der bisher in Gelsenkirchen, Blatt 1192, gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Gelsenkirchen, Blatt 1191, übertragen worden und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die nunmehr zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt Blätter 1101 bis 1191 und 1193 bis 1351 und 1353 bis 1411) beschränkt. Eingetragen am 09.05.2014.

Der bisher in Gelsenkirchen, Blatt 1290, gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Gelsenkirchen, Blatt 1289, übertragen worden und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die nunmehr zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt Blätter 1101 bis 1191 und 1193 bis 1189, 1291 bis 1351 und 1353 bis 1411) beschränkt. Eingetragen am 22.07.2014.

Der bisher in Gelsenkirchen, Blatt 1135, gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Gelsenkirchen, Blatt 1134, übertragen und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt, mit Ausnahme dieses Blattes, Blätter 1101 bis 1134, 1136 bis 1191, 1193 bis 1289, 1291 bis 1351 und 1353 bis 1411) beschränkt. Eingetragen am 24.10.2014.

Der bisher in Gelsenkirchen, Blatt 1347, gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Gelsenkirchen, Blatt 1346, übertragen und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (jetzt, mit Ausnahme dieses Blattes, Blätter 1101 bis 1134, 1136 bis 1191, 1193 bis 1289, 1291 bis 1346, 1348 bis 1351 und 1353 bis 1411) beschränkt. Eingetragen am 16.12.1015.

⇒ **Hinweis:**

Die oben genannten Angaben im Bestandsverzeichnis beziehen sich auf Änderungen der Teilungserklärung. Diese sind jedoch nicht wertrelevant für das hier in Rede stehende Wohnungseigentum, da sie sich nicht auf das Grundbuchblatt 1177 beziehen.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
 - Lasten:
 1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. August 1970 eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 0641 am 20. Oktober 1970 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 1101 bis 1176, 1178 bis 1411) übertragen am 31. Juli 1975.
 2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Januar 1974 und den Vertrag vom 26. März 1973 eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 0641 am 10. Mai 1974 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 1101 bis 1176, 1178 bis 1411) übertragen am 31. Juli 1975

Laut Vertrag:

" ...

§ 13
Nutzungsbeschränkung

(1) Zu einer anderen Nutzung des gekauften Grundstücks als für den im § 10 genannten Zweck (Hotel und Apartmenthaus) und zur Errichtung und Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedigungen ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen als Verkäuferin erforderlich. In dem zu erstellenden Hotel müssen ständig mindestens 150 Betten ausschließlich für Hotelzwecke zur Verfügung stehen.

(2) Zur Sicherung dieser Nutzungsbeschränkung durch die Käuferin und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks verpflichtet sich die Käuferin, auf ihre Kosten bei der Auflassung zu beantragen, dass die Nutzungsbeschränkung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des verkauften Grundstücks in das Grundbuch eingetragen wird. ..."

⇒ *Die Nutzungsbeschränkung ist nicht wertrelevant, da der geplante Hotel- und Apartmentbereich errichtet wurde.*
 - 7. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 12 / 23. Eingetragen am 17.03.2023.

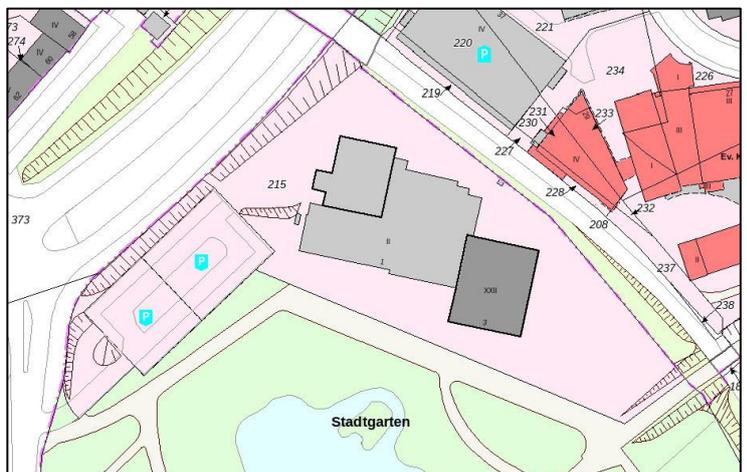
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 269.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Altstadt
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund -Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

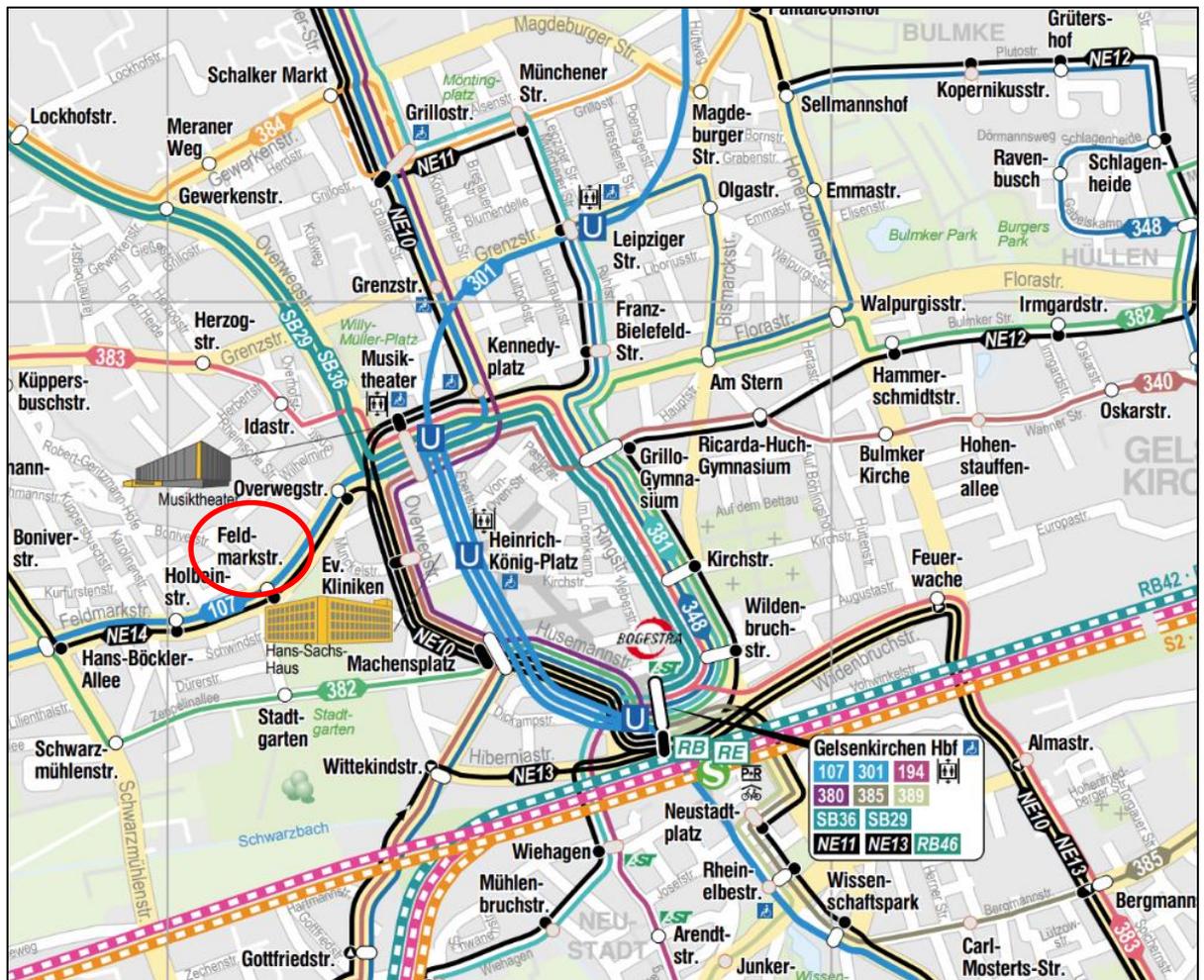
- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 06.07.2023 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Consolidation und Gelsenkirchen“, verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame Consolidation, verliehen auf Eisen der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich der angefragte Bereich räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1969 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.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten und Bruchspalten sowie andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.
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:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 41 km Entfernung
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen in ca. 5,2 km Entfernung
A 42 Duisburg – Dortmund
AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 2,9 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,8 km Entfernung
 - Straßenbahn / Bus: Haltestelle „Feldmarkstraße“ mit Anschluss an die Linien 107, 388, NE14 fußläufig in ca. 100 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 9 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 900 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 900 m Entfernung
- Schulen: in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Universität Duisburg / Essen in ca. 8,3 km Entfernung
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,7 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,5 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 2 km
Der "Stadtgarten" befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objektes
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Straße „Am Stadtgarten“ stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten bzw. Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 06.07.2023 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.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 10.07.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 05.02.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023, nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW

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

- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan in **keinem** Hochwasserrisikogebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung:

- 2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 132**, der am 17.09.1969 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

- 2.2 Veränderungssperre

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

- 2.3 Vorkaufsrechtsatzung

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.

- 2.4 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.: 0209/169-451 und Frau Trachte, Tel.: 0209/169-4591.
3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderung und Ergänzungen**
- Das Flurstück liegt **nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes** der Stadt Gelsenkirchen.
4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**
- Das Flurstück liegt **nicht im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.**
5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern 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**
- Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209-169-4894 oder 169-4191.
8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**
- Das Grundstück liegt **nicht im Geltungsbereich einer Satzung** der Stadt Gelsenkirchen **über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen** und unbebauter Flächen.
9. **Vereinfachte Sanierungsgebiet**
- Das Flurstück liegt **nicht im Bereich einer Satzung** der Stadt Gelsenkirchen **über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.**
10. **Entwicklungsbereich**
- Das Grundstück liegt **nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich** nach § 165 BauGB.
11. **Stadterneuerung**
- Das Flurstück liegt **nicht im Bereich eines Projektgebietes.**

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 01.02.2024 ist das Grundstück Am Stadtgarten 1, 3 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Für den nordwestlichen Bereich existieren allerdings Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Spedition).

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 17.07.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 12.07.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **zurzeit keine laufenden Verfahren vorliegen**.

Sonstige beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft worden und können in der Hausaktenregistratur eingesehen werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung infolge der nicht ermöglichten Besichtigung nicht überprüft werden kann, 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.

abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen – Referat Verkehr – vom 12.07.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Am Stadtgarten 1, 3, – Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 17, Flurstück 215 – von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Am Stadtgarten“ und „Feldmarkstraße“ 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 „Am Stadtgarten“ und „Feldmarkstraße“ nicht mehr an.**

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

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
01.01.2023: BRW 270,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen**



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gelsenkirchen.

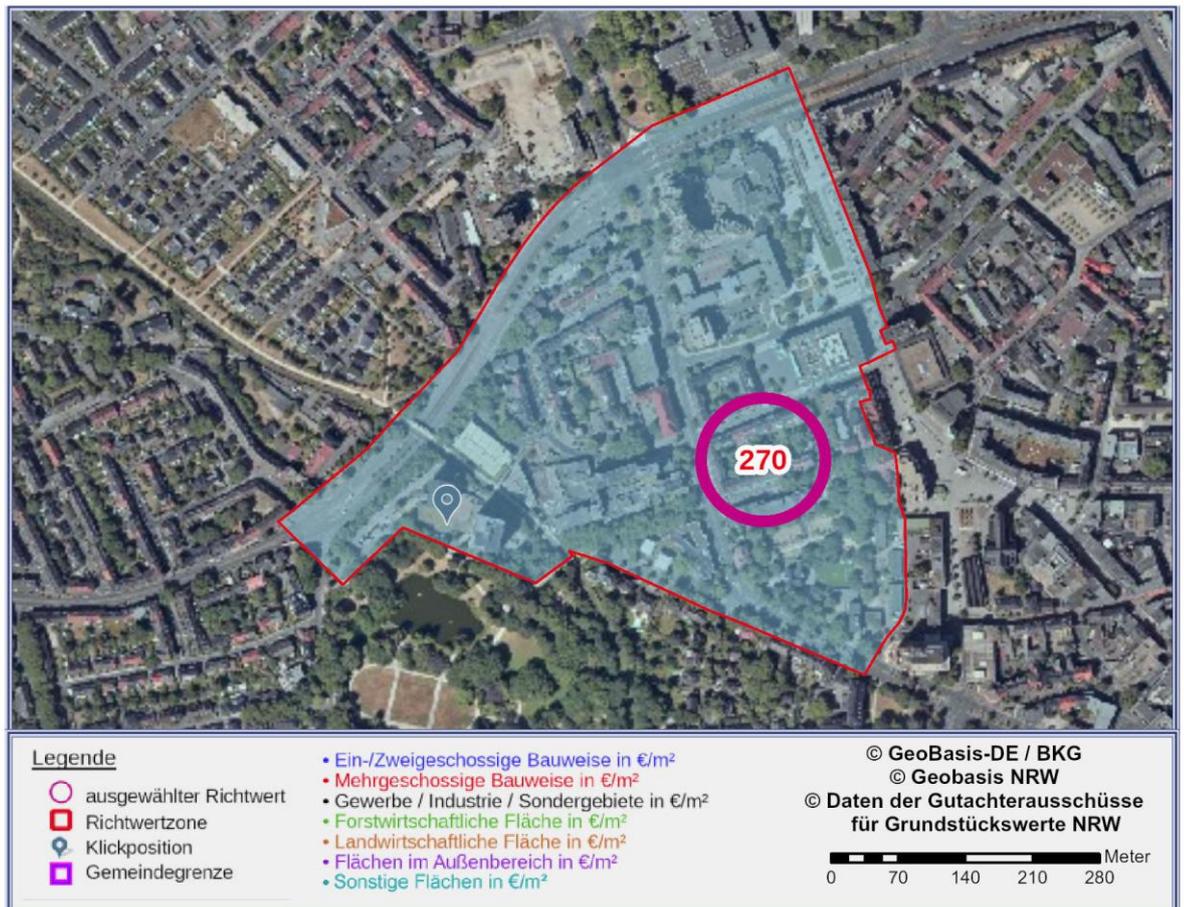


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Besichtigung der ETW Nr. 77 nicht ermöglicht wurde.

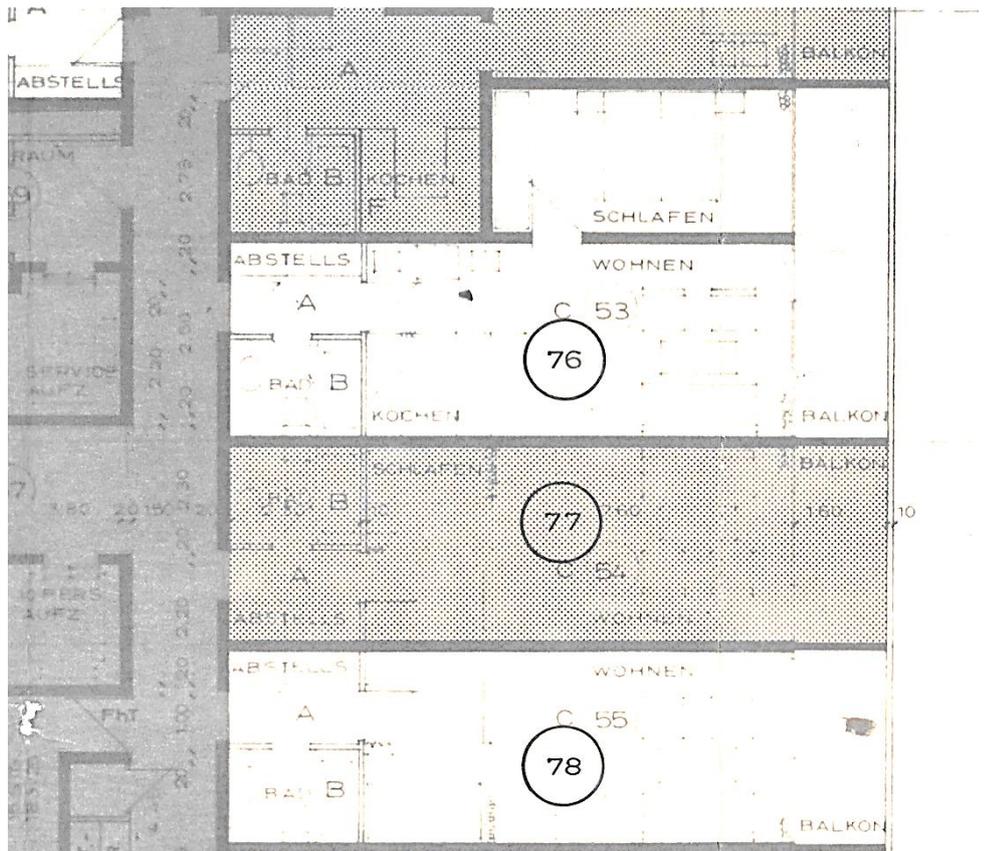
Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.

Es wird gemäß Bewertungsansatz angenommen, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar ist.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Hotel und Seniorenwohnsitz als Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage
(Hotelkomplex mit Tiefgarage, sowie 293 Wohneinheiten im 1. – 21. Obergeschoss und weitere 17 Teileigentume)
- Geschosse: Hotelanlage:
16-geschossige Bauweise, Flachdach
Restaurant- und Veranstaltungsbereich:
zweigeschossige Bauweise, Flachdach
Apartmenthotel:
22-geschossige Bauweise, Flachdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung / Gewerbenutzung / Hotelnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss:
Aufteilung laut Darstellung im Aufteilungsplan:
Diele, Abstellschrank, Bad, Wohn- und Schlafraum, Balkon



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 Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr		Hotel und Seniorenresidenz		1974
-	Abgeschlossenheitsbescheinigung				22.04.1974
-	mittleres Baujahr		1974		
-	mittleres Alter		49 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		31 Jahre		
-	Grundstücksfläche	14.558	m ²		
-	bebaute Fläche	rd. 3.350	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,23
-	Geschossfläche	rd. 34.900	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 2,40
-	Brutto - Grundfläche	rd. 38.262	m ²	Hotelanlage und Residenz- hochhaus	
		davon			
		rd. 25.811	m ²	Residenzhochhaus	
-	Wohn/Nutzfläche ¹			Residenzhochhaus:	
		rd. 19.410	m ²	Wohn- und Nutzfläche	
		rd. 40	m ²	ETW Nr. 77 (Annahme)	

Eine Überprüfung der Wohnfläche anhand der Aktenlage hat eine maßgebliche Abweichung in Bezug auf die Wohnfläche der ETW Nr. 77 ergeben. Es wurde eine Wohnfläche von lediglich rd. **36 qm** ermittelt. Da eine Überprüfung infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der ETW Nr. 77 nicht stattfinden konnte, wird gemäß Bewertungsansatz auf die Flächenangaben der Teilungserklärung abgestellt und es wird eine Wohnfläche von **40 qm** als maßgeblich angenommen.

¹

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Zur Ermittlung der anteiligen Brutto-Grundfläche wird ebenso verfahren, da eine Überprüfung der Flächen der übrigen Einheiten nicht möglich war. Es wird angenommen, dass auch bei den übrigen Einheiten Abweichungen in Bezug auf die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

Der Anteil der ETW Nr. 77 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes wird daher in Höhe von rd. 0,21 % als zutreffend angenommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

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.

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes erfolgt die Baubeschreibung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage sowie in Bezug auf die Gemeinschaftsflächen unter Berücksichtigung von Erkenntnissen in älteren Zwangsversteigerungsverfahren für andere Einheiten im Objekt.

R o h b a u

-	Konstruktion	Stahlbetonkonstruktion
-	Geschosse Wände Decken	Stahlbeton und Mauerwerk Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach, Stahlbeton
-	Regenentwässerung	innenliegend
-	Besonderheiten	keine

F a s s a d e	vorwiegend Stahlbeton-Fertigteilelemente, im Bereich der Balkone Strukturputz gestrichen
---------------	--

H a u s t e c h n i k

-	Heizung Anlage Energie	Zentralheizung Fernwärme 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.
	Wärmeübert.	ETW Nr. 77: Annahme: Konvektoren / Plattenheizkörper
-	Warmwasserversorgung	zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
-	Elektroanlage	ETW Nr. 77: Annahme: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
-	Sonstiges	Eine Nutzung der Fahrstuhl- anlage im Residenzhochhaus sowie der Zugang zum Gemeinschaftstreppe- nhaus des Objektes sind nur mit einer entsprechend codierten Chipkarte möglich.

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss

Eingangsbereich elektrische Schiebetüren in Aluminiumkonstruktion mit Einfachverglasung zum Innenbereich und Isolierverglasung zum Außenbereich, Marmorfußboden, Holzwandverkleidung, Deckenverkleidung, eingearbeitete Spots, Plattenheizkörper
Briefkastenanlage

Gemeinschaftstreppehaus EG Marmorfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Rollputz, eingearbeitete Spots, Holzfenster mit Einfachverglasung, Konvektorheizung

drei Aufzugsanlagen zur Erschließung der Obergeschosse, Briefkastenanlage zu den einzelnen Apartments

5. Obergeschoss

Flur Gemeinschaftsflur zur Erschließung der Apartments (5. Etage)

Zugangstüren zu den Wohneinheiten mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Nussbaum, Zinkalzugangstür zum Treppenhaus, Teppichfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung, Rauchmelder

Das Treppenhaus mit massiven Stahlbetontreppen ohne Belag, Stahlgeländer mit Anstrich, Zinkalzugangstüren zu den Erschließungsfluren, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau gestrichen

ETW Nr.77 im 5. OG

Angaben liegen nicht vor, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

- Einbauten

ETW Nr. 77:

Briefkastenanlage im Gemeinschaftstreppehaus im Erdgeschoss

3 Aufzugsanlagen für 10 Personen, 750 kg Tragkraft, 23 Haltestellen

Überwachungs- und Chipanlage für den Zugang zum Objekt und zur Anforderung der Residenzaufzüge

Videoüberwachung im Eingangsbereich des Residenzhochhauses

- WEG - Verwaltung

Die WEG – Verwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Abgaben zum Objekt gemacht:

- Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022:
1.129.630,07 EUR
- Es bestehen keine wertrelevante Eigentümerbeschlüsse
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen
- Die Erträge aus Gemeinschaftseigentum betragen zum 31.12.2022:
24.892,03 EUR.

Weitere Angaben zu diesen Erträgen wurden nicht gemacht, so dass diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.

- Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr.77 (Apartment 554) bei der Gemeinschaft in Höhe von 6.364,57 EUR zuzüglich Anwalts- und Gerichtskosten.
- Es besteht ein Hausgeld für die ETW Nr. 77 (Apartment 554) in Höhe von 254,91 EUR / Monat.
- Vergleichsmieten im Objekt können nicht genannt werden.

4.4 Zustand

Annahme:
zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss / Gemeinschaftstreppenhaus
Rissbildung im Bereich des Marmorfußbodens

- Instandhaltung

Annahme:
normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche
Wertminderung

Annahme:
keine

- Nutzungseinschränkungen

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar ist.

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

ETW Nr. 77:
Gemäß Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung:
zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 77

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 77 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 77 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Gas -----
 - * Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke Eingangsbereich mit Natursteinbelag, drei Steigungen

Balkone als Stahlbetonkragplatten mit massiven Brüstungselementen und aufgesetzten Stahlgeländern, die Balkonunterseite im Erdgeschoss mit Holzverkleidung

- befestigte Flächen Eingangsbereich:
Wegefläche in Betonsteinpflasterung, Rampe

Hofbereich und Stellplatzfläche im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls mit Betonsteinpflasterung

Der Apartmentanlage sind einige Stellplätze zugeordnet, es handelt sich hierbei jedoch um keine festen Stellplätze, die Stellplätze sind frei nutzbar

Zufahrt und Stellplätze vor dem Objekt in Betonsteinpflasterung, Zuwegung in Betonsteinpflasterung

Zufahrtsbereich asphaltiert
Die Zufahrt nebst Dachfläche der Tiefgarage befindet sich in einem vernachlässigten Zustand

- Einfriedung Stahlgitterzaun in Teilbereichen bzw. Holzjägerzaun

- Grünflächen direkter Zugang zum Stadtgarten, dieser mit Teichanlage, Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen, das Gelände fällt zum Stadtgarten hin ab

- Besonderheiten keine

Zustand / Beurteilung

mäßiger 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

Vergleichswerte, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen nicht vor. Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellten Kaufpreise werden hier informatorisch betrachtet. Es wird diesbezüglich auf Punkt 9 des Gutachtens verwiesen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der 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
i.V.m. § 8 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 Abschreibung² 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 Lage-merkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Richtwert / Am Stadtgarten: rd. 270,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Altstadt
Bodenrichtwertnummer	2628200
Bodenrichtwert	270,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

² Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Robert-Koch-Straße

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) 270,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 2,40 *)

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): $\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,61
UK zur GFZ (2): $\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	435,--

angepasster Bodenwert rd. 435,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 12.07.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 435,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 17, Flurstück 215	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	14.558	x	435,00	=	6.332.730,-- EUR
Bodenwert					= 6.332.730,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 77						
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 77 des Aufteilungsplanes 103,00 / 100.000 von				6.332.730,-- EUR	=	6.523,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe IV, die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von bis zu 40 m²:

Mietwertspanne: 5,45 EUR / m² - 6,85 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,15 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

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

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich Annahme: 	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 Annahme:	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

Modernisierung der Fenster		Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	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

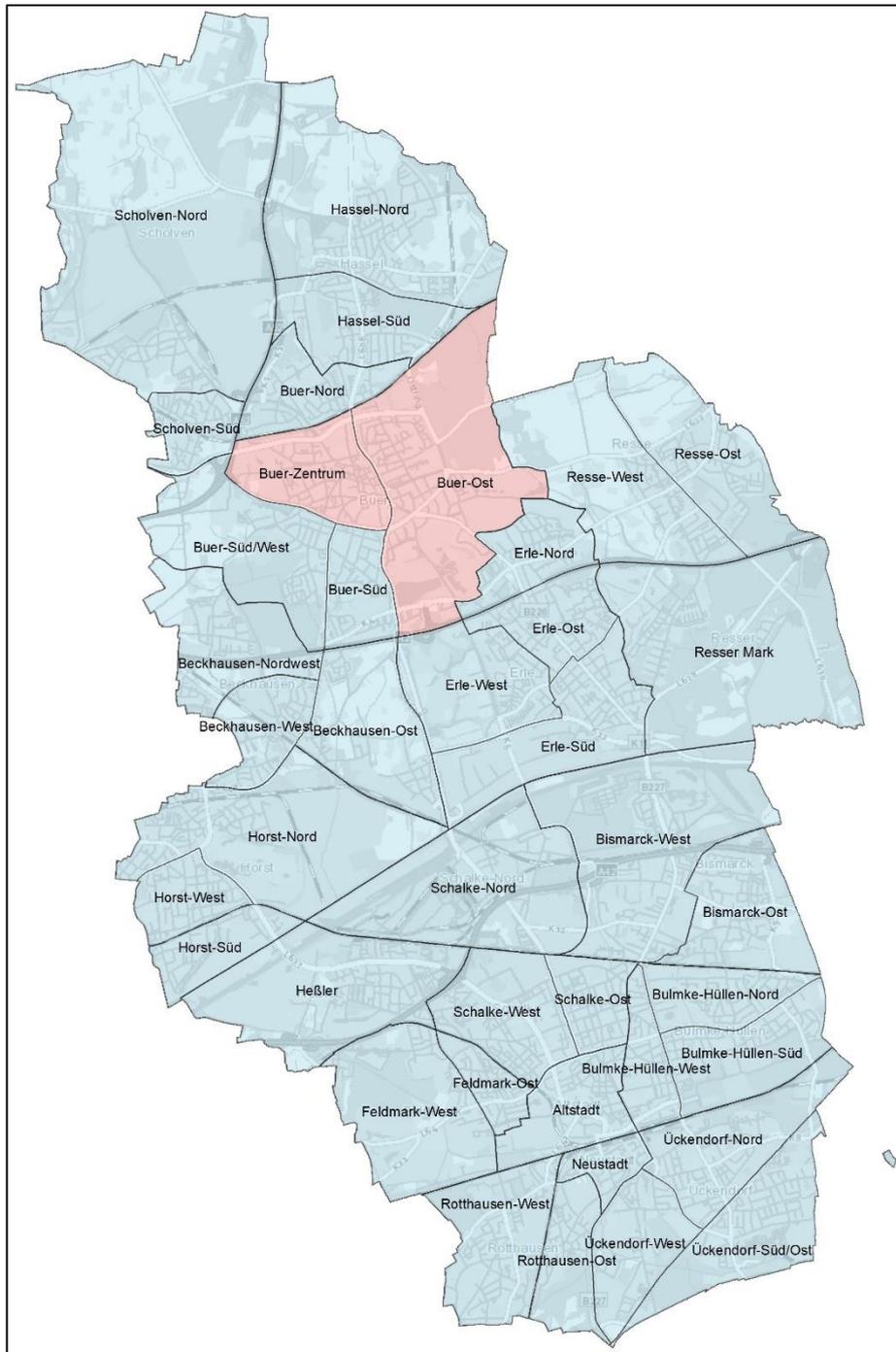
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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:

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. 77	5. OG	Wohnen	40		keine Angaben	

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 77

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 5. OG	-0,15 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	stufenfreier Zugang	0,27 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Altstadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,06 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 77 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,15 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,45 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,85 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,21 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,15 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,51 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,45 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,91 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,85 EUR/qm 0,06 EUR/qm

Für die ETW Nr. 77 wird unter Berücksichtigung der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des angenommenen Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im oberen Bereich der oben genannten Spanne des Miet spiegels in Höhe von rd. 6,90 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Ferner wird es als angemessen angenommen, dem Alter des Miet spiegels unter Berücksichtigung der Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW mit einem Zuschlag von rd. 2,25 % Rechnung zu tragen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 7,00 EUR / m².

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. 77 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 77 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 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. 77 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten und angenommenen 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:

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------|----------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,39 % |
| | Standardabweichung | 1,30 % |

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² 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	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
		0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16,00	44,00	5,67	37,55	12	80
	Konfidenz-Intervall	-	2,25 - 2,54		73 - 78		1.235 - 1.339		5,61 - 5,76		27 - 28		18 - 19		33 - 36
Standardabweichung		1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
	Konfidenz-Intervall	-	2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 - 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35
Standardabweichung		1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	



Kennzahlen ETW Nr. 77:

Wohnfläche:	Ø 75 qm	40 qm
Miete:	Ø 5,68 EUR / m²	6,65 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 27,68 %	31,34 %
Restnutzungsdauer:	Ø 34 Jahre	31 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, des angenommenen Zuschnitts, der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung der ETW Nr. 77 zum Wertermittlungsstichtag wird es infolge der von den Vergleichskennzahlen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes abweichenden Wohnungsgröße, Kaltmiete und Restnutzungsdauer als angemessen erachtet, den Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 77 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 2,0 % in Ansatz zu bringen.

Wfl.: Wohnfläche

Am Stadtgarten 1, 3 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
ETW Nr. 77	rd. 40 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	3.360,-- EUR	
Gesamtfläche		40,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	3.360,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
31,34 %	Verwaltungskosten	pauschal				./.	412,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%				./.	67,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²				./.	540,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%				./.	34,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	2.307,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.307,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 6.523,-- EUR	./.	130,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.177,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.177,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 31 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 22,94 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.177,-- EUR	x	22,94	=	49.940,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	49.940,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 49.940,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 77 6.523,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 56.463,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 56.463,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert

56.463,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

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

Ertragswert

56.463,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 77	rd.	56.000,-- 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 gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 77 100,00 %	2.307,-- EUR	1974	49	80	31
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.307,-- EUR	1974	49	80	31

- mittleres Baujahr : 1974
- mittleres Alter : 49 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 31 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 (§ 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.

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Wohnhaus mit Mischnutzung	in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL
----------------------------------	--------------------------------------

Baujahr: 1974

Normalherstellungskosten NHK 2010:

850,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **15.08.2023** 177,80

Herstellungskosten zum Stichtag,					
den 15.08.2023	850,- EUR x	177,80%	=		1.511,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,					
zum Stichtag, den 15.08.2023			=		1.511,- 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.

Wohnhaus mit Mischnutzung		Stichtag:	15.08.2023
BGF:	25.811 qm	Wohnhaus mit Mischnutzung Am Stadtgarten 1, 3 45879 Gelsenkirchen	
25.811	qm BGF	x	1.511,- EUR = 39.000.421,- EUR
Herstellungskosten gesamt			39.000.421,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
31	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
61	%	von	39.000.421,- EUR = -23.790.257,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			15.210.164,- EUR
Hausanschlüsse:			= 30.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	4%	von	15.210.164,- EUR = 608.407,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 15.848.571,- EUR
Gebäudesachwert	Residenzhochhaus	=	15.848.571,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 77:

Anteil für die ETW Nr. 77 am Gebäudesachwert 0,21% von 15.848.571,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 77 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche des Objektes	=	33.282,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 77 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	6.523,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 77	=	39.805,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der geringen Größe der Einheit sowie der Art und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes (z.B. stufenfreier Zugang) wird es hier als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten vorläufigen Sachwert in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen.

hier: 25% von 39.805,- EUR	=	9.951,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 77	=	49.756,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	0,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 77	=	49.756,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 77	rd.	50.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Es wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen 14 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 für Eigentumswohnungen in dem hier in Rede stehenden Objekt zur Verfügung gestellt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Preisermittlung die in der Teilungserklärung genannten Wohnflächen als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit einer maßgeblichen Wohnfläche laut Teilungserklärung von 40 m² wurde mit rd. 1.450,- EUR/qm und damit in Höhe von 58.000,- EUR ermittelt.

Die Auswertung der Kaufpreise weist jedoch ganz erhebliche Abweichungen auf (Kaufpreise zwischen 51.500,- EUR und 63.000,- EUR), die diesseits nicht erklärbar waren. Infolgedessen wird der Vergleichswert hier nur **informativ** mitgeteilt.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 40,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	163,- EUR / m ²
	SACHWERT	1.244,- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	1.412,- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 77	Verkehrswert	1.250,- EUR / m ²
Verkehrswert		50.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		14,88

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 77, Am Stadtgarten 3, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	6.523,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	49.940,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>56.463,-- EUR</u>
	rd.	56.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	6.523,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	33.282,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	9.951,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	SACHWERT	<u>49.756,-- EUR</u>
	rd.	50.000,-- 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. 77

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 77 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise und die Vergleichskaufpreise wurden informativ betrachtet.

Die Risiken in Hinblick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Objektes werden mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Auf die Hinweise und Bewertungsansätze im Gutachten wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		56.000,--	EUR
•	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./. 10 %	<u>5.600,--</u>	EUR
			50.400,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 15.08.2023, gerundet	<u>50.000,--</u>	EUR
--------------	---	------------------	-----

Waltrop, den 19.02.2024