

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 3795-06-2023

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 013 / 23	
Objekt:	1. Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und einem Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34 45879 Gelsenkirchen	
	2. Grundstück bebaut mit Anbauten an das Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34 45879 Gelsenkirchen	
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1966 <i>Bestandsverzeichnis</i>	
	1. Gemarkung Flur 15 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 390 Schwarzbachstraße 34 575 m ²
	2. Gemarkung Flur 15 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 64 Schwarzbachstraße 34 019 m ²

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 013 / 23
Gutachten-Nr.: W 3795-06-2023

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und einem Werkstattgebäude,
Schwarzbachstraße 34, 45879 Gelsenkirchen u.a.

Hinweis:

Das Grundstück Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64, ist rückwärtig im Anschluss an das Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390, gelegen und nur über dieses zugänglich. Zudem ist das Grundstück Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64 aufgrund seines Zuschnittes und seiner Größe isoliert betrachtet baulich kaum nutzbar. Die beiden zu bewertenden Grundstücke werden bei der weiteren Wertermittlung daher als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Flurstück 64 nach Luftbildaufnahmen bei Tim-Online-NRW.de vollständig bebaut. Nach der vorliegenden Bauakte sind die auf dem Flurstück 64 errichteten baulichen Anlagen jedoch baurechtlich nicht genehmigt. Nach den Feststellungen während des Ortstermins befinden sich in diesen baulichen Anlagen Sanitär-, Sozial-, und Büroräume zu dem auf dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390, errichteten Werkstattgebäude. Diese Räumlichkeiten schließen direkt an das Werkstattgebäude an, sind mit diesem verbunden und nur durch dieses zugänglich.

Inwieweit eine baurechtliche Genehmigung für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64, erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die oben genannten Räumlichkeiten auf dem Grundstück Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64, erstrecken sich zudem nach diesseitiger Einschätzung als „Überbau“ zu etwa 50 % auch auf das benachbarte Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 63, das nicht Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist. Die Einschätzung zur Überbauung stützt sich auf die Auswertung von im Internet verfügbaren Luftbildaufnahmen (vgl. Seite 24 des Gutachtens) und auf die Darstellung im Lageplan (vgl. Seite 27 des Gutachtens). Um ein genaues Bild zu erhalten, müsste eine Einmessung der Grundstücke durch ein qualifiziertes Vermessungsbüro erfolgen, um die Überbauung und ihre Größe konkret feststellen zu können. Diese kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen werden.

In wessen Eigentum sich das überbaute Grundstück befindet, konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geklärt werden. Nach Auskunft des Amtsgerichtes Gelsenkirchen kann jedoch festgestellt werden, dass das überbaute Grundstück im Eigentum fremder Dritter steht.

Die damit in Zusammenhang stehende rechtliche Frage einer möglichen Duldung des Überbaus und der Zahlung einer Überbaurente oder einer etwaigen Rückbauverpflichtung der gewerblich genutzten baulichen Anlage kann diesseits nicht beurteilt werden.

Nach diesseitiger Ansicht zeigen die Darstellungen der Lage der Grundstücke Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 63 und 64, im Katasterplan, dass diese ursprünglich die Funktion hatten, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der anliegenden Grundstücke als von der Straße „Wiehagen“ abgehende Wegeflächen zu sichern.

Infolge der fehlenden baurechtlichen Genehmigungen und der festgestellten Überbauungen sowie mangels Kenntnis etwaiger diesbezüglicher rechtlicher Regelungen, wie zum Beispiel vertraglicher Vereinbarungen, wird es diesseits als zutreffend erachtet, dass ein objektiv Interessierter Erwerber diesen Umständen mit ganz erheblichen Risikoabschlägen begegnen würde. Hier droht ein erhebliches Risiko, diese baulichen Anlagen nicht nutzen zu können und unter Umständen mit den Kosten einer rechtlichen Auseinandersetzung und sogar mit Rückbaukosten belastet zu werden.

Aus sachverständiger Sicht wird es als angemessen erachtet, die Anbauten auf dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64, im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung insgesamt unberücksichtigt zu lassen. Gleichzeitig werden auch keine Kosten für einen etwaigen Rückbau der baulichen Anlagen, der möglichen rechtlichen Auseinandersetzungen und die Belastung mit einer möglichen Überbaurente berücksichtigt,

Das im vorderen Bereich des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390, gelegene Wohnhaus wird zum Wertermittlungstichtag als Unterkunft für Monteure genutzt. Die 6 Doppelzimmer und das Einzelzimmer sind laut Angabe insgesamt an eine Firma vermietet, die die Räumlichkeiten dann an ihre Monteure untervermietet. Der diesbezügliche Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen wurde mitgeteilt, dass eine baurechtliche Genehmigung für einen entsprechenden Umbau des Wohnhauses nicht vorliegt. Inwieweit eine entsprechende Genehmigung erteilt würde und ob dafür alle erforderlichen Auflagen erfüllt wären, kann diesseits nicht beurteilt werden. Auch dazu müsste die Durchführung der

notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

In der von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellten Bauakte lagen keinerlei Unterlagen zum Vorderhaus / Wohnhaus vor. Für das Objekt wird von einer baurechtlich genehmigten Wohnnutzung ausgegangen und für die weitere Wertermittlung wird hier eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus angenommen.

Kosten zur Durchführung etwa notwendiger bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren und Kosten, die im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren gegebenenfalls für notwendige Maßnahmen in Bezug auf Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutz etc. erforderlich werden, bleiben insgesamt unberücksichtigt. Gleichzeitig bleiben Kosten für einen möglicherweise geforderten Rückbau baulicher Anlagen unberücksichtigt.

In Bezug auf die vorstehend beschriebene Genehmigungslage und den beschriebenen Überbau wird dringend empfohlen, Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen. Es wird angeraten, die Thematik der Überbauung mit einem qualifizierten Vermessungsbüro zu klären und letztlich zu den aufgeworfenen Fragestellungen qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Die Flächen des Wohnhauses wurden anhand eines Aufmaßes ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das komplette Inventar in der Werkhalle und den Anbauten laut Angabe des Mieters in dessen Eigentum steht. Das im Wohnhaus und der Werkhalle mit Anbauten befindliche Inventar bleibt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Die hier zu bewertenden Grundstücke Schwarzbachstraße 34 sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 50.026 Autolackiererei Schwarzbachstraße 34 gekennzeichnet. **Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

Abweichungen von den vorgenannten Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen der Verkehrswerte führen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 4.3 zur Haustechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstücke 390 und 64

Ermittelter Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke, betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

403.000,-- EUR

in Worten:

Vierhundertdreitausend Euro

Rein informatorisch und rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 390

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

399.000,-- EUR

in Worten:

Dreihundertneunundneunzigtausend Euro

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 64

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

4.000,-- EUR

in Worten:

Viertausend Euro

Wertermittlungstichtag:

11.01.2024

Waltrop, den 03.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		7
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		10
3.	GRUNDSTÜCK		13
	3.1 Grundstücksdaten		13
	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		26
	4.3 Baubeschreibung		28
	4.4 Zustand		33
	4.5 Beurteilung		34
5.	AUSSENANLAGEN		35
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		36
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	56
	7.1 Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	37
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		56
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	56
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	58
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	54
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	39
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	56
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	39
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	47
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	50
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	62
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		62
	9.2 Vergleichsdaten		62
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	64
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 11.01.2024

Ortsbesichtigung	1. 08.08.2023 2. 19.09.2023 3. 11.01.2024 - Aufmass
Bewertungsobjekt	1. <u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 390</u> Wohnhaus und ein Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34, 45879 Gelsenkirchen 2. <u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 64</u> Anbauten an das Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34, 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1966 <i>Bestandsverzeichnis</i> 1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 390 Grundstücksgröße 575 m ² 2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 64 Grundstücksgröße 19 m ² Abt. II / Belastungen 4. Eröffnung eines Insolvenzverfahrens 5. Zwangsversteigerungsantrag des Insolvenzverwalters 6. Zwangsversteigerungsvermerk 7. Zwangsverwaltungsvermerk - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich laut Angabe der RAG-Aktiengesellschaft in der Berechtsame „Dahlbusch 8“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft. Dieser Bereich sei dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohl sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Keine Eintragung auf den vorgenannten Grundstücken im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Planungsrecht	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Die zu bewertenden Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 ist zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 50.026 Autolackiererei Schwarzbachstraße 34 gekennzeichnet .														
	Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen seien konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen nicht bekannt. Bei Nutzungsänderungen oder bei geplanten Bodeneingriffen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit z.B. erweiterten nutzungsspezifischen Bodenuntersuchungen oder Untersuchung des Aushubmaterials in Absprache mit dem Referat Umwelt, Unterer Bodenschutzbehörde zu rechnen sein. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>keine Angaben</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Werkstatt</td> <td>1930</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Anbau Werkstatt</td> <td>1963</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1987</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>37 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>67 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>30 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	keine Angaben	Baujahr Werkstatt	1930	Baujahr Anbau Werkstatt	1963	fiktives Baujahr	1987	fiktives Alter	37 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahr Wohnhaus	keine Angaben														
Baujahr Werkstatt	1930														
Baujahr Anbau Werkstatt	1963														
fiktives Baujahr	1987														
fiktives Alter	37 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre														
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>382 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>315 m² Wohnhaus 38 m² Lackierhalle 148 m² Werkhalle 91 m² Anbau Werkhalle</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>148 m² EG / OG</td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>245 m² Werkhalle mit Anbau (ohne Berücksichtigung der bebauten Flächen auf dem Flurstück 64, auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen)</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	382 m ²	Bruttogrundfläche	315 m ² Wohnhaus 38 m ² Lackierhalle 148 m ² Werkhalle 91 m ² Anbau Werkhalle	Wohnfläche	148 m ² EG / OG	Nutzfläche	245 m ² Werkhalle mit Anbau (ohne Berücksichtigung der bebauten Flächen auf dem Flurstück 64, auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen)						
bebaute Fläche	382 m ²														
Bruttogrundfläche	315 m ² Wohnhaus 38 m ² Lackierhalle 148 m ² Werkhalle 91 m ² Anbau Werkhalle														
Wohnfläche	148 m ² EG / OG														
Nutzfläche	245 m ² Werkhalle mit Anbau (ohne Berücksichtigung der bebauten Flächen auf dem Flurstück 64, auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen)														
Objektbeschreibung	Wohnhaus: eingeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss Werkstattgebäude: eingeschossig, nicht unterkellert														
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage														
Grundstückslage	Das Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390 ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. Das Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64 ist nur über das Flurstück 390 zugänglich, auf den entsprechenden Bewertungsansatz wird Bezug genommen.														
Nutzer	Das Wohnhaus und die Werkhalle mit Anbau sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.														
Inventar	Das Inventar in der Werkhalle steht laut Angabe des Mieters in dessen Eigentum und bleibt bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.														
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.														
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Ertragswert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus sowie einer Werkhalle mit Anbauten bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.														

Wertzusammenstellung:

Bewertung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

Bodenwert	115.000,--	EUR	
Ertragswert der baul. Anlagen	<u>332.160,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	447.160,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	447.160,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- 7.500,--	EUR	wirtschaftliche Überalterung
	<u>3.800,--</u>	EUR	Bodenwert Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64
Ertragswert	403.460,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 403.000,--	EUR	

Rein informatorisch und rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390

Verkehrswert **rd. 399.000,-- EUR**

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64

Verkehrswert **rd. 4.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

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 07.06.2023

Lageplan, M. 1 / 1.000

vom 23.06.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

08.08.2023

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

Eine Besichtigung des Wohngebäudes wurde nicht ermöglicht.

19.09.2023

- der Eigentümer
- ein Mitarbeiter der Zwangsverwaltung
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

11.01.2024 – Aufmaß-Termin

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

S t i c h t a g
der Bewertung

11.01.2024

U m f a n g
des Gutachtens

- 64 Seiten
- Lageplan
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme

- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, 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 der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift Schwarzbachstraße 34
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 013 / 23
- Objekttyp
 1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390
Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und einem Werkstattgebäude
Schwarzbachstraße 34
45879 Gelsenkirchen
 2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64
Grundstück bebaut mit Anbauten an das Werkstattgebäude
Schwarzbachstraße 34
45879 Gelsenkirchen
- Nutzer Das Wohnhaus ist zum Stichtag vermietet. Auf die diesbezüglichen Hinweise auf Seite 2 ff des Gutachtens wird Bezug genommen.
Das Werkstattgebäude ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1966

Bestandsverzeichnis

1.	Gemarkung Flur 015 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 390 Schwarzbachstraße 34 575 m ²
2.	Gemarkung Flur 015 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 64 Schwarzbachstraße 34 019 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1966

 4. Über das Vermögen des ..., geboren am ... ist durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 03.01.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (AZ; 162 IN 170 / 22). Eingetragen am 17.01.2023.

5. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters nach § 165 InsO, § 172 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 13 / 23). Eingetragen am 06.03.2023.
6. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 38 / 23). Eingetragen am 08.05.2023.
7. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 7 / 23). Eingetragen am 01.06.2023.

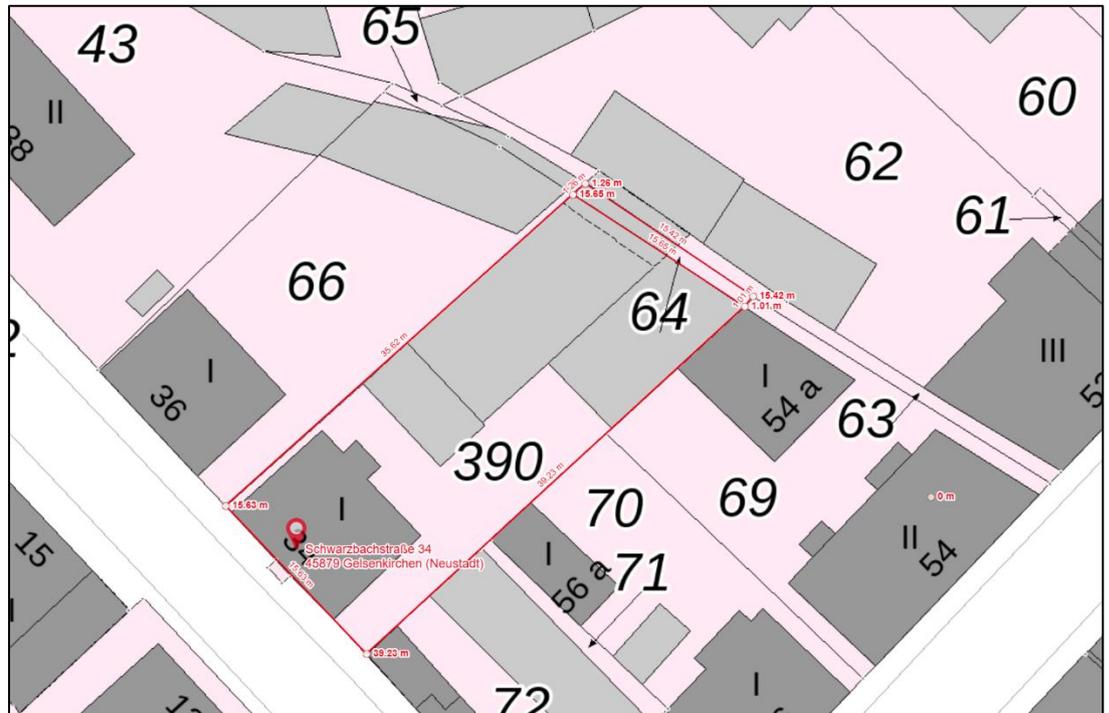
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Neustadt
- 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:
 1. Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 37,5 m, Breite des Grundstücks ca. 15,5 m
 2. Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 1,25 m, Breite des Grundstücks ca. 16 m
 Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 19.06.2023 befinden sich die zu bewertenden Grundstücke in der Berechtsame „Dahlbusch 8“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft. Die zu bewertenden Grundstücke liegen in einem Bereich der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien keine 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:
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen - Süd in ca. 3,8 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,4 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 42 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 700 m Entfernung
 - Bus: Haltestelle „Mühlenbruchstraße“ mit Anschluss an die Linie 381 und NE14 in ca. 270 m Entfernung, Haltestelle „Wiehagen“ in ca. 300 m Entfernung
- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 8,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 850 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 18 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 28 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,5 km, zum „Rheinelle Park“ ca. 2 km, zum Stadtgarten ca. 1,9 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,8 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Schwarzbachstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonstein- und Kopfsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 20.06.2023 wird mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Grundstücke 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 19.06.2023 sind die zu bewertenden Objekte / Grundstücke derzeit nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 15.06.2023 wurden folgende Angaben zu den zu bewertenden Grundstücken 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

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

Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

Die Flurstücke liegen 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. 2/3/7, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die die Grundstücke 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 Landschaftsteile vom 30.08.2001**
- nicht betroffen -
6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**
Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.
7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**
Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 4191.
8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**
Die Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
9. **Sanierungsgebiet**
Die oben genannten Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.
10. **Stadterneuerung Neustadt**
Die Grundstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2018. Weitere Informationen hierzu erteilt das Stadtteilbüro Neustadt, ... Tel. 0209 / ...
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 ..., Tel.: 0209 / ... und ..., Tel.: 0209 / ...

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 27.09.2023 sind die oben genannten Grundstücke Schwarzbachstraße 34 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem **Titel 50.026 Autolackiererei Schwarzbachstraße 34** gekennzeichnet.

Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen seien konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen nicht bekannt.

Bei derzeitiger Nutzung einer vollversiegelten Fläche besteht derzeit keine Gefährdung.

Bei Nutzungsänderungen oder bei geplanten Bodeneingriffen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit z.B. erweiterten nutzungsspezifischen Bodenuntersuchungen oder Untersuchung des Aushubmaterials in Absprache mit dem Referat Umwelt, Unterer Bodenschutzbehörde zu rechnen sein.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 29.06.2023 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 19.06.2023 wird mitgeteilt, dass zu den in Rede stehenden Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

Auf die Angaben zur Nutzung und baurechtlichen Genehmigung auf Seite 2 ff. des Gutachtens wird Bezug genommen. In diesem Zusammenhang wird 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 im Übrigen gemäß Bewertungsansatz vorausgesetzt.

3.4 Beurteilung

- Lage einfache Wohnlage
Bodenrichtwert Schwarzbachstraße / 01.01.2024:
225,-- EUR / m², Wohnbaufläche, II, 40 m Tiefe, 400 – 600 qm

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 2024-01-01

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

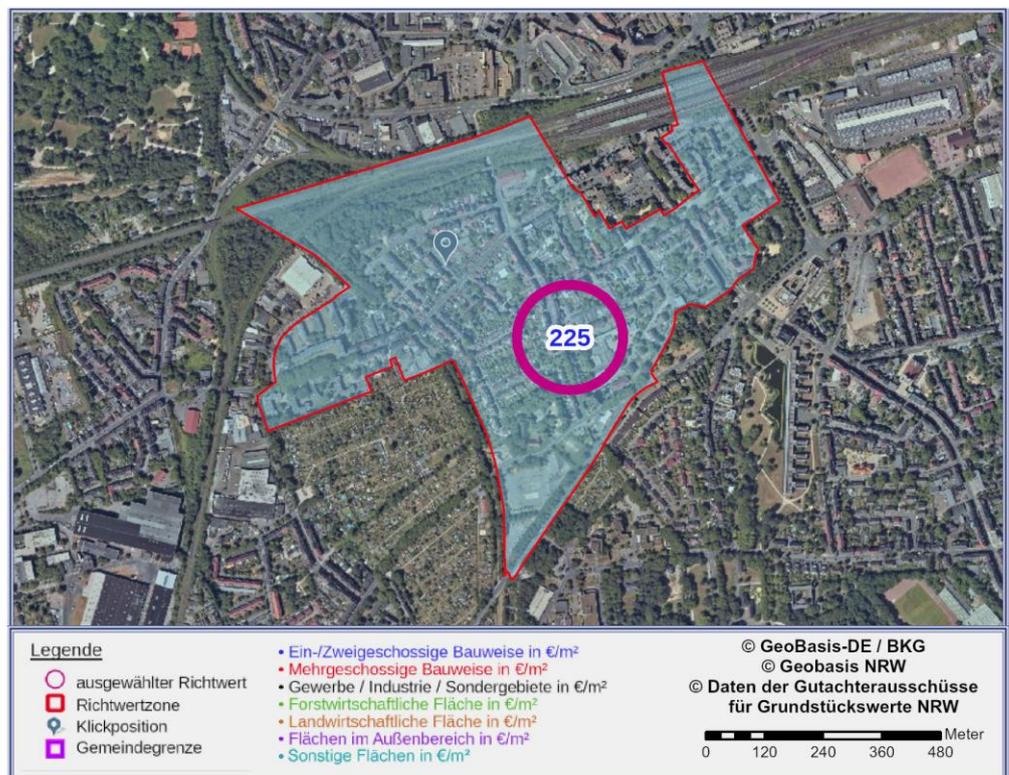


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Wohnhaus und Werkstattgebäude sind zum Wertermittlungstichtag nutzbar.

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

Auf die Bewertungsansätze auf Seite 2 ff des Gutachtens wird Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

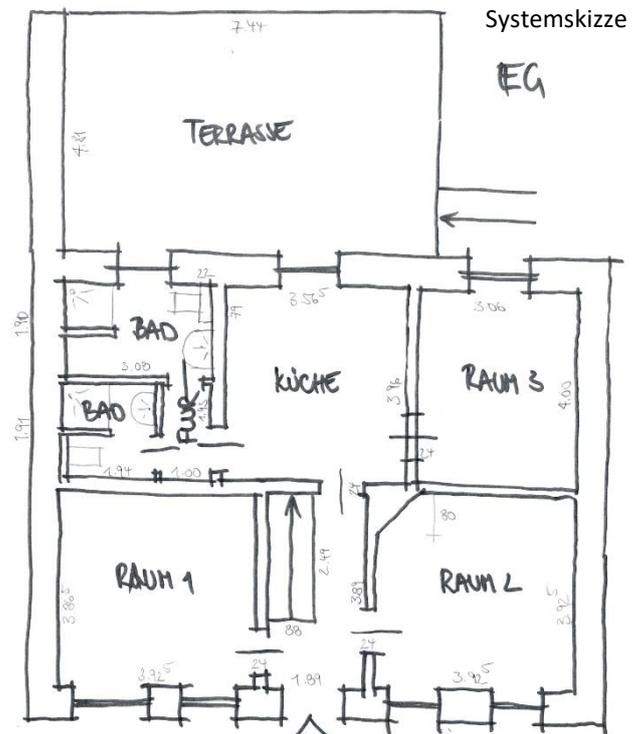
4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp:
 1. Wohnhaus mit einem Werkstattgebäude
 2. Anbauten an das Werkstattgebäude
- Geschosse:

Wohnhaus:
eingeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss

Werkstattgebäude:
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, Flachdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:

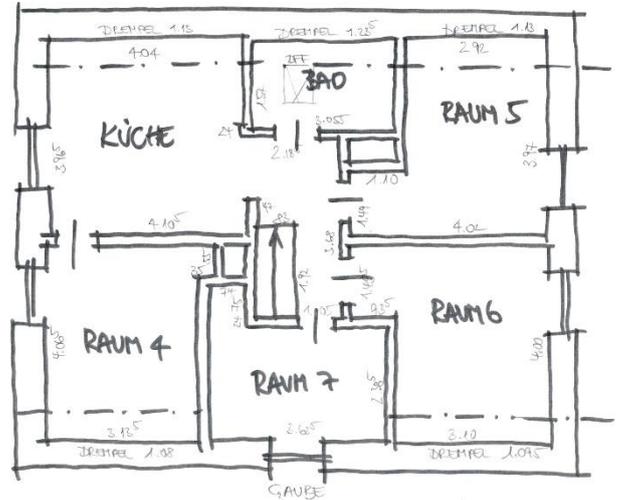
Wohnhaus:
Erdgeschoss:
Hauseingangsbereich / Treppenhaus, Küche mit Zugang zur Terrasse, Flur, 2 Duscbäder, 3 Schlafräume (Doppelzimmer)



Dachgeschoss:

Flur, offene Küche, 4 Schlafräume (Schlafraum 7 als Einzelzimmer, im Übrigen Doppelzimmer), Duschbad

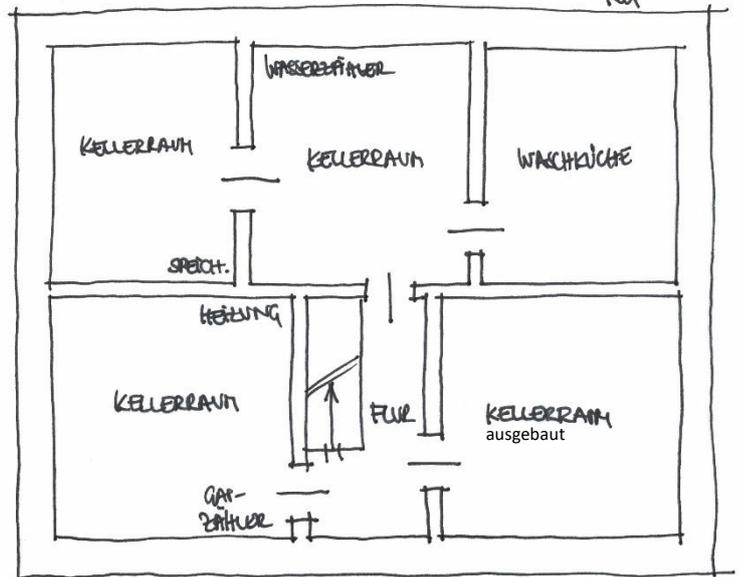
Systemskizze DG



Kellergeschoss:

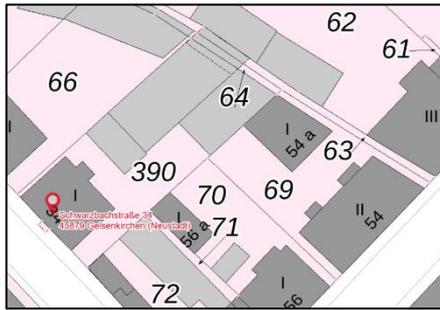
Flur, 2 Kellerräume, Waschküche, ausgebauter Raum, Heizungsraum

Systemskizze KG



Werkstattgebäude:

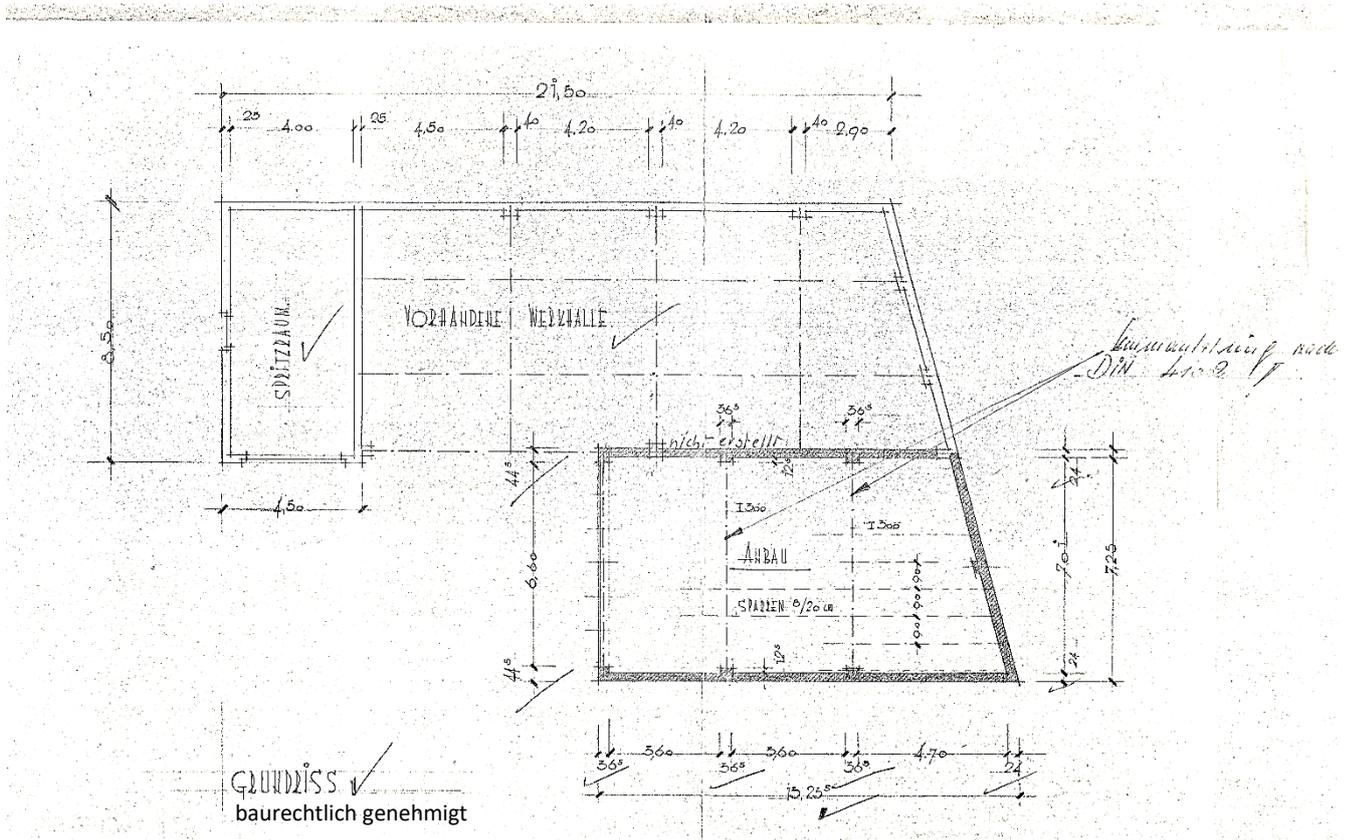
Werkstatt, Lacklager, Lackierraum



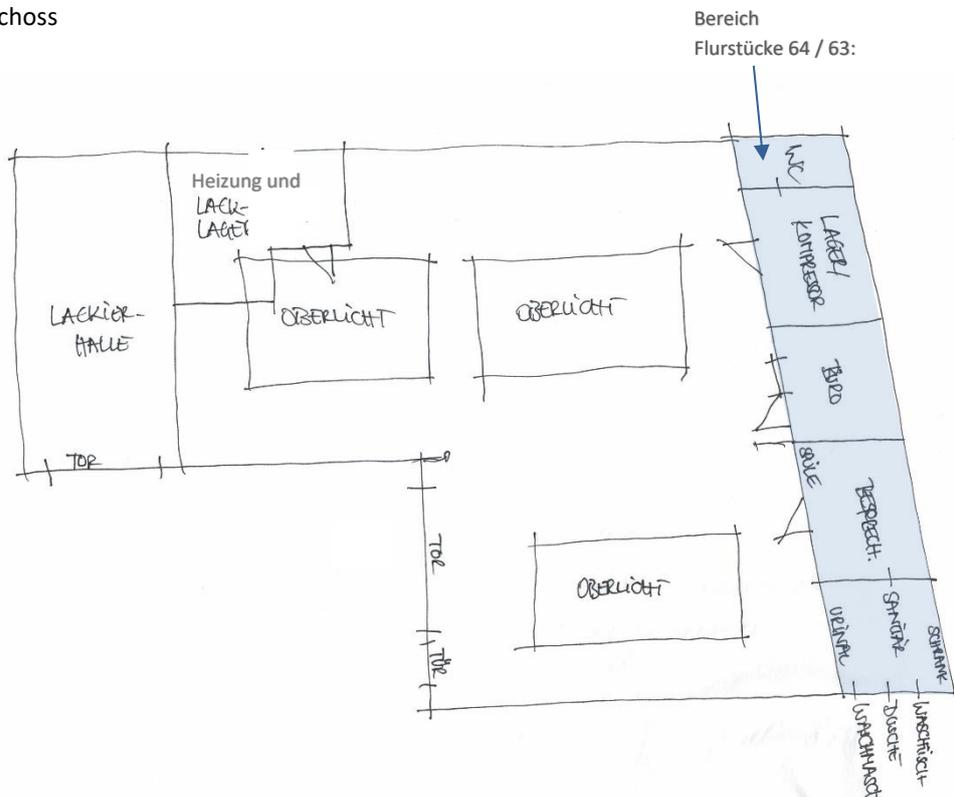
Die folgenden Räumlichkeiten befinden sich im Bereich der Grundstücke Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstücke 63 und 64 und bleiben bei der weiteren Wertermittlung gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt:

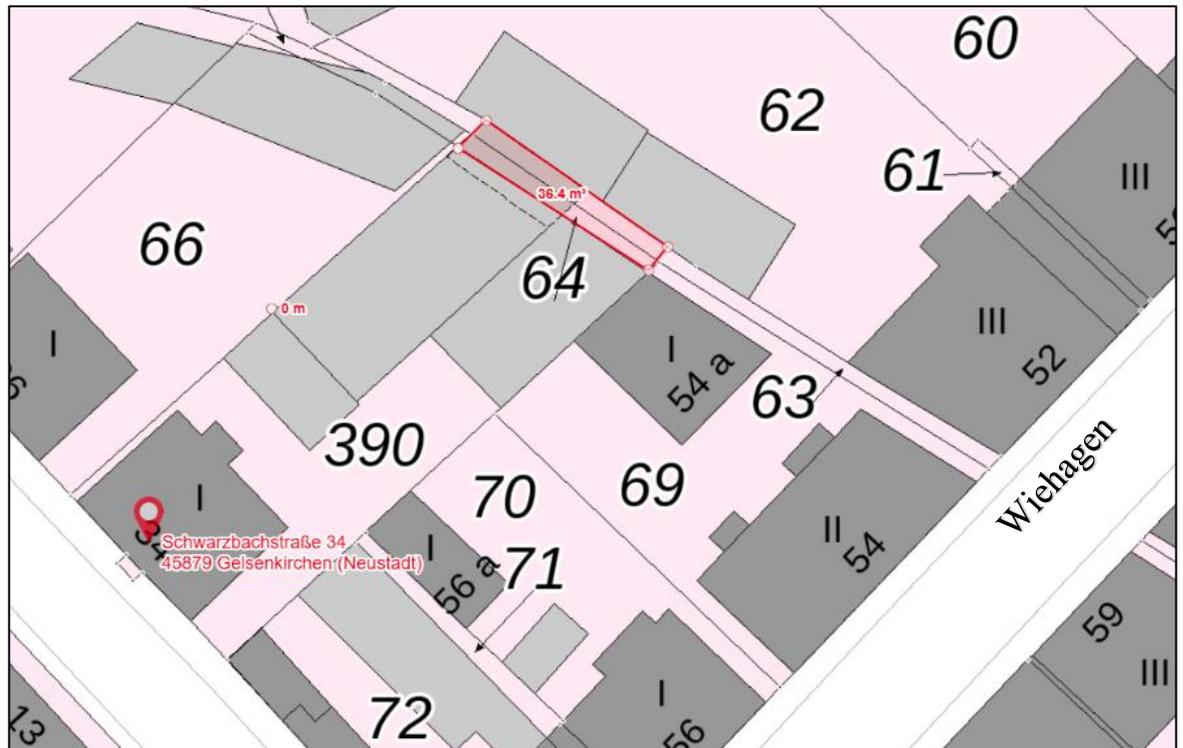
Besprechungsraum / Teeküche, Duschbad (durch die Teeküche zugänglich), Büroraum, Lagerraum, WC (durch den Lagerraum zugänglich)





Systemskizze Werkstatt / Erdgeschoss





- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat Verkehr, vom 16.06.2023 wird bescheinigt, dass die zu bewertenden Grundstücke von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Schwarzbachstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für die zu bewertenden Grundstücke nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlagen „Schwarzbachstraße“ **nicht mehr an.**

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die zu bewertenden Grundstücke **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 | Wohnhaus:
Mauerwerk |
| | Decke | Wohnhaus:
Holzbalkendecke |
| - | Geschosse Wände | Wohnhaus:
Mauerwerk
Werkhalle nebst Anbau:
Mauerwerk |
| | Decken | Wohnhaus:
Holzbalkendecken
Werkhalle:
abgehängte Decke mit Oberlichtern |
| - | Dachkonstruktion | Wohnhaus:
Satteldach mit engobierte Tondachsteineindeckung, Kaminkopf mit Eternitverkleidung
Werkhalle:
Flachdach als Holzbalkendecke, teilweise mit Mineralfaserdämmung, Bitumendachbahneindeckung, Zinkattika |
| - | Regenentwässerung | Wohnhaus:
Zinkdachrinnen und -fallrohre
Werkhalle:
innenliegende Entwässerung |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

- Wohnhaus:**
Außenfassade des Objektes mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich Putz und Anstrich
Wärmedämmverbundsystem
- Werkhalle mit Anbau:**
Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich mit Putz und Anstrich

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------|---|
| - | Heizung Anlage | Wohnhaus:
Gaszentralheizungsanlage der Firma Wolff
Werkhalle:
alte Gaszentralheizungsanlage mit Gebläse für die Werkhalle laut Angabe des Mieters aus 1992, weitere Gasetagenheizung für die angeschlossenen Räumlichkeiten (Büro, Besprechungsraum, Sanitär, etc.) laut Angabe aus 2011 |
|---|----------------|---|

		Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlagen insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden können und kein Austausch ansteht.
	Energie	Wohnhaus / Werkhalle mit Anbau: Gas
-	Warmwasserversorgung	Wohnhaus: Warmwasserspeicher Werkhalle mit Anbau: Elektrodurchlauferhitzer / Untertischgerät
-	Elektroanlage	Wohnhaus / Werkhalle mit Anbau: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
-	Sonstiges	Wohnhaus: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung in Holzimitat, Rollläden Fenster und Haustür vom 27.05.2013
A u s b a u		Qualität: Standard
		Wohnhaus
		<i>Erdgeschoss</i>
	Hauseingangsbereich / Treppenhaus	Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Isolierverglasung vom 27.05.2013 Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Klingelanlage mit sieben Klingeln zu den einzelnen Schlafräumen sowie eine allgemeine Klingel Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Verkleidung, Edelstahlgeländer, Edelstahlhandlauf
	Schlafräum 1	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)
	Schlafräum 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)
	Küche	Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Dreifach-

	verglasung, als Ausgang auf die Terrasse, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Außenwasseranschluss
Terrasse	Fliesenbelag und Rampe zum Hof mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer
Schlafraum 3	durch die Küche zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)
Flur	von der Küche zugänglich Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Duschbad 1	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und eingearbeiteten Spots, Handtuchheizkörper, dieser ist verrostet, Elektrolüfter, Dusche mit Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Duschbad 2	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, elektrisch betriebene Rollläden, Handtuchheizkörper, Elektrolüfter, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss wie vor als Holzwangentreppe mit Kunststoffverkleidung im Tritt- und Setzstufen sowie Wangenbereich, Edelstahlgeländer und Edelstahlhandlauf
Flur	Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Dachschräge und Decke mit Verkleidung und Anstrich, im Deckenbereich eingearbeiteten Spots
offener Küchenbereich	Laminatfußboden, Elektroherdanschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Schlafraum 4	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)

Duschbad	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Handtuchheizkörper, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, weiße Sanitärobjekte
Schlafraum 5	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)
Schlafraum 6	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Bereich der Dachpfette, Fenster wie vor mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Doppelzimmer)
Schlafraum 7	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper (Einzelzimmer)
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, im oberen Bereich schräg angeschnittenes Türblatt, Kunststofftür Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe mit Anstrich, kein Geländer, kein Handlauf, Wandflächen im Abgangsbereich mit Strukturputz und Anstrich
Flur	Betonfußboden, die Außenwand zur Straßenseite mit Strukturputz und Anstrich, Feuchteschäden, im Übrigen Wand und Decke Strukturputz gestrichen
Abstellraum 1	Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke als Holzbalkendecke, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Wasserzähler
Waschküche	durch Abstellraum 1 zugänglich Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Holzbalkendecke, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich, Waschmaschinenanschluss, Sockel für Waschmaschinen und Trockner
Abstellraum 2	durch Abstellraum 1 zugänglich Innentür mit Stahleckzarge und Metalltürblatt, Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Holzbalkendecke, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Warmwasserspeicher

ausgebauter Raum	Innentür mit Stahleckzarge, Metalltürblatt, Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Holzbalkendecke, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Feuchteschäden im Außenwandbereich
Heizungsraum	Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Holzbalkendecke, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gaszentralheizungsanlage der Firma Wolff, Strom-, Gas- und Telefonhausanschluss, zwei Gaszähler, Feuchteschäden im Außenwandbereich

Werkhalle:

Die Dachfläche ist in Holzbalkenkonstruktion mit Abhängung ausgeführt, in Teilbereichen Feuchteschäden im Deckenbereich, bei starken Regenfällen tritt laut Angabe des Mieters Wasser ein

Werkhalle	Sektionaltor, elektrisch betrieben, Zinkaltür zum Außenbereich, Betonfußboden mit Anstrich und Rissbildung, Wandflächen Putz, im Bereich eines Ausgussbeckens kleiner Fliesenspiegel, Deckenflächen mit Verkleidung und Anstrich, Oberlichter mit Doppelstegplatteneindeckung, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss
Lackierraum	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb und Lichtelement, Betonfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung, Filter, die Filterelemente werden durch den Mieter gewechselt, alte Lüftungsanlage, inwieweit diese noch funktionsfähig ist, kann diesseits nicht beurteilt werden, Montagegrube
Lackraum	Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, zweiseitig Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Elektroinstallation laut Angabe von 2011 alte Gasheizung, laut Angabe des Mieters von 1992, Klöckner-Wärmetechnik mit Gebläseheizung sowie Gasetagenheizung der Firma Wolff laut Angabe des Mieters von 2011 für die folgenden Räumlichkeiten

*Im Folgenden wird die bebaute Fläche im Bereich der Flurstücke 64 und 63 beschrieben, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 ff wird Bezug genommen:
renoviert wurden diese Räumlichkeiten laut Angabe im Jahr 2010 / 2011*

Teeküche / Besprechung	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Fliesenfußboden, Revisionschacht mit Bodeneinlauf, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät
------------------------	---

Duschbad	durch die Teeküche zugänglich Innentür mit Stahleckzarge, Kunststofftürblatt, Fliesenfußboden, dreiseitig Wandfliesen bis ca. 2,20 m Höhe, teilweise Putz und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Handtuchheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand, Waschmaschinenanschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Dusche mit Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes Urinal mit Druckspüler, weiße Sanitäröbekte
Bürraum	Zugangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, seitlich neben der Tür Fenserelement mit Einfachverglasung als Sichtfenster zur Halle, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Plattenheizkörper
Lagerraum	Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Leiter zur Abstellfläche oberhalb des Lagerraums, Kompressoranschluss
WC	durch den Lagerraum zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Elektrolüfter, wandhängendes WC, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss

4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Duschbad 1:

Der Handtuchheizkörper ist verrostet und zu ersetzen.

Dachgeschoss:

Schlafraum 6:

Feuchteschäden im Bereich der Dachpfette. Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Wandfläche ist instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Massive Feuchteschäden im Außenwandbereich.

außen:

Terrasse / Rampe:

Im Bereich des Fliesenbelags lösen sich teilweise die Fugen

Werkhalle mit Anbau:

Betonfußboden mit Rissbildung.

Die Dachfläche der Werkhalle ist als Holzbalkenkonstruktion mit Abhängung ausgeführt, die Oberlichter sind mit Doppelstegplatteneindeckung versehen.

Teilweise Feuchteschäden im Deckenbereich, bei starken Regenfällen tritt laut Angabe des Mieters Wasser ein. Im Bereich der Feuchteschäden ist teilweise die Deckenverkleidung entfernt worden.

Die Dachanschlüsse und die Dachabdichtung sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Die Deckenverkleidung ist wieder herzustellen.

Werkhalle:

Alte Gaszentralheizungsanlage mit Gebläse für die Werkhalle, laut Angabe des Mieters aus 1992.

Lackierraum:

alte Entlüftungsanlage, inwieweit diese funktionsfähig ist kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Laut Angabe des Mieters ist die Lüftungsanlage nicht mehr funktionsfähig.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Das Objekt ist zum Stichtag uneingeschränkt nutzbar.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: **Wohnhaus:**

Erdgeschoss:

Schlafraum 3 ist nur durch die Küche zugänglich.

Werkhallenanbau (Flurstücke 64, 63):

Das Duschbad ist nur durch die Teeküche zugänglich. Das WC ist nur durch den Lagerraum zugänglich.

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

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

- Außenbauwerke **Wohnhaus:**
Zum Eingangsbereich vier Steigungen als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag

Zugangstür zum Hofbereich als Stahlflügelator,

- befestigte Flächen Rampe zur Terrasse und Terrasse des Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Fliesenbelag, es lösen sich teilweise die Fugen, Edelstahlgeländer, Edelstahlhandlauf

Hofbereich mit Betonsteinpflasterung

- Grünanlagen keine

- Sonstiges -----

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Ertragswert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus sowie einer Werkhalle mit Anbauten bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7.1

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 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Schwarzbachstraße: 225,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617102
Bodenrichtwert	225,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400 - 600 qm
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	225,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Für Grundstück zum Flächen sparenden Bauen ist gemäß der örtlichen Fachinformation ein Zuschlag von 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Bokermühlstraße

Das hier zu bewertende Grundstücke weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Nutzung“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Infolge der gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich und die damit verbundenen negativen Einwirkungen auf das Wohnhaus wird es hier sachverständig als angemessen erachtet, einen Abschlag auf den oben genannten Bodenwert in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$225,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,9 = 202,50 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 200,-- EUR / m²

Es wird diesseits als angemessen erachtet, auch für das Flurstück 64, dass hier als wirtschaftliche Einheit mit dem bebauten Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390 betrachtet wird, den oben genannten Bodenwert als maßgeblich in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert für das Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64 wird bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen separat erfasst.

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 200,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 16.06.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück nicht an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

200,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	575	x	200,00	=	115.000,-- EUR
Bodenwert				=	115.000,-- EUR

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Flurstück 64	19	x	200,00	=	3.800,-- EUR
Bodenwert				=	3.800,-- EUR

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

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

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

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 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.“

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m²:Mietwertspanne: 5,33 EUR / m² - 6,22 EUR / m² monatlichMittelwert: 5,75 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²	
		Mittelwert					
		Spanne					
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Merkmale des Normobjekts

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln 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 Folgenden ausgewiesenen Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringeren Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

Nachfolgende Merkmale stellten sich bei der Auswertung als signifikant dar und werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte. Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale sowohl bei dem Mittelwert als auch bei den entsprechenden Spannenwerten der Baualters- und Wohnungsgrößenklasse berücksichtigt. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Wert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

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 <i>2 Duscbäder</i>	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster <i>ein Duschbad</i>	- 0,17 €/m ²



Ansatz hier: teils mit und teils ohne Fenster

- 0,10 €/m²

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



Ansatz hier: Bodenbeläge mit durchschnittlicher Qualität

+ 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

 Ansatz hier: teilweise barrierearme Dusche + 0,05 €/m²

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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



Modernisierung der Fenster

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

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

 Ansatz hier: vor 11 Jahren modernisiert + 0,15 €/m²

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	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,20 €/m ²

 Annahme: vor 11 Jahren modernisiert + 0,30 €/m²

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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


Annahme: vor 11 Jahren modernisiert
+ 0,15 €/m²

Modernisierung der Heizungsanlage

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

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

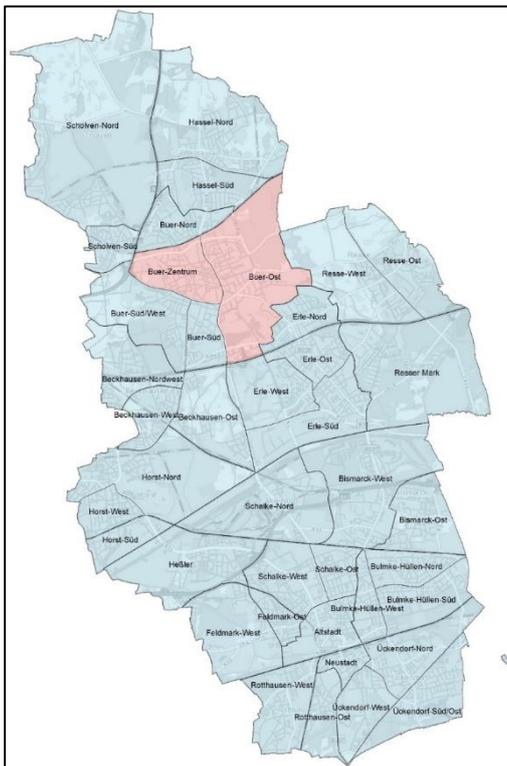

Annahme: vor 11 Jahren modernisiert
+ 0,15 €/m²

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

Neustadt

Gewerbemietenspiegel Grundstücksbörse Ruhr AG / 2023:

Die Grundstücksbörse Ruhr AG gibt für Städte im Ruhrgebiet monatliche Mieten für **Altbauhallen**, eingeschossig wie folgt an:

2,50 EUR / m² - 4,00 EUR / m²

Für beheizte Hallenflächen wird nach ortsüblichen Gegebenheiten eine monatliche Miete zwischen 3,50 EUR / m² und 5,00 EUR / m² erzielt.

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

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.
Wohnhaus	EG / DG	Wohnen	148		800,00	5,00
Gewerbe	EG	Gewerbe		300 *)	2.000,00	6,67

*)

Gewerbe:

Laut Mietvertrag 300 qm und 4 Stellplätze vor der Halle, hierbei berücksichtigt sind auch die Flächen auf den Flurstücken 64 und 63, die bei der weiteren Wertermittlung gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Hinblick auf das Wohnhaus diesseits nur die Kopie einer Dauermietrechnung, jedoch kein Mietvertrag vorliegen. Einzelheiten dazu sind hier nicht bekannt. Es zeigt sich hinsichtlich des Wohnhauses eine erhebliche negative Abweichung der vereinbarten Miete zu der diesseits ermittelten marktüblichen Miete. Hier stellt sich die Frage, nach einem möglichen Ansatz des sogenannten „Underrents“. Infolge fehlender weitergehender Informationen zu den Einzelheiten des Mietvertrages kann diese Fragestellung nicht beantwortet werden und ein möglicher Underrent bleibt insgesamt unberücksichtigt. Bei der für die Werkhalle vereinbarten Miete sei darauf hingewiesen, dass die Anbauten mit Büro- und Sanitärräumen bei dieser Miete Berücksichtigung gefunden haben, hier aber diese Flächen gemäß Bewertungsansatz nicht berücksichtigt werden. Die hier vereinbarte Miete liegt über der marktüblichen Miete. Da der Flächenansatz und die Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf vorhandene Büro- und Sanitärausstattung aber deutlich abweichen, kann ein möglicher Overrent nicht beurteilt werden und bleibt unberücksichtigt.

Bewertungsansatz:

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Wohnhaus:

Wohnhaus:

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	durchgehend renoviert	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	hier kein Ansatz da EFH	0,00 EUR/qm
Bad:	teils Tageslichtbad, teilweise Bad ohne Fenster	-0,10 EUR/qm
Bodenbeläge:	hier: Bodenbeläge in durchschnittlicher Qualität	0,20 EUR/qm
barrierearme Dusche:	teils	0,05 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Fenster vor 11 Jahren modernisiert	0,15 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: vor 11 Jahren modernisiert	0,30 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: vor 11 Jahren modernisiert	0,15 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: vor 11 Jahren modernisiert	0,15 EUR/qm
Lageeinfluss:	Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		1,10 EUR/qm

Miete für das Wohnhaus laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,75 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,22 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,85 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm 1,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,43 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,33 EUR/qm 1,10 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,32 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,22 EUR/qm 1,10 EUR/qm

Für das **Wohnhaus** wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung und der Größe auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 7,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Die auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandene gewerblichen Nutzung (Autowerkstatt) wirkt sich negativ auf die oben ermittelte Miete aus und wird sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Gleichzeitig wird der Nutzungsmöglichkeit des Kellergeschosses und dem separaten Eingang zum Wohnhaus mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % Rechnung getragen.

Ferner wirkt sich die Aufteilung des Objektes, die auf eine Nutzung als Monteursunterkunft ausgerichtet ist, negativ auf die oben genannte Miete aus. Es wird diesbezüglich sachverständig als angemessen erachtet, einen weiteren Abschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die oben genannte Miete um insgesamt 5 % auf rd. 6,65 EUR / m² reduziert.

Für die **Hallenflächen mit Montagegrube** wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung sowie der Lage unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 5,00 EUR / m² als angemessen erachtet.

Für die **Stellplätze** wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 20,- EUR 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 Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 351,- EUR jährlich, für die Werkhalle nebst Anbauten in Höhe von 3 % des Rohertrages und für die Stellplätze in Höhe von 46,- EUR je Stellplatz 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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

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 das hier in Rede stehende Wohnhaus werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich, für die Werkhalle nebst Anbauten in Höhe von rd. 4,10 EUR / m² und für die Stellplätze in Höhe von rd. 31,- EUR je Stellplatz 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 % – 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 Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im mittleren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 3 % des Rohertrages für das Wohnhaus als zutreffend angenommen. Für die Werkhalle wird infolge der gewerblichen Nutzung ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Rohertrages und für die zugeordneten Stellplätze in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser **Ø 0,3 %**
Standardabweichung 1,9 %

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 33: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023

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



Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau (2021 - 2023)															
Gebäudeart	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
Einfamilienhäuser, freistehend	32	0,3		169		3.016		6,59		21		36,7		33	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-3,3	4,5	54	220	986	8.124	5,21	11,56	13	29	13,7	68,6	15	78
<i>Standardabweichung</i>	-	1,9		62		1298		1,34		3		12,9		18	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	24	0,4		119		2.646		6,76		21		31,6		39	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-4,2	5,2	90	380	810	4.910	4,74	10,24	14	31	13,3	67,7	13	80
<i>Standardabweichung</i>	-	1,8		32		714		1,06		3		7,7		20	
Siedlungshäuser	24	-1,2		80		2.314		6,15		25		31,2		22	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-5,8	4,0	61	105	1.190	3.738	4,13	6,97	20	33	15,3	55,1	14	48
<i>Standardabweichung</i>	-	2,1		12		653		0,59		3		8,8		8	
Zweifamilienhäuser	34	1,0		179		1.965		6,18		24		25,5		27	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	-2,3	5,2	107	281	969	4.455	3,89	8,24	17	32	12,5	44,3	15	71
<i>Standardabweichung</i>	-	1,9		41		739		0,75		3		8,2		11	

- gewerbliche Nutzung **Ø 6,8 %**
Standardabweichung 1,9 %

Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2021 - 2023

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

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø NFI m²		Ø ber. KP € je m² NFI		Ø Miete € je m² NFI		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
gewerblich genutzte Objekte	11	6,8		3.765		990		6,34		17		12,1		32	
		2,1	13,3	404	19.720	245	2.387	1,98	10,83	10	26	5,9	20,0	20	49
Konfidenz-Intervall	-	4,3 - 9,3		60 - 7.470		452 - 1528		3,91 - 8,77		14 - 20		9,0 - 15,1		25 - 38	
Standardabweichung		3,8		5,5 H		801		3,62		5		4,6		10	

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des hohen gewerblichen Mietanteils und den mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Immissionen in Bezug auf die Wohnhausnutzung im vorderen Grundstücksbereich wird es sachverständig als angemessen erachtet, einen Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,5 % in Ansatz zu bringen.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Schwarzbachstr. 34 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
Wohnhaus	rd. 148 m ²	x	6,65 EUR	x	12	=	11.810,-- EUR	
Gesamtfläche		148,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	11.810,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
24,26 %	Verwaltungskosten	pauschal		./.			351,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	3,0%		./.			354,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²		./.			2.042,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			118,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	8.945,-- EUR	

Schwarzbachstr. 34 45879 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
Werkhalle mit Anbau	rd. 245 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	14.700,-- EUR	
Gesamtfläche		245,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	14.700,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
14,84 %	Verwaltungskosten	3,0%		./.			441,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	4,0%		./.			588,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	4,10 €/m ²		./.			1.005,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			147,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	12.519,-- EUR	

Schwarzbachstr. 34 45879 Gelsenkirchen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
Stellplätze	4 St.	x	20,00 EUR	x	12	=	960,-- EUR	
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	960,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
35,10 %	Verwaltungskosten	pauschal		./.			184,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%		./.			19,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	pauschal		./.			124,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			10,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	623,-- EUR	

Jahresrohertrag gesamt	=	27.470,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	22.087,-- EUR
-------------------------	---	---------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	22.087,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 115.000,-- EUR	./.	4.025,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	18.062,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	18.062,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	30 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	3,50 % q = 1,035
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	18,39 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
18.062,-- EUR	x	18,39	=	332.160,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	332.160,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	332.160,-- EUR
Bodenwert	<u>115.000,-- EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	447.160,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	447.160,-- EUR
--	----------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-40.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung / fehlende Sanitär- u. Büroausstattung Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen fehlenden Sanitär- und Büroausstattung in der Werkhalle wird es als ange- messenen erachtet, einen pauschalen Abschlag in Höhe von 7.500,-- EUR in Ansatz zu bringen.	-7.500,-- EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Bodenwert Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64	<u>3.800,-- EUR</u>
Ertragswert	403.460,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	403.000,-- EUR
--------------------	-----	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegen 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. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Wohngebäudes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1981 festgesetzt.

Für die Werkhalle nebst Anbauten wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Nach Inaugenscheinnahme wird das Baujahr der Werkhalle nebst Anbauten fiktiv auf das Jahr 1990 festgesetzt.

Für die Stellplätze wird eine übliche Nutzungsdauer von 40 Jahren in Ansatz gebracht. Nach Inaugenscheinnahme wird das Baujahr fiktiv auf das Jahr 2010 festgesetzt.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

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

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

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

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

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

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohnhaus 40,50 %	8.945,-- EUR	fiktiv 1981	43	80	37
Werkhalle mit Anbau 56,68 %	12.519,-- EUR	fiktiv 1990	34	60	26
Stellplätze 2,82 %	623,-- EUR	fiktiv 2010	14	40	26
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	22.087,-- EUR	1987	37	67	30

- mittleres Baujahr : 1987
- mittleres Alter : 37 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 67 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 30 Jahre

7. SACHWERT

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

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 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 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

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.

Werkhalle mit Anbauten**in Anlehnung an Typ 16.1 SW-RL**

Baujahr: fiktiv 1990

Normalherstellungskosten NHK 2010:

500,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **11.01.2024** 183,80*Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude*

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **11.01.2024** 500,- EUR x 183,80% = 919,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **11.01.2024** = 919,- EUR**8.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Wohnhaus		Stichtag:	11.01.2024
BGF:	315 qm Wohnhaus Schwarzbachstraße 34 45879 Gelsenkirchen		
315	qm BGF	x	1.566,- EUR = 493.290,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Schleppdachgaube			= 28.640,- EUR
Herstellungskosten gesamt			521.930,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
37	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
54	%	von 521.930,- EUR	= -281.842,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			240.088,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen Terrasse / Hoffläche / Eingangsbereich:			
pauschal	5%	von 240.088,- EUR	= 12.004,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 260.592,- EUR
Gebäudesachwert	Wohnhaus	=	260.592,- EUR

Werkhalle mit Anbauten		Stichtag:	11.01.2024
BGF:	277 qm Werkhalle mit Anbauten Schwarzbachstraße 34 45879 Gelsenkirchen		
277	qm BGF	x	919,- EUR
			= <u>254.563,- EUR</u>
Herstellungskosten gesamt			254.563,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
26	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
57	%	von 254.563,- EUR	= -145.101,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			<hr/>
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			109.462,- EUR
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			
pauschal	5%	von 109.462,- EUR	= 5.473,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 114.935,- EUR
Gebäudesachwert	Werkhalle mit Anbauten		= 114.935,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Wohnhaus	=	260.592,- EUR
Gebäudesachwert	Werkhalle mit Anbauten	=	114.935,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	375.527,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	115.000,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	490.527,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Ansatz eines Sachwertfaktors zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes wird diesseits infolge der Mischbebauung mit gewerblicher Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich als nicht angemessen erachtet.

$$0,00\% \quad \text{von} \quad 490.527,- \text{ EUR} = \quad 0,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	490.527,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

$$= \quad -40.000,- \text{ EUR}$$

- wirtschaftliche Überalterung / schlechter Zuschnitt / Ausstattung
Es wird als angemessen erachtet, dem mäßigen Zuschnitt des Wohnhauses, welcher auf die Nutzung als Monteursunterkunft ausgerichtet ist, mit einem Abschlag von pauschal 5 % auf den Gebäudesachwert Rechnung zu tragen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 260.592,- \text{ EUR} = \quad -13.030,- \text{ EUR}$$

Es wird diesseits als zutreffend erachtet, der gemäß Bewertungsansatz fehlenden Sanitär- und Büroausstattung der Werkhalle nebst Anbauten mit einem Abschlag von pauschal 7,5 % auf den Gebäudesachwert Rechnung zu tragen.

$$-7,50\% \quad \text{von} \quad 114.935,- \text{ EUR} = \quad -8.620,- \text{ EUR}$$

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

=

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

=

- Bodenwert Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64

$$= \quad 3.800,- \text{ EUR}$$

Sachwert

$$= \quad 432.677,- \text{ EUR}$$

Sachwert	rd.	433.000,- EUR
-----------------	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

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

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Fläche hier: 393,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	293,-- EUR / m ² 1.101,-- EUR / m ² 1.027,-- EUR / m ² EUR / m ²
Wohnhaus nebst Werkhalle mit Anbauten	Verkehrswert	1.025,-- EUR / m ²
Verkehrswert		403.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		14,67

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Wohnhaus und Werkhalle mit Anbauten, Schwarzbachstr. 34,
45879 Gelsenkirchen**Gemarkung GE, Flur 15, Flurstücke 390 + 64, betrachtet als wirtschaftliche Einheit

7.1	BODENWERT	115.000,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	332.160,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-40.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung Werkhalle: fehlende Büro- u. Sanitärausstattung	-7.500,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung GE, Flur 15, Flurstück 64	3.800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 403.460,-- EUR
		rd. 403.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	115.000,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	375.527,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-40.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung Zuschnitt für Nutzung als Monteurs- unterkunft	-13.030,-- EUR
	Werkhalle: fehlende Büro- und Sanitärausstattung	-8.620,-- EUR
	- Bodenwert Gemarkung GE, Flur 15, Flurstück 64	3.800,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 432.677,-- EUR
		rd. 433.000,-- 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."

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstücke 390 und 64

- Betrachtung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden

Der Verkehrswert für das Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Wohnhaus und einer Werkhalle nebst Anbauten bebautes Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

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

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

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 403.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	der unbelasteten Grundstücke betrachtet als wirtschaftliche Einheit , zum Stichtag, den 11.01.2024	rd. <u>403.000,-- EUR</u>
--------------	---	---------------------------

Rein informatorisch und rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 11.01.2024	rd. <u>399.000,-- EUR</u>
--------------	---	---------------------------

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 11.01.2024	rd. <u>4.000,-- EUR</u>
--------------	---	-------------------------

Waltrop, den 03.05.2024