

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 3739-08-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen,
005 K 014 / 22

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

hier:
Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoss hinten links (ETW Nr. 5)

Grundbuch **Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 3319**

74 / 1.000 (vierundsiebzig Tausendstel) Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück

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

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 32
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	201 m ²
Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 33
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	011 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Hinweis:

Das Objekt steht nach Angabe der Hausverwaltung mit Ausnahme von einer Wohneinheit leer. Welche Wohneinheit genutzt ist, ist diesseits nicht bekannt. Angaben zu möglichen Nutzern der ETW Nr. 5 liegen diesseits nicht vor. Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht.

In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung der ETW Nr. 5 wie folgt dargestellt:

2. Obergeschoss hinten links:

Badezimmer, Küche, Wohn-Schlafzimmer

Für die weitere Wertermittlung wird infolge der nicht ermöglichten Besichtigung und der äußeren Inaugenscheinnahme davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheiten mit einfach ausgestatteten Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau, mit Ausnahme der im Folgenden erwähnten, vorliegen.

In Bezug auf die Ausstattung der Gemeinschaftsflächen wird auf Erkenntnisse der Besichtigungen im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäftszeichen 005 K 006 / 21 und 005 K 010 / 21 vom 29.07.2021 und 14.06.2022 abgestellt. Es wird unterstellt, dass diese auch am hier relevanten Wertermittlungstichtag unverändert Gültigkeit haben. Ferner wird infolge des dort vorgefundenen Zustands des Gesamtobjektes unterstellt, dass zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Besichtigung am 14.06.2022 im Deckenbereich des Badezimmers der ETW Nr. 6 erhebliche Feuchteschäden festgestellt wurden, die laut Auskunft der Hausverwaltung zu einer Durchfeuchtung der tragenden Balken geführt haben. Die Balken sind laut Auskunft der Hausverwaltung auszutauschen, um die Tragfähigkeit der Decke sicherzustellen.

Dadurch und mit den damit verbundenen Maßnahmen sollen Kosten in Höhe von insgesamt rund 16.000,- EUR entstehen. Die Ursache der Schäden ist diesseits nicht bekannt. Wer die Kosten für die Reparatur der Decke in der ETW Nr. 6 zu tragen hat und ob ggf. eine Versicherungsdeckung besteht, ist hier nicht bekannt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass die Kosten tragwerksbezogen sind und daher anteilig von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen sind. Demgemäß werden die angegebenen Kosten bei der ETW Nr. 5 jeweils nach Anteilen berücksichtigt.

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

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen für die Erneuerungen in der „Bochumer Straße“ eventuell Beiträge nach § 8 KAG erhoben werden. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stünden laut weiterer Angabe noch nicht fest. Die Beleuchtungsanlage in diesem Bereich der „Bochumer Straße“ befände sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig seien Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 KAG eventuell anfallen könnten.

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

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

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

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

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

Die Abstellräume im Kellergeschoss des Objektes konnten auch am 29.07.2021 und 14.06.2022 nicht besichtigt werden. Für die Flächen im Kellergeschoss wird angenommen, dass sie in Bezug auf Art, Zustand

und Beschaffenheit mit den besichtigen Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Im Kellergeschoss ist gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ein Abstellraum zur ETW Nr. 5 vorhanden.

Von der Hausverwaltung wurden folgende Angaben zum Objekt gemacht:

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

Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 5 bei der Gemeinschaft betragen 46.086,11 EUR.

Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt monatlich 613,- EUR.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen

vom **23.02.2022** wurde unter Top 3 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,- EUR zur Beseitigung des Sanierungsstaus beschlossen.

Die Umlage war zum 31.12.2022 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Ob Zahlungen erfolgten, ist nicht bekannt.

Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,- EUR.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung vom **11.10.2022** wurde unter Top 2 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,- EUR, fällig zum 31.07.2023, beschlossen, die nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen ist. Begründung: Beseitigung des Sanierungsstaus. Diesseits kann nicht festgestellt werden, ob dadurch die Sonderumlage gemäß Beschluss vom 23.02.2022 ersetzt bzw. fortgeschrieben wird oder ob es sich um eine zusätzliche Sonderumlage handelt.

Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,- EUR.

Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die beschlossenen Sonderumlagen tatsächlich eingezahlt wurden und wie damit verfahren wird, bleiben die oben genannten Sonderumlagen bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird auch diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur rechtlichen Beurteilung dieser Thematik einzuholen.

Das Nebengebäude befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung vom 14.06.2022 in einem stark vernachlässigten Zustand und bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Es werden aber auch keine Abrisskosten in Ansatz gebracht.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

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

	ETW Nr. 5:
Ermittelter Verkehrswert:	9.500,-- EUR
in Worten:	Neuntausendfünfhundert Euro

Wertermittlungstichtag: 21.02.2023

Waltrop, den 21.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		7
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		12
	3.1 Grundstücksdaten		12
	3.2 Lasten und Beschränkungen		13
	3.3 Grundstücksbeschreibung		15
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
	4.3 Baubeschreibung		26
	4.4 Zustand		31
	4.5 Beurteilung		33
5.	AUSSENANLAGEN		34
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		36
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	37
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	37
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	40
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	47
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	49
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	53
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	54
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	54
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		54
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	54
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	56
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	58
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		58
	9.2 Vergleichsdaten		58
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	60
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		62
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 21.02.2023

Ortsbesichtigungen	12.01.2023 und 21.02.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und ein Nebengebäude Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss hinten links
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3319 74 / 1.000 (vierundsiebzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 31 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 037 m ² Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 32 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 201 m ² Gemarkung Ückendorf Flur 11 Flurstück 33 Gebäude- und Freifläche Bochumer Straße 176 Grundstücksgröße 011 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3319 Nr. 1 Wegerecht Nr. 2 Wegerecht Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
Informationen zum Objekt	Baujahr Wohnhaus 1903 Wiederaufbau 2. OG / DG 1946 Ausbau DG 1987 Abgeschlossenheitsbescheinigung 27.07.1983 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung 14.06.1994 fiktives Baujahr 1965 fiktives Alter 58 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer 22 Jahre
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	keine Wohnungsbindung - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP – Wohnbaufläche Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB Bebauungsplan Nr. 154, der am 06.03.1974 Rechtskraft erlangt hat - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Es liegen seit 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird gemäß Bewertungsansatz vorausgesetzt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerungen in der Bochumer Straße und die Beleuchtungsanlage der Bochumer Straße in diesem Bereich fallen voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt sind nicht bekannt. Möglicherweise anfallende Kosten bleiben daher <u>unberücksichtigt</u> . - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 151 m ² Bruttogrundfläche 744 m ² Wohnhaus ca. 19 m ² Nebengebäude Wohnfläche 28 m ² ETW Nr. 5
Aufteilung	ETW Nr. 5: In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt: 2. Obergeschoss hinten links: Bad, Küche, Wohn-Schlafraum
Wohnlage	einfache Wohnlage
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz in Bezug auf - die Angaben der Hausverwaltung in Hinblick auf a) die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft b) die beschlossene Sonderumlagen - zu den Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln - zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs und - zur angenommenen Beschaffenheit des Objekts wird verwiesen. - siehe dazu Seiten 2 bis 5 des Gutachtens
Bewertungsverfahren	Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag annahmegemäß leerstehende Eigentumswohnung, bei der die Erzielung von Rendite im Vordergrund steht, daher ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

Wertzusammenstellung:**ETW Nr. 5**

Bodenwertanteil	3.317,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>15.653,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	18.970,--	EUR	
Marktanpassung	<u> </u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	18.970,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 6.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	12.970,--	EUR	
	rd. 13.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- 600,--	EUR	wegen Bauschäden / Baumängeln
Ertragsausfall	- 500,--	EUR	während Instandsetzung
Risikoabschlag	- 1.300,--	EUR	Gesamtzustand der Immobilie
Risikoabschlag	<u>- 1.300,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	9.300,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 9.500,--	EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums
Grundlagen der Wertermittlung	<p><u>Baugesetzbuch</u> BauGB vom 23.09.2004 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><u>Baunutzungsverordnung</u> BauNVO vom 23.01.1990 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 22.08.2022 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 15.11.2022 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>12.01.2023 Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver- ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</p> <p>Eine Besichtigung des Gebäudes und des Hofberei- ches wurde nicht ermöglicht.</p>

21.02.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung des Gebäudes und des Hofbereiches wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

21.02.2023

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Bochumer Straße 176
45886 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 014 / 22
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
hier:
ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss hinten links
- Nutzer Angaben zur Nutzung der ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss liegen diesseits nicht vor.
Laut Angabe der Hausverwaltung ist zum Wertermittlungstichtag nur eine Wohneinheit des Objektes genutzt. Diesseits ist nicht bekannt, um welche Wohneinheit es sich dabei handelt.
- Grundbuch **Wohnungsgrundbuch von Ückendorf
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 3319 – ETW Nr. 5**

74 / 1.000 (vierundsiebzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 31
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	037 m ²
Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 32
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	201 m ²
Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 33
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	011 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

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

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

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

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3319:

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

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

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

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

¹ Veränderungen:

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

Zu 1

Eingetragen in Blatt 3515 ist das Flurstück 355, Flur 11. Berichtigend eingetragen am 07.11.2019.

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

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

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

Vermerkt am 16.10.2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 14 / 22). Eingetragen am 28.02.2022.

3.3

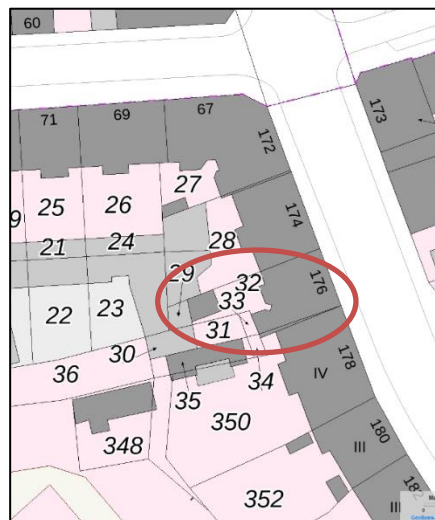
Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

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



- Störeinflüsse: Lage an einer Durchgangsstraße / Straßenbahnlinie
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 10.11.2022 liegt das in Rede stehende Grundstück in der Berechtsame „Holland 3“ der RAG-Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem bergbaulichen Stillstandsgebiet der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1983 eigestellt 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.

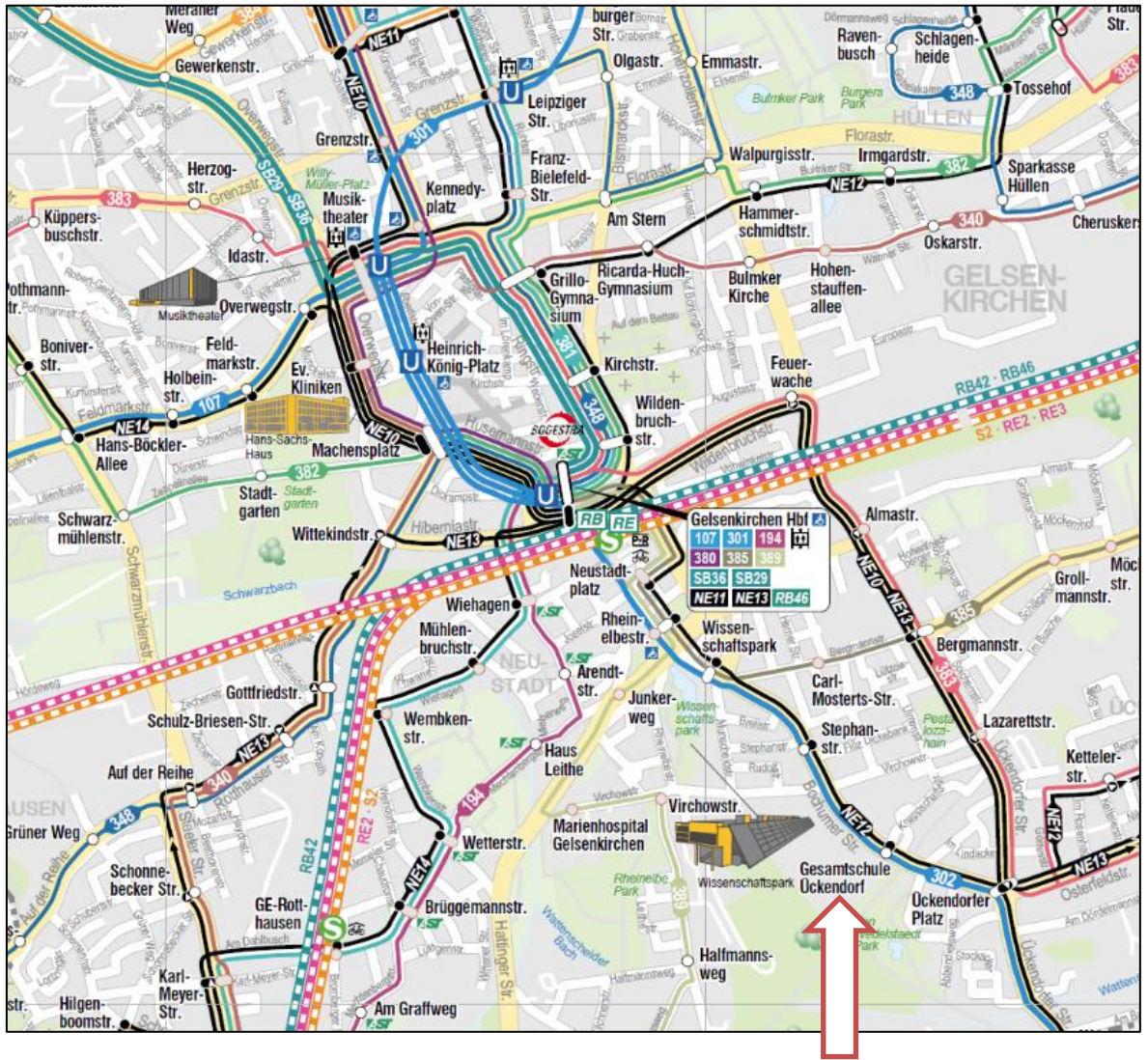
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Bochum-Wattenscheid-West in ca. 3 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 4,5 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 39 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung
 - Straßenbahn: Haltestelle „Gesamtschule Ückendorf“ mit Anschluss an die Linie 302 ca. 150 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11,8 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,6 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 12 km, zur Ruhr- Universität Bochum ca. 15 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 600 m, zum „Rheinelbe Park“ ca. 650 m, zum Stadtgarten ca. 3,2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 5,0 km

Erschließung

- Straße: Die Bochumer Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Es verläuft eine Straßenbahnlinie auf der Bochumer Straße. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege

- in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
Wasser, Strom, Telefon, Gas
Abwasser
- Versorgung:
- Entsorgung:
- B a u l a s t e n**
- Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück
- Gelsenkirchen, Bochumer Straße 176*
Gemarkung: Ückendorf
Flur: 11
Flurstücke: 31, 32, 33
- derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.
- D e n k m a l s c h u t z**
- Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 14.11.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau-/ Bodendenkmal registriert.
- B a u r e c h t**
- Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 23.02.2023 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum zu bewertenden Objekt erteilt:
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.
 - 2.1 **Bebauungsplan**

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

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt derzeit nicht vor
 - 2.3. **Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

Bauordnungsrechtliche Auskunft gibt das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung. Ansprechpartnerinnen sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**
- nicht betroffen -
4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**
- nicht betroffen -
5. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**
Die oben genannten Flurstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
6. **Sanierungsgebiet**
Die oben genannten Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.
7. **Entwicklungsbereich**
Die oben genannten Flurstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.
8. **Vorverkaufsrechtssatzung**
Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich nicht vor.
9. **Stadterneuerung Bochumer Straße**
Die oben genannten Flurstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Bochumer Straße“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2012. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link www.stadterneuerung.gelsenkirchen.de zu finden.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 11.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt **keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren** vorliegen.

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

W o h n u n g s b i n d u n g

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation – vom 24.02.2023, wird für das Objekt Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen mitgeteilt, dass **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als freifinanziert gilt.

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

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 21.02.2023 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

3.4 Beurteilung

- Lage einfache Wohnlage
Bodenrichtwert 01.01.2023:
150,-- EUR / m², Mischgebiet, dreigeschossige Bauweise

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

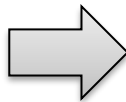
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

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



- Nutzbarkeit Zur Nutzbarkeit der ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss können aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung keine Angaben gemacht werden.
Auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

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

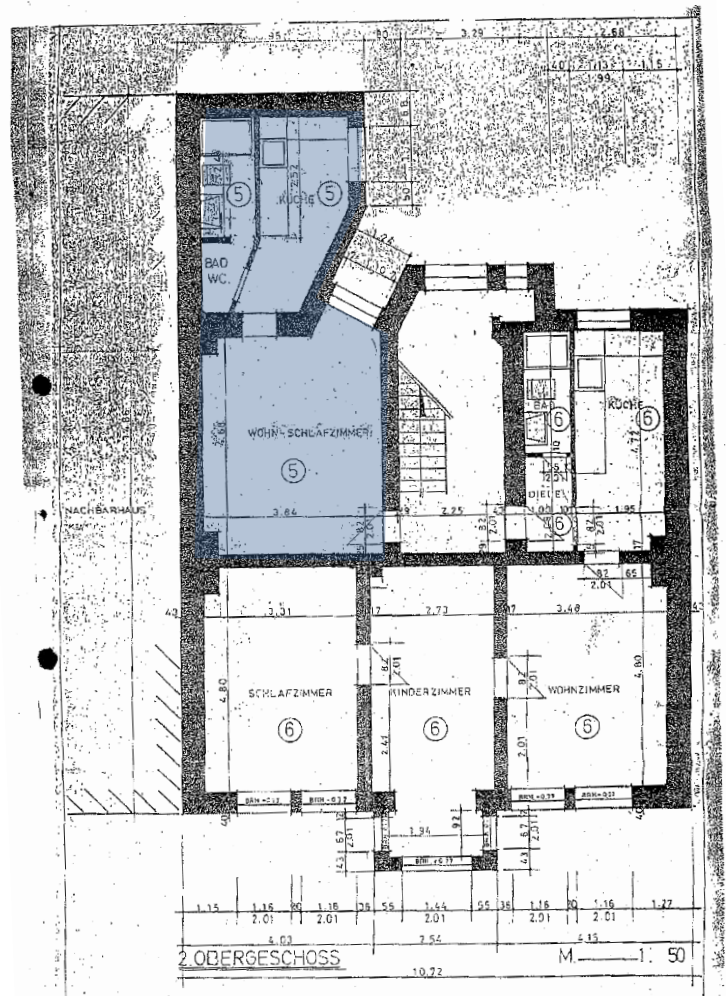
Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

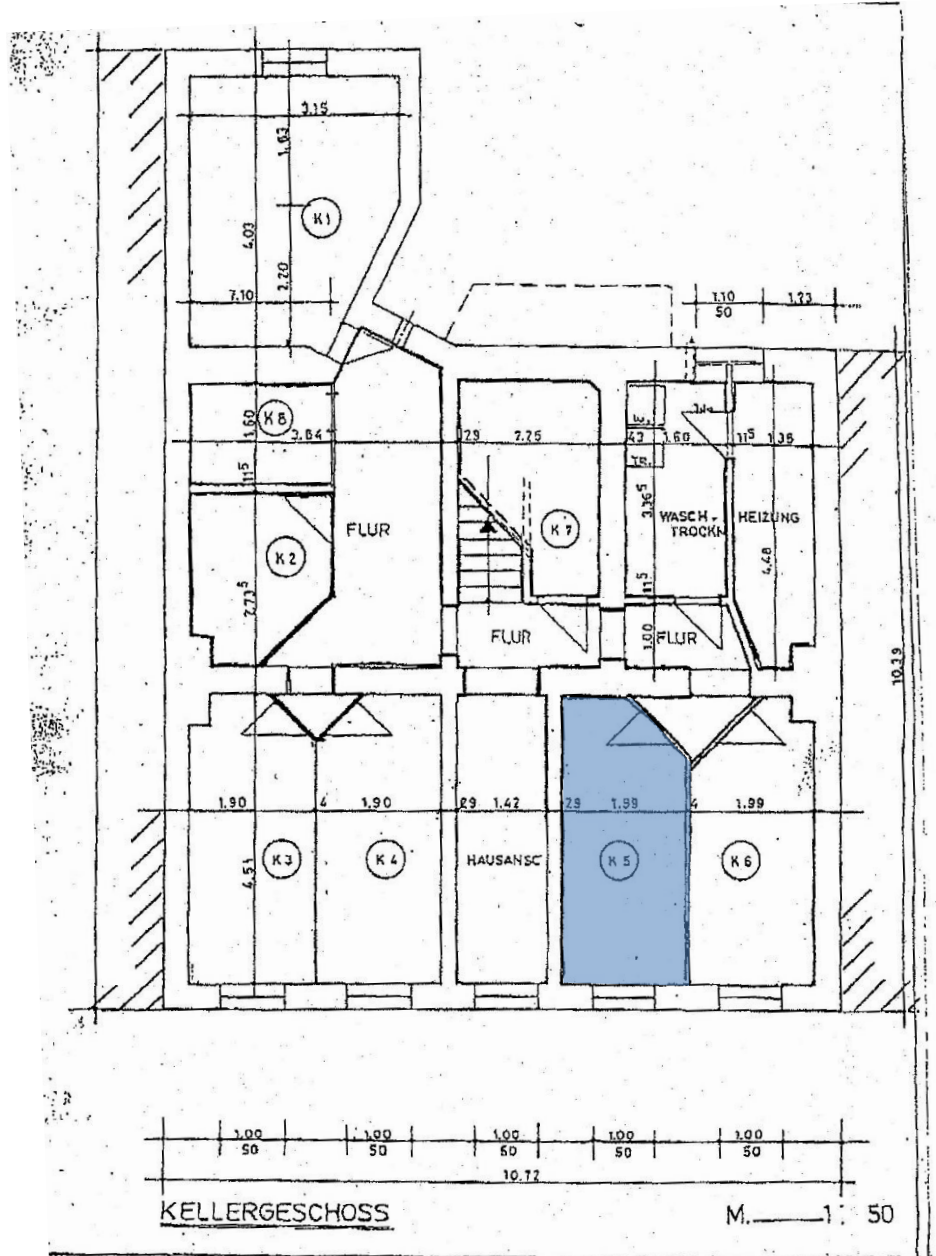
- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Hier:
ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss hinten links
- Geschosse: **Haupthaus:**
voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise zur Stra-
Benseite / Mansarddach (ausgebautes Dachgeschoss),
viergeschossige Bauweise zur Hofseite
Nebengebäude:
eingeschossige Bauweise, flach geneigtes Pultdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung
des Wohnungseigentums: ETW Nr.5 im 2. Obergeschoss hinten links:
**Aufteilung der ETW Nr. 5 nach Darstellung in den
Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:**
Bad, Küche, Wohn-Schlafrum



Kellergeschoss:

Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:

Flur, Abstellräume zu den 8 Eigentumswohnungen, Waschküche/Trockenraum, Heizungsraum, Hausanschlussraum



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus	1903	
			Wiederaufbau 2. OG / DG	1946	
			Ausbau DG	1987	
			Abgeschlossenheitsbescheinigung	27.07.1983	
			Änderung der Abgeschlossenheitsb.	14.06.1994	
-	mittleres Baujahr		1965 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		58 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		22 Jahre		
-	Grundstücksfläche	249	m ²	Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 31, 32 ,33	
-	bebaute Fläche	rd. 151	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,61
-	Geschossfläche ³	rd. 520	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 2,09
-	Brutto - Grundfläche	rd. 744	m ²	Mehrfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche ⁴	rd. 44	m ²	ETW Nr. 1	
		rd. 30	m ²	ETW Nr. 2	
		rd. 44	m ²	ETW Nr. 3	
		rd. 44	m ²	ETW Nr. 4	
		rd. 28	m ²	ETW Nr. 5	
		rd. 60	m ²	ETW Nr. 6	
		rd. 59	m ²	ETW Nr. 7	
		rd. 65	m ²	ETW Nr. 8	
		rd. 374	m ²	Gesamtwohnfläche	

Der Anteil der ETW Nr. 5 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 7,49 %.

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

⁴ Die Flächenangaben wurden anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig ermittelt und als zutreffend in Ansatz gebracht.

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

- abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben vom 02.12.2022 wird von der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bochumer Straße“ erschlossen wird.

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

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

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

Beiträge, die möglicherweise nach § 8 KAG anfallen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

4.3 Baubeschreibung

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

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich auf Erkenntnisse der Besichtigung vom 14.06.2022 im Verfahren Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 006 / 21

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Haupthaus:
Mansarddach mit Betondachsteineindeckung, aufgesetzte Schleppdachgauben zur Straßenseite mit Eternitverkleidung, zum Hofbereich Flachdachgauben mit Eternitverkleidung
Nebengebäude:
flach geneigtes Pultdach, die Dachfläche teilweise mit erneuerter Wellplatteneindeckung, teilweise mit alter Wellplatteneindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen, Zinkfallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Straßenfassade:
Putz mit Anstrich und Stuckelementen

Gartenfassade:
Strukturputz und Anstrich

Nebengebäude:
Rissbildung im Außenfassadenbereich

H a u s t e c h n i k

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

- Warmwasserversorgung ETW Nr. 5:
Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung können hierzu keine Angaben gemacht werden.
- Elektroanlage ETW Nr. 5:
Annahme:
Auf Grundlage der Besichtigung vom 14.06.2022 wird für die ETW Nr. 5 eine einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen unterstellt
Es wird angenommen, dass die Elektroinstallation zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen ist.

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Gemeinschaftstreppehaus

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

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

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

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

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

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

Abstellraum /
Hofausgangs-
bereich / EG

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

Abstellräume auf
den Treppen-
podesten

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

1. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

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

Abstellraum auf
dem Treppen-
podest

Ausstattung wie vor, Glasbausteinelemente

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

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

ETW Nr.5 im
2. OG links

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

ETW Nr. 6 im
2. OG rechts

Hinweis:

Bei der Besichtigung am 14.06.2022 wurden in der ETW Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts im Bereich der Badezimmerdecke massive Feuchteschäden festgestellt, hier ist die Deckenverkleidung entfernt, die Spalierdecke ist sichtbar, die Deckenkonstruktion ist

zu prüfen, die morschen und durchfeuchteten Balken sind auszutauschen, die Kosten zur Instandsetzung sollen laut Angabe der Hausverwaltung rd. 16.000,- EUR betragen. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf den Seiten 3 und 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Dachgeschoss

Gemeinschaftstreppe

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

Kellergeschoss

Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung als Holztür mit Anstrich, Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, die letzten beiden Stufen der Treppenanlage ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand und Decke Strukturputz gestrichen

Flur

Betonfußboden, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke mit Strukturputz und Anstrich

Abstellraum zur ETW Nr. 1

Zugang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Holz mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich,

Abstellraum zur ETW Nr. 7

einfache Spanplattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Stahlträgerdecke

Heizungsraum

Zinkaltür, der Heizungsraum ist zwei Steigungen abgesenkt, Betonfußboden mit Rissbildung, Bodeneinlauf, Betonsockel für die Heizungsanlage, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant, Baujahr laut Angabe ca. 2012, Kaltwasseranschluss

weitere Abstellräume

einfache Holzlattentüren, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern

Hausanschlussraum

Betonfußboden, Revisionschacht ohne Pumpenanlage, Wand Putz mit Anstrich, teilweise Mauerwerk

- mit Anstrich, Stahlfenster mit Mäusegittern, Kabel-, Strom-, Wasser- und Gashausanschluss, Elektrounter-
verteilung, Gaszähler
- Verwaltung Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:
...
- Es wurde darauf hingewiesen, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2021 – 3.063,98 EUR beträgt, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen und Sonderumlagen beschlossen wurden.
- Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 5 bei der Gemeinschaft betragen laut Angabe 46.086,11 EUR.
- Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt monatlich 613,- EUR.
- In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
- WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen***
- vom **23.02.2022** wurde unter Top 3 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,- EUR zur Beseitigung des Sanierungsstaus beschlossen.
- Die Umlage war zum 31.12.2022 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Ob Zahlungen erfolgten, ist nicht bekannt.
- Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,- EUR.
- In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung vom **11.10.2022** wurde unter Top 2 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,- EUR, fällig zum 31.07.2023, beschlossen, die nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen ist. Begründung: Beseitigung des Sanierungsstaus. Diesseits kann nicht festgestellt werden, ob dadurch die Sonderumlage gemäß Beschluss vom 23.02.2022 ersetzt bzw. fortgeschrieben wird oder ob es sich um eine zusätzliche Sonderumlage handelt.
- Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,- EUR.
- Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die beschlossenen Sonderumlagen tatsächlich eingezahlt wurden und wie damit verfahren wird, bleiben die oben genannten Sonderumlagen bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird auch diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur rechtlichen Beurteilung dieser Thematik einzuholen.

4.4 Zustand

zum Zeitpunkt der Besichtigung 14.06.2022:
vernachlässigter Zustand

Erkenntnisse der Besichtigung vom 14.06.2022:

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Es ist eine neue Briefkastenanlage einzubringen.

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

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

Abstellräume auf den Treppenpodesten:

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

Abstellraum im Hofausgangsbereich:

Feuchteschäden, Wandflächen mit Putzschäden.

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

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

1. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

Der Wandbereich im Gemeinschaftstreppehaus zum 1. Obergeschoss mit massiven Putzschäden, diese sind instand zu setzen, die Treppenstufen sind in Teilbe-

reichen abgesackt und zu bearbeiten, der PVC-Fußboden ist in Teilbereichen abgelöst.

2. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

In Teilbereichen fehlt der PVC-Belag der Treppenstufen.

Die ETW Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts weist im Bereich der Badezimmerdecke massive Feuchteschäden auf, die Deckenverkleidung ist entfernt und die Spalierdecke ist sichtbar. Zum Ansatz der Kosten wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens verwiesen.

ETW Nr. 5:

Annahme:

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Heizungsraum:

Betonfußboden mit Rissbildung

Teilweise massive Feuchteschäden im Außenwandbereich

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand.

Außen:

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

Hofausgang:

Vier Steigungen, die oberste Steigung mit Fliesenbelag, dieser ist schadhafte und instand zu setzen
Dachfläche und Dachanschlüsse sind zu prüfen und instand zu setzen.

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

Der Gartenbereich ist verwildert

Nebengebäude:

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

Im Bereich des Abstellraumes Feuchteschäden.

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

Dem Nebengebäude vorgelagert ist eine Betonplatte, mit massiver Rissbildung.

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

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

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

Hofausgang:

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

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

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

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | ETW Nr. 5:
einfacher Wohnungszuschnitt |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 5 sowie des Gesamtobjektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit wahrscheinlich. |
| - | Verkäuflichkeit: | Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 5 sowie des Gesamtobjektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit wahrscheinlich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

Erkenntnisse der Besichtigung vom 14.06.2022

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- * Entwässerung
- * Strom
- * Gas
- * Fernsehen

Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 Erdkabelanschluss
 Anschluss an die öffentliche Versorgung
 Kabelanschluss

- Außenbauwerke

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

Hofausgang:

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

Nebengebäude:

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

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

Außenwasseranschluss im Bereich des Nebengebäudes

Dem Nebengebäude vorgelagert ist eine Betonbodenplatte mit massiver Rissbildung

- befestigte Flächen

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

- Einfriedung

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

- rechtsseitig Ziegelsteinmauer mit Putz, der Putz löst sich großflächig vom Untergrund, Efeubewuchs
- Grünanlagen Zierrasen und Zierbäume, teilweise Efeubewuchs. Der Gartenbereich ist verwildert.
- Besonderheiten keine

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

schlechter Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag annahmegoß leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung⁵ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023
- zonaler Richtwert / Bochumer Str.: rd. 150,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2807201
Bodenrichtwert	150,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

⁵ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Mischgebiet</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>III</i>
<i>GFZ Berechnungsvorschrift</i>	<i>sonstige</i>
<i>Bodenrichtwert zum</i>	
<i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>150,-- EUR / qm</i>
<i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>01.01.2022</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.</i>
<i>Freies Feld</i>	<i>Bochumer Straße</i>

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

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

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

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

rd. 180,-- EUR / m²

angepasster Bodenwert rd. 180,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2022 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

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

Flächenwert des bebauten Grundstücks 180,-- EUR/m²

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

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

Wohnungseigentum Nr. 5					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes				=	3.317,-- EUR
74,000 / 1.000	stel von		44.820,-- EUR		

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche bis 40 m² - ETW Nr. 5:

Mietwertspanne: 5,58 EUR / m² - 6,52 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,05 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

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

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge


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

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

Barrierearme Dusche

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


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

Annahme: 

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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


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



Modernisierung der Fenster

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


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



Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes


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

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	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: 


Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

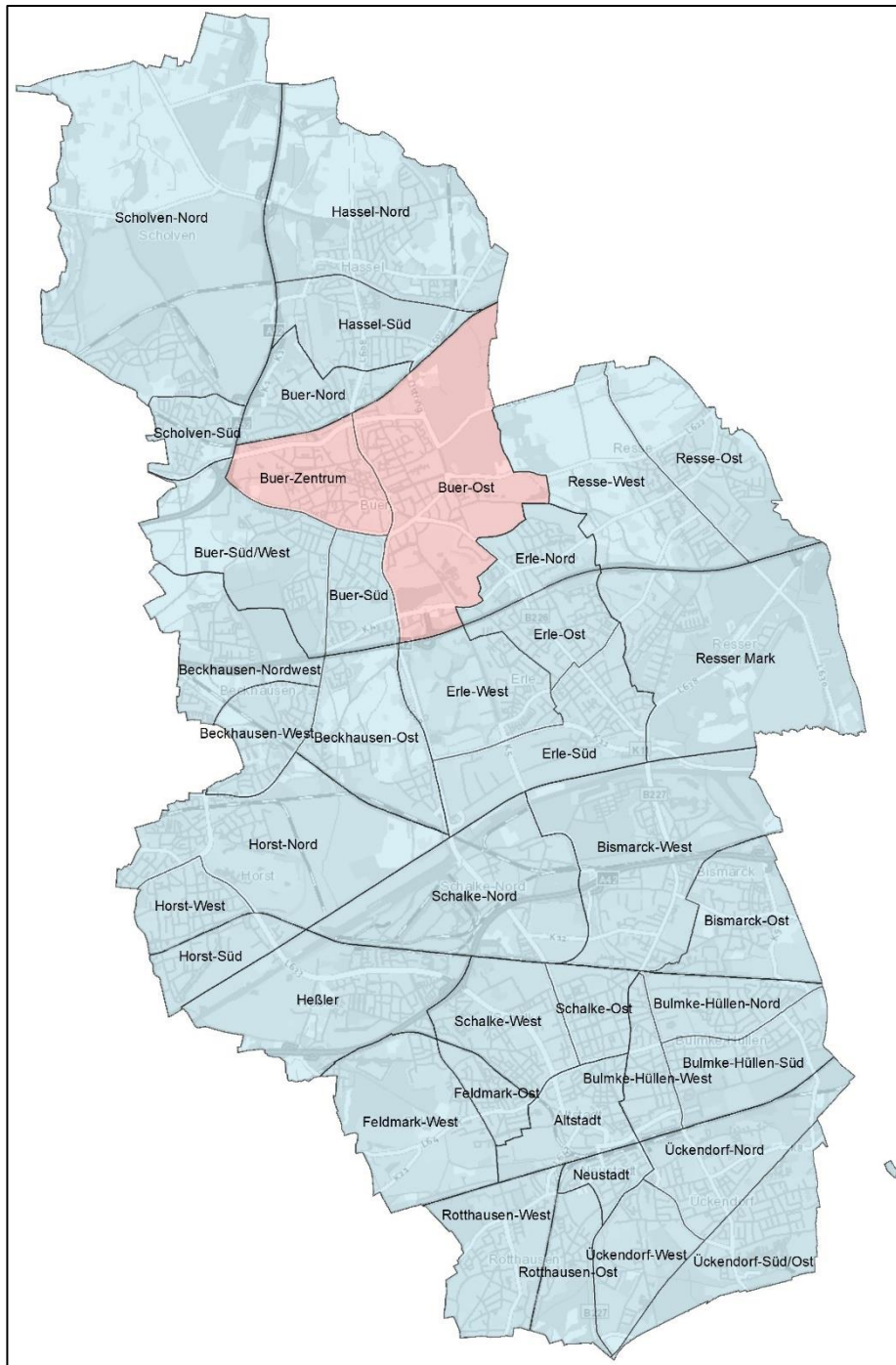
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei dieser REGE-Bezirke konnte ein Lageeinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer- Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Bewertungsansatz:

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ortsübliche Vergleichsmiete:

ETW Nr. 5:

ETW Nr. 5

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad laut Aufteilungsplan	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	keine Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,70 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,58 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,52 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,35 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,88 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,58 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,82 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,52 EUR/qm	-0,70 EUR/qm

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

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 5 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertende ETW Nr. 5 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der angenommenen Art und der Beschaffenheit im mittleren Bereich der genannten Spanne mit 3 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

67

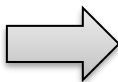
6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	194	2,54	6,60	74	216	1.155	2.793	5,41	8,00	28,70	44,00	17,60	29,59	33	80
Konfidenz-Intervall	-	2,34 - 2,73		70 - 77		1.096 - 1.213		5,33 - 5,49		28 - 29		17 - 18		31 - 35	
Standardabweichung		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	
Vermietetes Wohnungseigentum	108	3,30	6,82	65	118	1.024	3.012	5,41	8,00	29,75	42,00	15,45	35,31	32	80
Konfidenz-Intervall	-	2,99 - 3,61		61 - 69		939 - 1.108		5,29 - 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
Standardabweichung		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	



Abweichungen zur

ETW Nr. 5

Wohnfläche:	Ø 65 qm	28 qm
Miete:	Ø 5,41 EUR / m²	5,80 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29,75 %	44,48 %
Restnutzungsdauer:	Ø 32 Jahre	22 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung und der geringen Größe der ETW Nr. 5 sowie in Hinblick auf die Beschaffenheit des Gesamtobjektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 5 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,0 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bochumer Str. 176 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 5	rd. 28 m ²	x	5,80 EUR	x	12	=	1.949,-- EUR
Gesamtfläche		28,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	1.949,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
44,48 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	3,0%	./.			=	58,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.			=	378,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	19,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	1.082,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.082,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 3.317,-- EUR	./.	100,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	982,-- EUR

Gebäudereinertrag : 982,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 22 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 15,94 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
982,-- EUR	x	15,94	=	15.653,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	15.653,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 15.653,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 5 3.317,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 18.970,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 18.970,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 18.970,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -6.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 12.970,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 5	rd.	13.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei den hier zu bewertenden Objekten wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1965 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 5 100,00 %	1.082,-- EUR	fiktiv 1965	58	80	22
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.082,-- EUR	1965	58	80	22

- mittleres Baujahr	:	1965	
- mittleres Alter	:	58	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	22	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

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

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

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

Baujahr: fiktiv 1965

Normalherstellungskosten NHK 2010:

740,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **21.02.2023** 171,70

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **21.02.2023** 740,- EUR x 171,70% = 1.271,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **21.02.2023** = 1.271,- EUR**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)1.800,00 EUR
zzgl. 1.100,00 EUR / qmGrundbetrag
(Ansichtsfläche /
Front)

hier:

7,60 m x 2,80 m = 21,28 qm
21,28 qm

Grundbetrag 1 Stck. x 1.800,00 EUR 1.800,00 EUR

21,28 qm x 1.100,00 EUR / qm 23.408,00 EUR

25.208,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **21.02.2023** 171,70

Herstellungskosten zum Stichtag, den

21.02.2023 25.208,- EUR x 171,70% = **43.282,00 EUR**

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	21.02.2023
BGF:	744 qm Mehrfamilienwohnhaus Bochumer Straße 176 45886 Gelsenkirchen		
744	qm BGF	x	1.271,- EUR
		=	945.624,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			43.282,- EUR
Herstellungskosten gesamt			988.906,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
22	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
73	%	von 988.906,- EUR	= -721.901,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			267.005,- EUR
Hausanschlüsse:		=	7.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	3%	von	267.005,- EUR
		=	8.010,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 282.515,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	282.515,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 5:

Anteil für die ETW Nr. 5 am Gebäudesachwert 7,49% von 282.515,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 5 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	21.160,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 5 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	3.317,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 5	=	24.477,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

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

von 24.477,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 5	=	24.477,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-6.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 5	=	18.477,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 5	rd.	18.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Kaufpreise mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen insbesondere in Hinblick auf die dargestellte und in Teilen angenommene Beschaffenheit der ETW Nr. 5 und des Gesamtobjektes diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 28,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	118,-- EUR / m ²
	SACHWERT	660,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	463,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 5	Verkehrswert	339,-- EUR / m ²
Verkehrswert		9.500,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,87

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 5, Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	3.317,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	15.653,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>12.970,-- EUR</u>
	rd.	13.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	3.317,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	21.160,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>18.477,-- EUR</u>
	rd.	18.000,-- 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."

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 5 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Beseitigung der genannten Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 600,- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der angenommenen Sanierungsmaßnahmen wird in Höhe von pauschal 500,- EUR in Ansatz gebracht.

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

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

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

In Bezug auf die nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird ein weiterer Risikoabschlag in Höhe von 10 % des Ertragswertes als angemessen angenommen.

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

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		13.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel	./.	600,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Arbeiten	./.	500,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 10 %	1.300,--	EUR
•	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./. 10 %	1.300,--	EUR
			<u>9.300,--</u>	EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 21.02.2023, gerundet 9.500,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Über eine Nutzung der ETW Nr. 5 liegen diesseits keine Angaben vor.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

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

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 10.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63, Bauordnung und Bauverwaltung, vom 11.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

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

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

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

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61- Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 23.02.2023 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum zu bewertenden Objekt erteilt:

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.

2.1 Bebauungsplan

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

2.2. Veränderungssperre

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

2.3. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Bauordnungsrechtliche Auskunft gibt das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung. Ansprechpartnerinnen sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die Flurstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

6. Sanierungsgebiet

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

7. Entwicklungsbereich

Die oben genannten Flurstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

8. Vorverkaufsrechtssatzung

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

9. Stadterneuerung Bochumer Straße

Die oben genannten Flurstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Bochumer Straße“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2012.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 21.02.2023 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen **Altlast - Verdachtsflächenkataster** der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation – vom 23.02.2023, wird für das Objekt Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen mitgeteilt, dass **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als freifinanziert gilt.

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

8. Wem obliegt die Hausverwaltung?

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021:

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

Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 5 bei der Gemeinschaft betragen 46.086,11 EUR.

Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt monatlich 613,-- EUR.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Bochumer Straße 176 in Gelsenkirchen

vom **23.02.2022** wurde unter Top 3 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,-- EUR zur Beseitigung des Sanierungsstaus beschlossen.

Die Umlage war zum 31.12.2022 fällig und nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen. Ob Zahlungen erfolgten, ist nicht bekannt.

Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,-- EUR.

In der Protokollabschrift über die Eigentümerversammlung vom **11.10.2022** wurde unter Top 2 eine Sonderumlage in Höhe von 250.000,-- EUR, fällig zum 31.07.2023, beschlossen, die nach dem Schlüssel der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer zu verteilen ist. Begründung: Beseitigung des Sanierungsstaus. Diesseits kann nicht festgestellt werden, ob dadurch die Sonderumlage gemäß Beschluss vom 23.02.2022 ersetzt bzw. fortgeschrieben wird oder ob es sich um eine zusätzliche Sonderumlage handelt.

Auf die hier zu bewertende ETW Nr. 5 entfällt damit ein Anteil an der Sonderumlage in Höhe von 18.500,-- EUR.

Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Da diesseits nicht bekannt ist, ob die beschlossenen Sonderumlagen tatsächlich eingezahlt wurden und wie damit verfahren wird, bleiben die oben genannten Sonderumlagen bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich angeraten, qualifizierten Rechtsrat zur rechtlichen Beurteilung dieser Thematik einzuholen.

Waltrop, den 21.03.2023