

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 3799-07-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 014 / 23

Objekt: Grundstück bebaut mit
einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
und
einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

hier:

1.
Eigentumswohnung Nr. 9 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss rechts (ETW Nr. 9)
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4613

Bestandsverzeichnis

392 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
22.08.2023:

21.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 9
Einundzwanzigtausend Euro

2.

Eigentumswohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss mittig (ETW Nr. 10)
Dresdener Straße 28

45881 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4614

Bestandsverzeichnis

464 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
22.08.2023:

21.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 10
Einundzwanzigtausend Euro

Grundbuch:

3.
Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links (ETW Nr. 11)
Dresdener Straße 28

45881 Gelsenkirchen

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4615

Bestandsverzeichnis

528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112

Grundstücksgröße	412 m ²
------------------	--------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
22.08.2023:

29.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 11
Neunundzwanzigtausend Euro

4.
Eigentumswohnung Nr. 14 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss links (ETW Nr. 14)
Dresdener Straße 28

45881 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4618

Bestandsverzeichnis

528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
22.08.2023:

25.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 14
Fünfundzwanzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass Angaben zur Hausverwaltung nicht vorliegen.

Insoweit können keine Angaben

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 14 bei der Gemeinschaft und
- zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 14

gemacht werden.

Die Abstellräume zu den Wohneinheiten im Kellergeschoss waren teilweise verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Kellerräume in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerräumen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume
- Punkt 4.3 zur Heizungsanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 22.08.2023

Waltrop, den 23.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		7
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		11
3.	GRUNDSTÜCK		14
3.1	Grundstücksdaten		14
3.2	Lasten und Beschränkungen		16
3.3	Grundstücksbeschreibung		17
3.4	Beurteilung		24
4.	BEBAUUNG		25
4.1	Allgemeines		25
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		28
4.3	Baubeschreibung		30
4.4	Zustand		36
4.5	Beurteilung		38
5.	AUSSENANLAGEN		39
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		40
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	41
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	41
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	44
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	54
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	56
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	66
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	68
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	68
8.2	Wert der baulichen Anlagen		68
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	68
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	70
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	75
9.1	Vergleichsverkaufspreise		75
9.2	Vergleichsdaten		75
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	79
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 22.08.2023

Ortsbesichtigung 22.08.2023

Bewertungsobjekt Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt
20 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

1. ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts
Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen
2. ETW Nr. 10 im Erdgeschoss mittig
Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen
3. ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links
Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen
4. ETW Nr. 14 im 1. Obergeschoss links
Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen

1. Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4613
Bestandsverzeichnis
392 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche
Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße 412 qm
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** und
dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan
mit **Nr. 9** bezeichnet

Abteilung II / Belastungen
Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
2. Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4614
Bestandsverzeichnis
464 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
...
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** und
dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan
mit **Nr. 10** bezeichnet

Abteilung II / Belastungen
Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
3. Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4615
Bestandsverzeichnis
528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
...
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** und
dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan
mit **Nr. 11** bezeichnet

Abteilung II / Belastungen
Nr. 11 Zwangsversteigerungsvermerk

4. Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4618
Bestandsverzeichnis
528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

...

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit **Nr. 14** bezeichnet

Abteilung II / Belastungen

Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

Nutzer	Die zu bewertenden Eigentumswohnungen im Objekt Dresdener Str. 28 sind zum Wertermittlungstichtag vermietet.														
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Steinkohle, sowie der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Eisenerz, der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1987 eingestellt worden. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten nicht vorhanden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist, ist zu beachten. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkaster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens														
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens														
Informationen zum Baujahr	<table> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1909</td> </tr> <tr> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td>02.07.1979</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1963</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>20 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1909	Wiederaufbau	1952	Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979	fiktives Baujahr	1963	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baujahr	1909														
Wiederaufbau	1952														
Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979														
fiktives Baujahr	1963														
fiktives Alter	60 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre														

Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	314 m ²
	Bruttogrundfläche		1.889 m ² Wohnhäuser
	Wohnflächen gemäß Teilungserklärung		
	ETW Nr. 9		38 m ²
	ETW Nr. 10		45 m ²
	ETW Nr. 11		51 m ²
	ETW Nr. 14		51 m ²
Aufteilung	ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts Diele, Bad, Wohnzimmer mit offener Kochnische, Abstellraum, Schlafzimmer		
	ETW Nr. 10 im Erdgeschoss mittig Diele, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Kochnische		
	ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer		
	ETW Nr. 14 im 1. Obergeschoss links Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf Seite 4 des Gutachtens wird verwiesen.		
Gewerbe	In den zu bewertenden Objekten wird kein Gewerbe betrieben.		
Grundstückslage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.		
Betriebseinrichtungen	In den zu bewertenden Einheiten sind keine Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnungen handelt, bei denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Die Sachwerte wurden nur hilfsweise betrachtet.		

Wertzusammenstellung:**ETW Nr. 9:**

Bodenwertanteil	6.137,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>18.719,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	24.856,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	24.856,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>4.200,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	20.656,--	EUR	
	rd. 21.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 21.000,--	EUR	

ETW Nr. 10:

Bodenwertanteil	7.264,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>19.389,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	26.653,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	26.653,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.900,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	20.753,--	EUR	
	rd. 21.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 21.000,--	EUR	

ETW Nr. 11:

Bodenwertanteil	8.266,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>24.091,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	32.357,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.357,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	28.857,--	EUR	
	rd. 29.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 29.000,--	EUR	

ETW Nr. 14:

Bodenwertanteil	8.266,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>24.091,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	32.357,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.357,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.300,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	25.057,--	EUR	
	rd. 25.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 25.000,--	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung der
Wohnungseigentume

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 29.06.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 10.07.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

22.08.2023

die Mieter der Objekte - zeitweise

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

22.08.2023

U m f a n g
des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 014 / 23
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112

und
Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
 1. ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts
 2. ETW Nr. 10 im Erdgeschoss Mitte
 3. ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links
 4. ETW Nr. 14 im 1. Obergeschoss links
jeweils Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Nutzer Die zu bewertenden Eigentumswohnungen sind zum
Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 1. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 4613 – ETW Nr. 9
Bestandsverzeichnis
392 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

 verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-
nung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28,
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4605 bis 4624). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 21. Dezember 2001 und 29. Januar 2002 (Notar Volker Stuckmann in Gelsenkirchen, UR-Nr. 541 / 2001 und 37 / 2002) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 1023, 1 hierher übertragen; eingetragen am 14. Februar 2002.

2. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 4614 – ETW Nr. 10

Bestandsverzeichnis

464 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

...

3. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 4615 – ETW Nr. 11

Bestandsverzeichnis

528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

...

4. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 4618 – ETW Nr. 14

Bestandsverzeichnis

528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.

...

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,

1. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4613 – ETW Nr. 9:
8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 14 / 23). Eingetragen am 03.03.2023.
2. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4614 – ETW Nr. 10:
8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 14 / 23). Eingetragen am 03.03.2023.
3. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4615 – ETW Nr. 11:
11. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 14 / 23). Eingetragen am 03.03.2023.
4. Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4618 – ETW Nr. 14:
8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 14 / 23). Eingetragen am 03.03.2023.

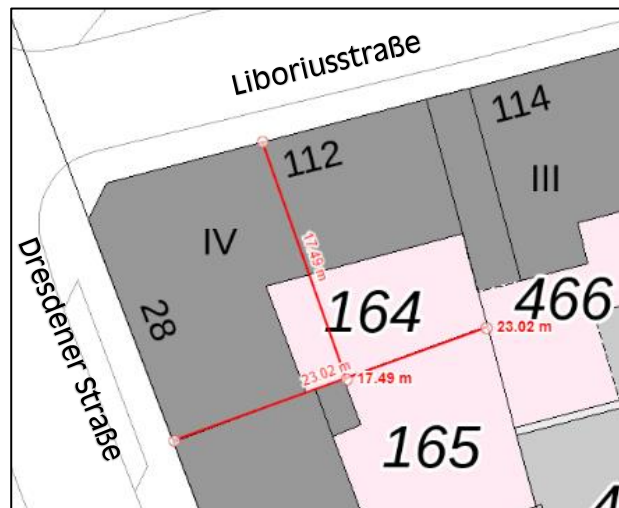
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 263.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Schalke
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straßen
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

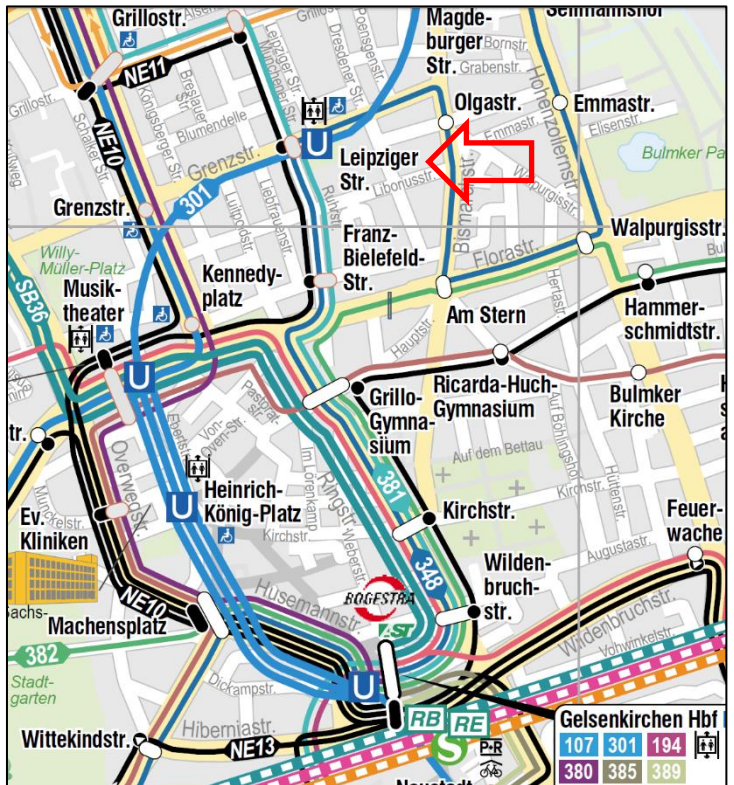
- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 23 m, Breite des Grundstücks ca. 18 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Liboriusstraße, Dresdener Straße:
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 11.07.2023 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Eisenerz der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich das Grundstück räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen sei. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.
Die erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG sei auszuschließen.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen in ca. 5,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen - Schalke in ca. 2,2 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,8 km Entfernung
 - Bus / U-Bahn: Haltestelle „Leipziger Straße“ mit Anschluss an die U-Bahn Linie 301 sowie die Buslinien 348, 381, E37, NE11 in ca. 400 m Entfernung



- nächste Stadt:
- Innenstadt:
- Läden für den täglichen Bedarf:
- Schulen:
- Universitäten:
- Messen:
- Naherholungsgebiete:
- Freizeitgestaltung:

z.B. Essen in ca. 10,3 km Entfernung
von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung

in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung, sowie in der Nähe auf der Bismarckstraße Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,4 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,4 km, zum Stadtgarten ca. 2,2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,2 km
Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße:

Die Dresdener Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten, Betonsteinpflasterung und Kopfsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

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

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

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 11.07.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück **derzeit keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

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

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

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 10.07.2023 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

1.2 Hochwasserrisiko

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

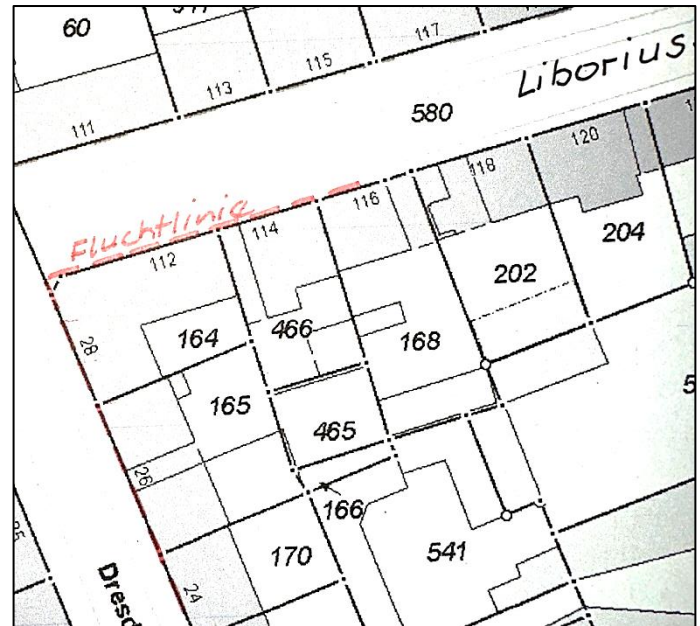
2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist. Der Fluchtlinienplan besitzt auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.



2.3 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

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

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

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169-4894 oder 4191.

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung Schalke

Das Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu erteilt das Stadtteilbüro, Frau Sichelschmidt, Tel.: 0209 / 408587-66.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 1 69-4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169-4591.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 08.11.2023 ist das oben genannte Grundstück Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 13.07.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Für das Objekt sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.07.2023 wird mitgeteilt, dass zu den in Rede stehenden Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 12.07.2023 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Dresdener Straße“ und „Liboriusstraße“ erschlossen wird.

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

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

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
BRW 235,-- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2023 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. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte

baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205

- Nutzbarkeit Die zu bewertenden Wohneinheiten sind zum Wertermittlungstichtag vermietet und nutzbar.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

hier:
 1. ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts
 2. ETW Nr. 10 im Erdgeschoss Mitte
 3. ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links
 4. ETW Nr. 14 im 1. Obergeschoss links
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Geschosse: *Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112:*
voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, nicht ausgebauten Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums:
 - ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts:
Diele, Bad, Wohnzimmer mit offener Kochnische, Abstellraum, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
 - ETW Nr. 10 im Erdgeschoss Mitte:
Diele, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kochnische
 - ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links:
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)
 - ETW Nr. 14 im 1. Obergeschoss links:
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)

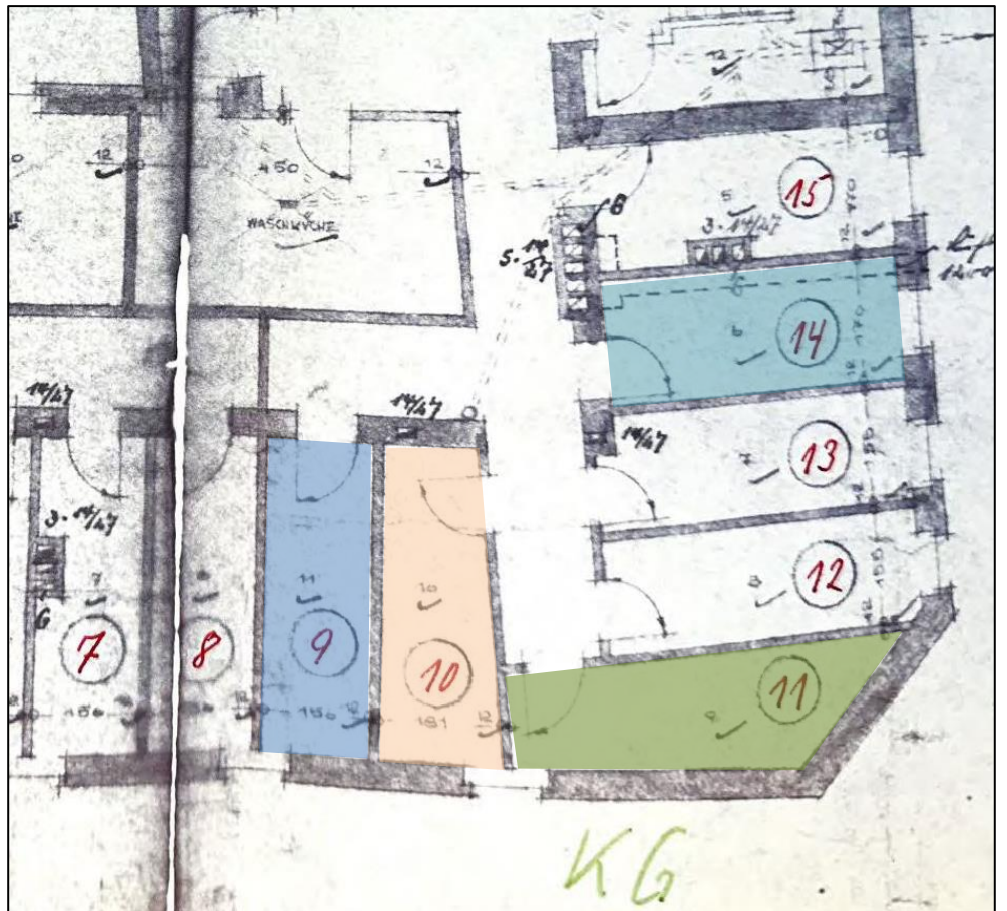
Kellergeschoss:
Flur, Müll-Abstellraum, Kellerabstellräume

Die Abstellräume zu den Wohneinheiten waren vorwiegend verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Flächen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Flächen im Kellergeschoss vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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





4.2

Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus	1909		
			Wiederaufbau	1952		
-	mittleres Baujahr		1963 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		60 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		20 Jahre			
-	Grundstücksfläche	412	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 314	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,76
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 1.261	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	3,06
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.889	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser		
-	Wohn/Nutzfläche ¹					
			Liboriusstraße 112:			
	rd.	51	m ²	ETW Nr. 1 im EG rechts		
	rd.	52	m ²	ETW Nr. 2 im EG links		
	rd.	52	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG rechts		
	rd.	53	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG links		
	rd.	52	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG rechts		
	rd.	53	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG links		
	rd.	53	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts		
	rd.	53	m ²	ETW Nr. 8 im 3. OG links		
	rd.	419	m ²	Gesamtwohnfläche		
				Dresdener Straße 28:		
	rd.	38	m ²	ETW Nr. 9 im EG rechts		
	rd.	45	m ²	ETW Nr. 10 im EG Mitte		
	rd.	51	m ²	ETW Nr. 11 im EG links		
	rd.	40	m ²	ETW Nr. 12 im 1. OG rechts		
	rd.	46	m ²	ETW Nr. 13 im 1. OG Mitte		
	rd.	51	m ²	ETW Nr. 14 im 1. OG links		
	rd.	42	m ²	ETW Nr. 15 im 2. OG rechts		
	rd.	46	m ²	ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte		
	rd.	54	m ²	ETW Nr. 17 im 2. OG links		
	rd.	42	m ²	ETW Nr. 18 im 3. OG rechts		
	rd.	46	m ²	ETW Nr. 19 im 3. OG Mitte		
	rd.	50	m ²	ETW Nr. 20 im 3. OG links		
	rd.	551	m ²	Gesamtwohnfläche		
	rd.	970	m ²	Gesamtwohnfläche		

1

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

Der Anteil der ETW Nr. 9 an der gesamten Wohnfläche der Objekte beträgt rd. 3,92 %.

Der Anteil der ETW Nr. 10 an der gesamten Wohnfläche der Objekte beträgt rd. 4,64 %.

Der Anteil der ETW Nr. 11 an der gesamten Wohnfläche der Objekte beträgt rd. 5,26 %.

Der Anteil der ETW Nr. 14 an der gesamten Wohnfläche der Objekte beträgt rd. 5,26 %.

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlträgerdecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Dresdener Straße / Liboriusstraße:
Walmdach mit Tondachsteineindeckung |
| - | Regenentwässerung | Dresdener Straße:
Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich
Liboriusstraße:
Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Dresdener Straße / Liboriusstraße:
Straßenfassade und Hoffassade mit Strukturputz und Anstrich
Der Erker im Eckbereich zur Liboriusstraße ist unterseitig schadhaft

Haustechnik

- | | | |
|---|---------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Die zu bewertenden Eigentumswohnungen sind nicht zentral beheizt. Sie verfügen in einigen Räumen über Nachtspeicherheizungen, diese sind laut Angabe der Mieter teilweise nicht funktionsfähig.
In den Räumen ohne Beheizung sind Nachtspeicherheizungen einzubringen, die vorhandenen Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. |
| | Energie | ETW Nr. 9 / Nr. 10 / Nr. 11 / Nr. 14:
Strom |
| - | Warmwasserbereitung | über Elektrodurchlauferhitzer |
| - | Elektroanlage | ETW Nr. 9, ETW Nr. 10, ETW Nr. 11, ETW Nr. 14:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Defekte Klingel- und Gegensprechanlage, diese ist instand zu setzen
In der ETW Nr. 9 sei laut Angabe der Mieter kein Strom vorhanden.
Die Installation in den zu bewertenden Eigentumswohnungen ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. |
| - | Sonstiges | ----- |

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, kein Türgriff, die Tür ist nicht fachgerecht eingeputzt, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz, dieser ist in Teilbereichen schadhaft, Decke Putz gestrichen, defekte Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Erdgeschoss

Im Treppenhaus im Übrigen Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, in Teilbereichen innenseitig mit Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich

ETW Nr.9 im
EG rechts

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Schloss ist defekt, die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen

Laut Angabe der Mieter gibt es in der Wohnung keinen Strom, die Ursache hierfür sei nicht bekannt, die Stromversorgung ist zu überprüfen

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Gegensprechanlage

Badezimmer

Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, im Übrigen Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rolllade, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, die Armatur des Waschtisches ist defekt und zu ersetzen, weiße Sanitärobjekte

Wohnküche

Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Decke Putz gestrichen, Nachtspeicherheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden

Kochnische

Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

Schlafzimmer:

Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

ETW Nr. 10 im
EG Mitte

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Gegensprechanlage
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Ölputz gestrichen, im Bereich oberhalb der Badewanne Styroporverkleidung, Styropordeckenverkleidung, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Wohnküche	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand teilweise Raufaser gestrichen, teilweise Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1980
Kochnische	Fliesenfußboden, Fliesenspiegel bis ca. 1,20 m Höhe, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund, Decke Putz gestrichen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Nachtspeicherheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

ETW Nr. 11 im
EG links

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Gegensprechanlage, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Silikonfugen im Bereich der Badewanne sind schadhaft und zu ersetzen, Stand-WC mit Spülkasten, es fehlt der Toilettendeckel, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
Küche	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, in Teilbereichen Tapete, Styropordeckenverkleidung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1981, Rollläden

Wohnzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Nachtspeicherheizung, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, diese ist defekt und Instand zu setzen

Schlafzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus massive Treppe zu den Obergeschossen mit Kunststeinbelag, Stahlhandlauf und Stahlgeländer
Drei Wohneinheiten je Etage
Treppenpodeste mit Kunststeinbelag, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung

ETW Nr.14 im 1.OG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, das Schloss ist defekt, die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen

Diele Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Gegensprechanlage

Badezimmer Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, Wand Putz gestrichen, Styropordeckenverkleidung, im Wand- und Deckenbereich massive Feuchteschäden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Armatur ist defekt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Küche Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Waschmaschinenanschluss, Nachtspeicherheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Wohnzimmer Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, das Fenster bodentief, im unteren Bereich Kunststofffüllung und außenseitig Stahlgeländer, Nachtspeicherheizung,

Schlafzimmer vom Wohnzimmer aus zugänglich:
Innentür wie vor, Laminatfußboden, mäßiger Zustand, Wand und Decke Putz gestrichen, Nachtspeicherheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Allgemein zu den zu bewertenden Wohneinheiten:

Die Innentüren befinden sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

Insgesamt einfache Bodenbeläge.

Fenster im EG zur Straßenseite mit Rollläden, die Gurte sind defekt und auszutauschen.

Die Fenster lassen sich insgesamt nicht richtig schließen und öffnen und hängen teilweise aus den Verankerungen, die Aufhängungen der Fenster sind zu überprüfen und instand zu setzen.

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppenpodeste mit Kunststeinbelag, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung

3. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Ausstattung wie vor, Wandflächen teilweise mit Feuchteschäden, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen

Dachgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Kunststeinfußboden, Wand und Decke wie vor, Dachschräge und Decke mit Verkleidung und Anstrich, im Wand- und Dachschrägenbereich teilweise Rissbildung und Feuchteschäden, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, Absturzsicherung, Treppe zum Dachgeschoss wie vor, Stahlgeländer und Stahlhandlauf mit Anstrich

Dachboden

nicht ausgebaut

zwei Zugangstüren vom Treppenhaus mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Türblätter sind defekt, die Türklinken fehlen, Betonfußboden, Taubenkot, Giebelwände und Kamin mit Putz und Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung, Zinkdachausstiegsfenster, kein Licht, Müllablagerungen

Kellergeschoss

Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, keine Türklinke

Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen

Flur	Betonfußboden, unterhalb der Kellertreppe Wasserhausanschluss, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsbau, Holzlagentüren, teilweise Feuchtestellen im Fußbodenbereich
weiterer Kellerflur	Betonfußboden, Wand und Decke Putz mit Anstrich, Holzlagentür als Ausgangstür zum Hofbereich
Kellerabstellraum zur ETW Nr.9:	Holzlagentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern
Müll-Abstellraum	Betonfußboden mit Rissbildung und Bodeneinlauf, Betonwaschtrog, Wand Putz gestrichen, Decke mit Styroporverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern
Weitere Kellerabstellräume	Holzlagentüren, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Styropordeckenverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum für den Hausmeister	Holzlagentür mit Anstrich, Betonfußboden, Müllablagungen, Wand teilweise Putz, teilweise Mauerwerk mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern

Die übrigen Abstellräume zu den Wohneinheiten waren verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Kellerräume in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerräumen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

- Verwaltung

Angaben zur Hausverwaltung liegen nicht vor.

Insoweit können keine Angaben

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 9, 10, 11 und 14 bei der Gemeinschaft und
- zu Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 9, 10, 11 und 14 gemacht werden.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss / Gemeinschaftstreppe:

Im Bereich der Hauseingangstür fehlt der Türgriff
Die Hauseingangstür ist nicht fachgerecht eingeputzt.
Die Klingel – und Gegensprechanlage ist defekt und
instand zu setzen.

Allgemein zu den zu bewertenden Wohneinheiten:

Die Innentüren befinden sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

Insgesamt einfache Bodenbeläge.

Fenster im EG zur Straßenseite mit Rollläden, die Gurte sind defekt und auszutauschen.

Die Fenster lassen sich insgesamt nicht richtig schließen und öffnen und hängen teilweise aus den Verankerungen, die Aufhängungen der Fenster sind zu überprüfen und instand zu setzen.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen sind nicht zentral beheizt. Sie verfügen in einigen Räumen über Nachtspeicherheizungen, diese sind laut Angabe der Mieter jedoch teilweise nicht funktionsfähig.

In den Räumen ohne Beheizung sind Nachtspeicherheizungen einzubringen, die vorhandenen Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

ETW Nr. 9 im Erdgeschoss rechts:

Das Schloss in der Wohnungseingangstür ist defekt, die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen.

Bad:

Die Armatur des Waschtisches ist defekt und zu ersetzen.

Bad und Schlafzimmer ohne Heizung.

ETW Nr. 10 im Erdgeschoss mittig:

Badezimmer und Wohnküche ohne Heizung.

Die Heizung im Schlafzimmer ist laut Angabe nicht funktionsfähig.

Die Innentüren befinden sich in einem schlechten Zustand, teilweise sind die Umfassungszargen defekt.

ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links:

Badezimmer ohne Heizung.

Die Silikonfugen im Badezimmer im Bereich der Badewanne sind schadhafte und zu ersetzen, der Toilettendeckel fehlt.

Die Rollläden in der Küche, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer sind zwar vorhanden, aber defekt.

ETW Nr. 14 im 1. OG links:

Badezimmer ohne Heizung.

Das Schloss in der Wohnungseingangstür ist defekt, die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen.

Die Innentüren befinden sich in einem schlechten Zustand.

Die Fußleisten fehlen.

Bad: massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Armatur der Badewanne ist defekt und zu ersetzen.

Gemeinschaftstreppe:

Die Wohnungseingangstüren wurden ersetzt und sind teilweise nur provisorisch eingeputzt.

Wandfläche teilweise mit Rissbildung und Feuchteschäden, die Farbe löst sich teilweise vom Untergrund.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Dachgeschoss / Dachboden:

Die Türblätter der Zugangstüren zum Dachboden sind defekt und zu ersetzen, die Türklinken fehlen, Müllablagerungen, Taubenkot

Kellergeschoss:

Die Tür zum Kellergeschoss wurde aufgebrochen, die Türklinke fehlt, das Türblatt ist zu erneuern. Im Kellergeschoss steht in Teilbereichen Wasser auf dem Fußboden, laut Angabe der Mieter tritt bei stärkeren Regenfällen Wasser ein

Fassade:

teilweise sind Elektroleitungen auf der Fassade verlegt.

Kelleraußeneingang:

Kellerhals mit Putz und Anstrich, Rissbildung

Der Erker im Fassadenbereich Dresdener Straße / Liboriusstraße ist unterseitig schadhafte und instand zu setzen.

Hinweis:

Die Kosten zu Beseitigung von Müll und Unrat bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- Instandhaltung mäßiger, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand
 - wirtschaftliche Wertminderung keine
 - Nutzungseinschränkungen Die zu bewertenden Eigentumswohnungen sind zum Stichtag nutzbar. Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale separat in Abzug gebracht.
- werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen, die offenen Kochnischen sind durch die Wohnküchen zugänglich, in der ETW Nr. 9 Nr. 11 und Nr. 14 sind die Schlafzimmer durch das Wohnzimmer bzw. die Wohnküche zugänglich.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der zu bewertenden Eigentumswohnungen sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der zu bewertenden Eigentumswohnungen sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas -----
 - * Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Kelleraußeneingang:
Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf mit Anstrich, Kellerhals mit Putz und Anstrich, teilweise Rissbildung, Brüstungsgeländer als Stahlgeländer
- Besonderheiten keine
- Grünflächen im Gartenbereich Ziersträucher und Zierbäume

Zustand / Beurteilung

mäßiger Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung der Verkehrswerte wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um Eigentumswohnungen handelt, bei denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Die Sachwerte wurden hilfsweise und die Vergleichswerte stützend 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 Abschreibung² zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und 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 / Dresdener Straße: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

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

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	235,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Liboriusstraße

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	2,40 *)
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

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

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= rd.	378,--

*) Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen haben ergeben, dass sich die Bodenwerte ab einem GFZ - Wert von rd. 2,4 nicht mehr maßgeblich verändern. Aus diesem Grunde ist bei der Ermittlung des angepassten Bodenwertes in diesem Verfahren der GFZ - Wert auf 2,4 zu beschränken.

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

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

Flächenwert des bebauten Grundstücks 380,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 164	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	412	x	380,00	=	156.560,-- EUR
Bodenwert				=	156.560,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 9					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 9 des Aufteilungsplanes				=	6.137,-- EUR
392,000 / 10.000	stel von		156.560,-- EUR		

Wohnungseigentum Nr. 10					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 10 des Aufteilungsplanes				=	7.264,-- EUR
464,000 / 10.000	stel von		156.560,-- EUR		

Wohnungseigentum Nr. 11					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 11 des Aufteilungsplanes				=	8.266,-- EUR
528,000 / 10.000	stel von		156.560,-- EUR		

Wohnungseigentum Nr. 14					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 14 des Aufteilungsplanes				=	8.266,-- EUR
528,000 / 10.000	stel von		156.560,-- 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 von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer **Wohnfläche bis 40 m²**:

Mietwertspanne: 5,36 EUR / m² - 6,44 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,90 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer **Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m²**:

Mietwertspanne: 5,20 EUR / m² - 5,90 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,55 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m²	> 40 m² bis 60 m²	> 60 m² bis 90 m²	> 90 m² bis 100 m²	> 100 m²	
		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	ETW Nr. 9, 10, 11: +0,04 €/m ²
1-2. Obergeschoss	ETW Nr. 14: 0,00 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss	- 0,06 €/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	ETW Nr. 9, 11, 14: 0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	ETW Nr. 10: - 0,17 €/m ²

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

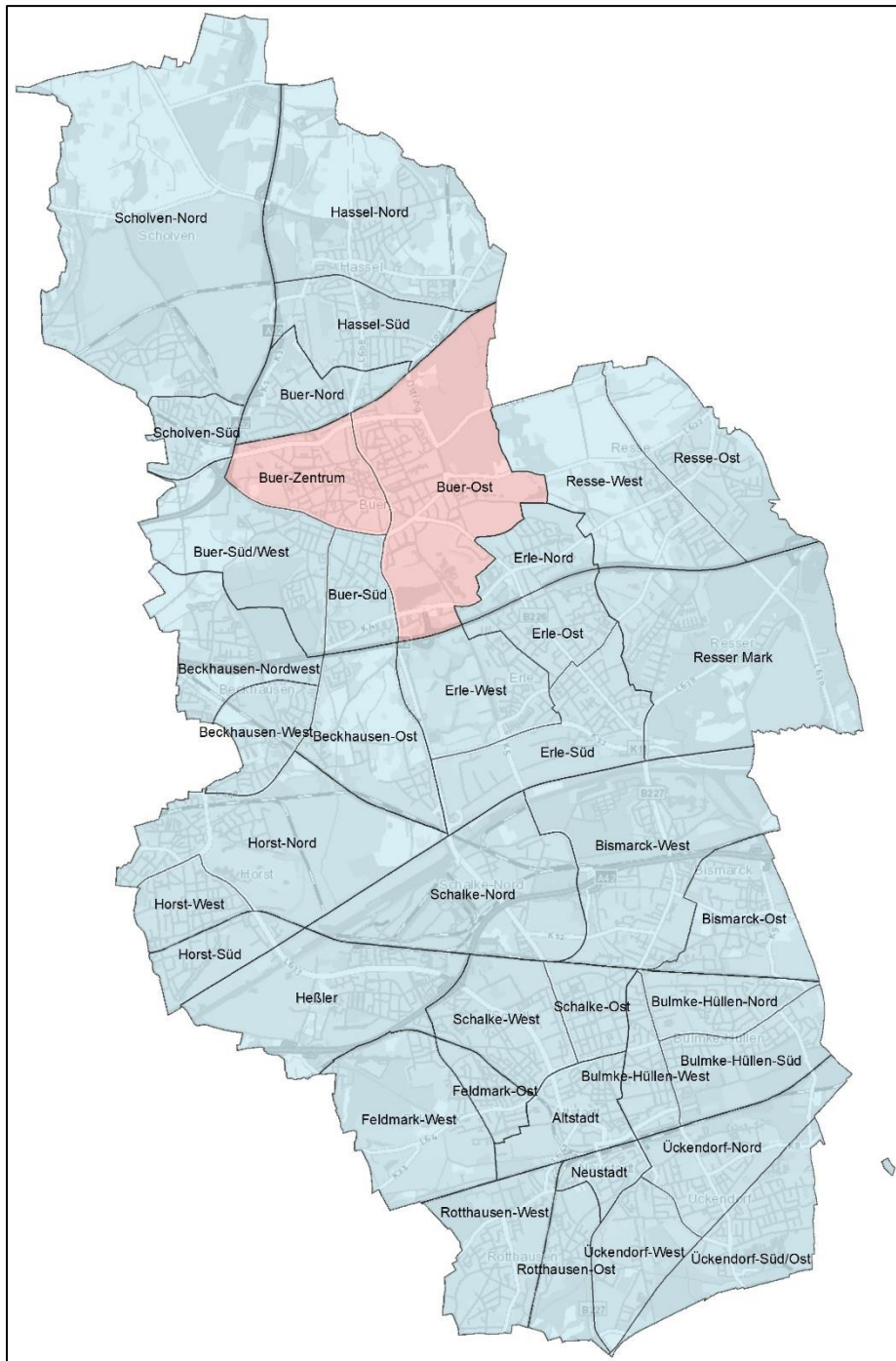
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 9	EG	Wohnen	38		330,00	8,68
ETW Nr. 10	EG	Wohnen	45		920,00	9,58
ETW Nr. 11	EG	Wohnen	51			
ETW Nr. 14	1. OG	Wohnen	51		540,00	10,59

Die ETW Nr. 10 und ETW Nr. 11 sind laut Angabe zum Wertermittlungsstichtag zusammen vermietet. Die oben genannten Mieten wurden durch die Mieter angegeben. Mietverträge lagen diesseits nicht vor.

Die Höhe der angegebenen Mieten konnte nicht überprüft werden. Sich etwa aus dem Umstand der gemeinsamen und einheitlichen Vermietung der ETW Nr. 10 und ETW Nr. 11 in Hinblick auf deren getrennte Verwertung ergebende Erschwernisse wurden nicht berücksichtigt.

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 4 und 5 des Gutachtens wird Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 9**38 qm Wohnfläche**

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 Erdgeschoss	0,04 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,64 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 9 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,36 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,44 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,26 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,64 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,72 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,36 EUR/qm -0,64 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,80 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,44 EUR/qm -0,64 EUR/qm

Für die ETW Nr. 9 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,25 EUR / m² in Ansatz gebracht.

ETW Nr. 10**45 qm Wohnfläche**

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 Erdgeschoss	0,04 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,81 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 10 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	4,74 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm -0,81 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,39 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm -0,81 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,09 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,81 EUR/qm

Für die ETW Nr. 10 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 4,75 EUR / m² in Ansatz gebracht.

ETW Nr. 11**51 qm Wohnfläche**

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 Erdgeschoss	0,04 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,64 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 11 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	4,91 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm -0,64 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,56 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm -0,64 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,26 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,64 EUR/qm

Für die ETW Nr. 11 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 4,90 EUR / m² in Ansatz gebracht.

ETW Nr. 14 **51 qm Wohnfläche**

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 1. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,68 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 14 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	4,87 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,68 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,52 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,68 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,22 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,68 EUR/qm

Für die ETW Nr. 14 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 4,90 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise (Nettokaltmieten) NRW als angemessen erachten, die oben genannten Mieten um 2,25 % zu erhöhen.

Es ergeben sich danach folgende Kaltmieten:

ETW Nr. 9	5,25 EUR / m ² zuzügl. 2,25 %	5,35 EUR / m ²
ETW Nr. 10	4,75 EUR / m ² zuzügl. 2,25 %	4,85 EUR / m ²
ETW Nr. 11	4,90 EUR / m ² zuzügl. 2,25 %	5,00 EUR / m ²
ETW Nr. 14	4,90 EUR / m ² zuzügl. 2,25 %	5,00 EUR / m ²

Damit liegen die marktüblichen Mieten deutlich unter den angegebenen Vertragsmieten. Dadurch wäre über den Ansatz eines Overrents nachzudenken. Vorliegend wird davon jedoch Abstand genommen, da die Höhe der Vertragsmiete nicht nachvollziehbar ist und nicht verifiziert werden kann. Zudem wird angenommen, dass die Mietverhältnisse durch die Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen mit 3-monatiger Frist kündbar wären und so die erhöhte Miete entfielen. Werteeinflüsse aus der erhöhten vertraglichen Miete bleiben im weiteren Gutachten daher unberücksichtigt.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die zu bewertenden Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,- EUR jährlich je Einheit 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 stehenden Eigentumswohnungen 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 den hier zu bewertenden Eigentumswohnungen wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von jeweils 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,85 % |
| | Standardabweichung | 1,41 % |

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

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



Abweichungen:

Wohnfläche:	Ø 67 qm	ETW Nr. 9 38 qm	ETW Nr. 10 45 qm	ETW Nr. 11 51 qm	ETW Nr. 14: 51 qm
Miete [EUR/qm]:	Ø 5,61	5,35	4,85	5,00	5,00
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,86 %	40,90 %	41,92 %	38,99 %	38,99 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 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

Die hier zu bewertenden Wohneinheiten weichen in Bezug auf Miethöhe, Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten negativ von den oben dargestellten Kennzahlen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ab, nur in Bezug auf die geringeren Größen wird hier eine positive Abweichung gesehen. Unter weiterer Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und des Durchschnitts der zu bewertenden Objekte sowie der zum Stichtag bestehenden erhöhten Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz für die zu bewertenden Wohneinheiten auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,00 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 9	rd. 38 m ²	x	5,35 EUR	x	12	=	2.440,-- EUR
Gesamtfläche	38,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	2.440,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
40,90 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				49,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				513,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				24,-- EUR
	Jahresreinertrag					=	1.442,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.442,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 6.137,-- EUR	./.	184,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.258,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.258,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.258,-- EUR	x	14,88	=	18.719,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	18.719,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 18.719,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 9 6.137,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 24.856,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 24.856,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 24.856,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -4.200,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 20.656,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 9	rd.	21.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
ETW Nr. 10	rd. 45 m ²	x	4,85 EUR	x	12	=	2.619,-- EUR	
Gesamtfläche	45,00 m ²							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	2.619,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
41,92 %	Verwaltungskosten	pauschal		./.			412,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%		./.			52,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²		./.			608,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			26,-- EUR	
	Jahresreinertrag						=	1.521,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.521,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 7.264,-- EUR	./.	218,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.303,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.303,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.303,-- EUR	x	14,88	=	19.389,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	19.389,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 19.389,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 10 7.264,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 26.653,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 26.653,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 26.653,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -5.900,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 20.753,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 10	rd.	21.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 11	rd. 51 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.060,-- EUR
Gesamtfläche		51,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.060,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
38,99 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				61,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				689,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				31,-- EUR
Jahresreinertrag					=	1.867,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.867,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 8.266,-- EUR	./.	248,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.619,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.619,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.619,-- EUR	x	14,88	=	24.091,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	24.091,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 24.091,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 11 8.266,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 32.357,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.357,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.357,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -3.500,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 28.857,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 11	rd.	29.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 14	rd. 51 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.060,-- EUR
Gesamtfläche		51,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.060,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
38,99 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				61,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				689,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				31,-- EUR
Jahresreinertrag					=	1.867,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.867,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 8.266,-- EUR	./.	248,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.619,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.619,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.619,-- EUR	x	14,88	=	24.091,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	24.091,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 24.091,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 14 8.266,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 32.357,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.357,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.357,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -7.300,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 25.057,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 14	rd.	25.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr der Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1963 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. 9 100,00 %	1.442,-- EUR	fiktiv 1963	60	80	20
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.442,-- EUR	1963	60	80	20

- mittleres Baujahr	:	1963	
- mittleres Alter	:	60	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	20	Jahre

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 10 100,00 %	1.521,-- EUR	fiktiv 1963	60	80	20
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.521,-- EUR	1963	60	80	20

- mittleres Baujahr : 1963
- mittleres Alter : 60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 Jahre

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 11 100,00 %	1.867,-- EUR	fiktiv 1963	60	80	20
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.867,-- EUR	1963	60	80	20

- mittleres Baujahr : 1963
- mittleres Alter : 60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 Jahre

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 14 100,00 %	1.867,-- EUR	fiktiv 1963	60	80	20
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.867,-- EUR	1963	60	80	20

- mittleres Baujahr : 1963
- mittleres Alter : 60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	22.08.2023
BGF:	1.889 qm Mehrfamilienwohnhäuser Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen		
1.889	qm BGF	x	1.156,- EUR = 2.183.684,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Kelleraußeneingänge			= 21.336,- EUR
Herstellungskosten gesamt			2.205.020,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
20	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 2.205.020,- EUR	= -1.653.765,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			551.255,- EUR
Hausanschlüsse:			= 6.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 551.255,- EUR	= 11.025,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 568.780,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhäuser		= 568.780,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 9:

Anteil für die ETW Nr. 9 am Gebäudesachwert 3,92% von 568.780,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 9 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	22.296,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 9 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	6.137,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 9	=	28.433,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es als angemessen angesehen, einen Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 28.433,- \text{ EUR} = -1.422,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 9	=	27.011,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-4.200,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 9	=	22.811,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 9	rd.	23.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 10:

Anteil für die ETW Nr. 10 am Gebäudesachwert 4,64% von 568.780,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 10 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	26.391,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 10 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	7.264,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 10	=	33.655,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es als angemessen angesehen, einen Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

-5,00%	von	33.655,- EUR	=	-1.683,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 10				=	31.972,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-5.900,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 10	=	26.072,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 10	rd.	26.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 11:

Anteil für die ETW Nr. 11 am Gebäudesachwert 5,26% von 568.780,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 11 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	29.918,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 11 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	8.266,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 11	=	38.184,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es als angemessen angesehen, einen Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 38.184,- \text{ EUR} = -1.909,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 11	=	36.275,- EUR
--	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-3.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 11	=	32.775,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 11	rd.	33.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 14:

Anteil für die ETW Nr. 14 am Gebäudesachwert 5,26% von 568.780,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 14 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	29.918,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 14 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	8.266,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 14	=	38.184,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es als angemessen angesehen, einen Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 38.184,- \text{ EUR} = -1.909,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 14	=	36.275,- EUR
--	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-7.300,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 14	=	28.975,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 14	rd.	29.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Für die hier zu bewertenden Objekte wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen erteilt. Es wurden insgesamt 25 Kaufpreise mit einem Vertragsdatum zwischen 2020 und 2023 zur Verfügung gestellt, die auf den aktuellen Stichtag indiziert wurden.

Von den zur Verfügung gestellten Vergleichspreisen wurden 3 Ausreißer unberücksichtigt gelassen. Die übrigen Vergleichspreise wurden stützend betrachtet.

Ein direkter Preisvergleich ist bei 7 Vergleichskaufpreisen möglich. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von rd. 650,- EUR / m². Dieser Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

Nach der Ertragswertermittlung ergeben sich folgende Werte für die hier zu bewertenden Eigentumswohnungen:

ETW Nr. 9	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	24.856,- EUR	38 qm	654,11 EUR / qm
ETW Nr. 10	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	26.653,- EUR	45 qm	592,29 EUR / qm
ETW Nr. 11	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.357,- EUR	51 qm	634,45 EUR / qm
ETW Nr. 14	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.357,- EUR	51 qm	634,45 EUR / qm

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheiten der hier zu bewertenden Einheiten stützen die Vergleichspreis nach sachverständiger Einschätzung die ermittelten Ertragswerte.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 38,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	162,- EUR / m ²
	SACHWERT	600,- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	544,- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 9	Verkehrswert	553,- EUR / m ²
Verkehrswert		21.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		8,61

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 45,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	161,-- EUR / m ² 579,-- EUR / m ² 461,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 10	Verkehrswert	467,-- EUR / m ²
Verkehrswert		21.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		8,02

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 51,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	162,-- EUR / m ² 643,-- EUR / m ² 566,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 11	Verkehrswert	569,-- EUR / m ²
Verkehrswert		29.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		9,48

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 51,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	162,-- EUR / m ² 568,-- EUR / m ² 491,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 14	Verkehrswert	490,-- EUR / m ²
Verkehrswert		25.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		8,17

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 9, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	6.137,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	18.719,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-4.200,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>20.656,-- EUR</u>
	rd.	21.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	6.137,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	22.296,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.422,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-4.200,-- EUR
	SACHWERT	<u>22.811,-- EUR</u>
	rd.	23.000,-- EUR

ETW Nr. 10, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	7.264,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	19.389,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-5.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>20.753,-- EUR</u>
	rd.	21.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	7.264,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	26.391,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.683,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-5.900,-- EUR
	SACHWERT	<u>26.072,-- EUR</u>
	rd.	26.000,-- EUR

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 11, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	8.266,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	24.091,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>28.857,-- EUR</u>
	rd.	29.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	8.266,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	29.918,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.909,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.500,-- EUR
	SACHWERT	<u>32.775,-- EUR</u>
	rd.	33.000,-- EUR

ETW Nr. 14, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	8.266,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	24.091,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.300,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>25.057,-- EUR</u>
	rd.	25.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	8.266,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	29.918,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.909,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.300,-- EUR
	SACHWERT	<u>28.975,-- EUR</u>
	rd.	29.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 9

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 9 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 21.000,- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 22.08.2023, gerundet	<u>21.000,-</u> EUR
--------------	---	---------------------

ETW Nr. 10

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 10 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 21.000,- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 22.08.2023, gerundet	<u>21.000,-</u> EUR
--------------	---	---------------------

ETW Nr. 11

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 11 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 29.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 22.08.2023, gerundet 29.000,-- EUR

ETW Nr. 14

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 14 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 25.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 22.08.2023, gerundet 25.000,-- EUR

Waltrop, den 23.11.2023