

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 3818-11-2023

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 016 / 23

Objekt:

Grundstück bebaut mit einer Eigentumswohnanlage
mit 194 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und
einer Tiefgarage
Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
45879 Gelsenkirchen

Hier:

Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellerges-
choß nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen
Nr. B 3 im 1. Parkgeschoss
Overwegstraße 32
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 1502

Bestandsverzeichnis

2.245 / 100.000 (i.B. zweitausendzweihundertfünfundvierzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 18	Flurstück 172
Gebäude- und Freifläche	Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
Grundstücksgröße	5.361 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem gewerblichen Raum auf der Platzebene des Bauteils B, bestehend aus Ladenraum, Lagerraum B3 und 2 Garageneinstellplätzen Nr. B 3 im Sockelgeschoss, Nr. B 3 im Aufteilungsplan. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Teileigentums zum Stichtag,
19.12.2023:

260.000,-- EUR

in Worten:

Teileigentum Nr. B 3 und 2 Garageneinstellplätze B 3
Zweihundertsechzigtausend Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- **Punkt 4.2 zur Nutzfläche**
- Punkt 4.2 zur anteiligen Bruttogrundfläche

Wertermittlungstichtag:

19.12.2023

Waltrop, den 23.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		13
3.4	Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
4.1	Allgemeines		24
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		27
4.3	Baubeschreibung		29
4.4	Zustand		34
4.5	Beurteilung		35
5.	AUSSENANLAGEN		36
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		37
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	38
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	38
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	41
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	43
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	45
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	49
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	50
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	50
8.2	Wert der baulichen Anlagen		50
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	50
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	51
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	54
9.1	Vergleichsverkaufspreise		54
9.2	Vergleichsdaten		54
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	56
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	19.12.2023
Ortsbesichtigung	Besichtigung: 19.12.2023
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einer Eigentumswohnanlage mit 194 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32 45879 Gelsenkirchen
	Hier: Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellergeschoss nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen Nr. B 3 im 1. Parkgeschoss Overwegstraße 32 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1502 <u>Bestandsverzeichnis</u> 2.245 / 100.000 (i.B. zweitausendzweihundertfünfundvierzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 18 Flurstück 172 Gebäude- und Freifläche Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32 Grundstücksgröße 5.361 m ² verbunden mit Sondereigentum an dem gewerblichen Raum auf der Platzebene des Bauteils B, bestehend aus Ladenraum, Lagerraum B3 und 2 Garageneinstellplätzen Nr. B 3 im Sockelgeschoss, Nr. B 3 im Aufteilungsplan. ... <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 1 Geh- und Fahrrecht Nr. 3 Aufsetzungs- und Benutzungsrecht Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk – 005 K 016 / 23
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-Nr. 392 – Theatergebäude MIR, Kennedyplatz 1, Gelsenkirchen, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. Damit kann bei Veränderungen am Gebäude der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht	Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche Das oben genannte Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen laufende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1975
	fiktives Baujahr	1975
	fiktives Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 1.549 m²
	Bruttogrundfläche: rd. 562 m² anteilige Fläche zum Teileigentum B 3	
	Nutzfläche	
	326 m²	B 3 - Erdgeschoss
	100 m²	B 3 - Kellergeschoss
Aufteilung	Teileigentum B 3: Erdgeschoss: Eingangsbereich, Küche, Lager, Duschbereich, Flur, Wickelraum, Herren- und Damen-WC, innenliegender Lagerraum (Theologieraum), Kinderspielraum U 3, Kinderspielraum Ü 3, innenliegendes Büro, vorderer und rückwärtiger Ladenbereich Kellergeschoss: Flur, 3 Lagerräume, Umkleide, Lagerfläche, Duschraum	
Nutzer	Das Teileigentum Nr. B 3 wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.	
Wohnlage	mäßige Gewerbelage	
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 722.912,68,-- EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 14.000,-- EUR Vermietung und Waschmaschinenmünzen pro Jahr Es bestehen <u>Rückstände</u> des Eigentümers des Teileigentums Nr. B 3 bei der Gemeinschaft in Höhe von 91.171,81 EUR	

Das Hausgeld für das Teileigentum Nr. B 3 beträgt 1.838,- EUR monatlich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung bleiben Rücklagen, Rückstände und Erträge aus Gemeinschaftseigentum bei der Bestimmung des Verkehrswertes unberücksichtigt. Diesseits kann nicht geklärt werden, welche Erträge und Verpflichtungen exakt zu berücksichtigen sind, da die diesbezüglichen rechtliche Grundlagen nicht beurteilt werden können. Es wird empfohlen, Kontakt zur WEG-Verwaltung aufzunehmen und zu diesen Fragestellungen qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Bewertungsverfahren

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

Wertzusammenstellung

Teileigentum Nr. B 3:

Bodenwertanteil	52.354,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>200.465,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	252.819,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	252.819,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.100,--	EUR	zusätzliches Mietausfallwagnis
	<u>16.000,--</u>	EUR	2 Tiefgaragenstellplätze B 3
Ertragswert	258.719,--	EUR	
rd.	259.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 260.000,--	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Teileigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 27.11.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 20.11.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

19.12.2023

Vertreter der Eigentümer des Teileigentums B 3

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

**Stichtag
der Bewertung**

19.12.2023

**Umfang
des Gutachtens**

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Bereich gemischter Bauflächen
- Anschrift Overwegstraße 32
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 016 / 23
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einer Eigentumswohnanlage mit 194 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage
Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
45879 Gelsenkirchen

Hier:

Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellergeschoss nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen
Nr. B 3 im 1. Parkgeschoss
Overwegstraße 32
45879 Gelsenkirchen
- Nutzer Das Teileigentum wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
- Grundbuch **Amtsgericht Gelsenkirchen**
Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 1502

Bestandsverzeichnis

2.245 / 100.000 (i.B. zweitausendzweihundertfünfundvierzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 18	Flurstück 172
Gebäude- und Freifläche	Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
Grundstücksgröße	5.361 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem gewerblichen Raum auf der Platzebene des Bauteils B, bestehend aus Ladenraum, Lagerraum B3 und 2 Garageneinstellplätzen Nr. B 3 im Sockelgeschoss, Nr. B 3 im Aufteilungsplan.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1500, 1501, 1503 bis 1708) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht für den Fall

- a) der Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie,
- b) der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder durch die Grundpfandrechtsgläubiger,
- c) dass die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf das Teileigentum erwirbt oder später weiterveräußert.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. November 1975 Bezug genommen.
Eingetragen am 30. Januar 1976.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 1502:

- 1 Der jeweilige Eigentümer und die Nutzungsberechtigten des im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 0118, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 125, haben das Recht, das dienende Grundstück Flur 18, Flurstück 155, zum Gehen und Fahren zu nutzen. Auf Grund des Beschlusses des Umlegungsausschusses der Stadt Gelsenkirchen vom 24. März 1971 (Az. U 64 Ordn. Nr. 41) eingetragen Gelsenkirchen, Blatt 0719, am 19. August 1971 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 30. Januar 1976.

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der oben genannten Eintragung mit einer allgemeinen Bau- und Nutzungsbeschränkung belastet. Für diese Belastung des dienenden Grundstücks wird grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch anerkannt.

Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welcher Art und Weise das Grundstück beeinträchtigt wird. Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem Umfang der Einschränkungen bedingt

durch die Belastung und nach der Größe der belasteten Fläche zu bemessen.

Zur Lage und Größe der belasteten Fläche liegen diesseits keine Angaben vor, so dass die genannte Belastung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt bleibt. Bei Vorlage genauerer Angaben zur Belastung kann eine Nachbewertung erfolgen.

- 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Aufsetzungs- und Benutzungsrecht) für die Stadt Gelsenkirchen. Die Ausübung des Rechts kann Dritten übertragen werden. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. November 1975 hier und in den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 30. Januar 1976.

Gemäß Angabe in der Teilungserklärung, Seite 47:

„...“

Die Eigentümer räumen hiermit der Stadt Gelsenkirchen das Recht ein, einen Baukörper auf dem Gebäudekomplex A aufzulagern und alle erforderlichen Anschlüsse und Übergänge fachgerecht und für die Eigentümer kostenfrei herzustellen. ... ist hierbei beratend einzuschalten. Die Einzelheiten bleiben der Regelung durch einen besonderen Vertrag vorbehalten.

Die Eigentümer sind verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, welche zur Errichtung, Kontrolle und Instandhaltung des aufsetzenden Bauwerks notwendig sind.

Das vorstehende Recht soll durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden. Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt in den Grundbüchern des zu bildenden Wohnungs- bzw. Teileigentums einzutragen:

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Aufsetzungs- und Benutzungsrecht) zugunsten der Stadt Gelsenkirchen mit dem vorgenannten Inhalt.

Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. ...“

Genauere Angabe bezüglich der Belastung und die Regelungen eines gesonderten Vertrages liegen diesseits nicht vor. Die Belastung bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, **5 K 16 / 23**). Eingetragen am 02.05.2023.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Altstadt
- Straße: Eckgebäude Overwegstraße / Florastraße / Munckelstraße, innerstädtische Straßen, Florastraße und Overwegstraße als Durchgangsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

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



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohn- und Mischbebauung dar, Musiktheater und U-Bahnstation befinden sich in der Nähe.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG AKTIENGESSELLSCHAFT, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

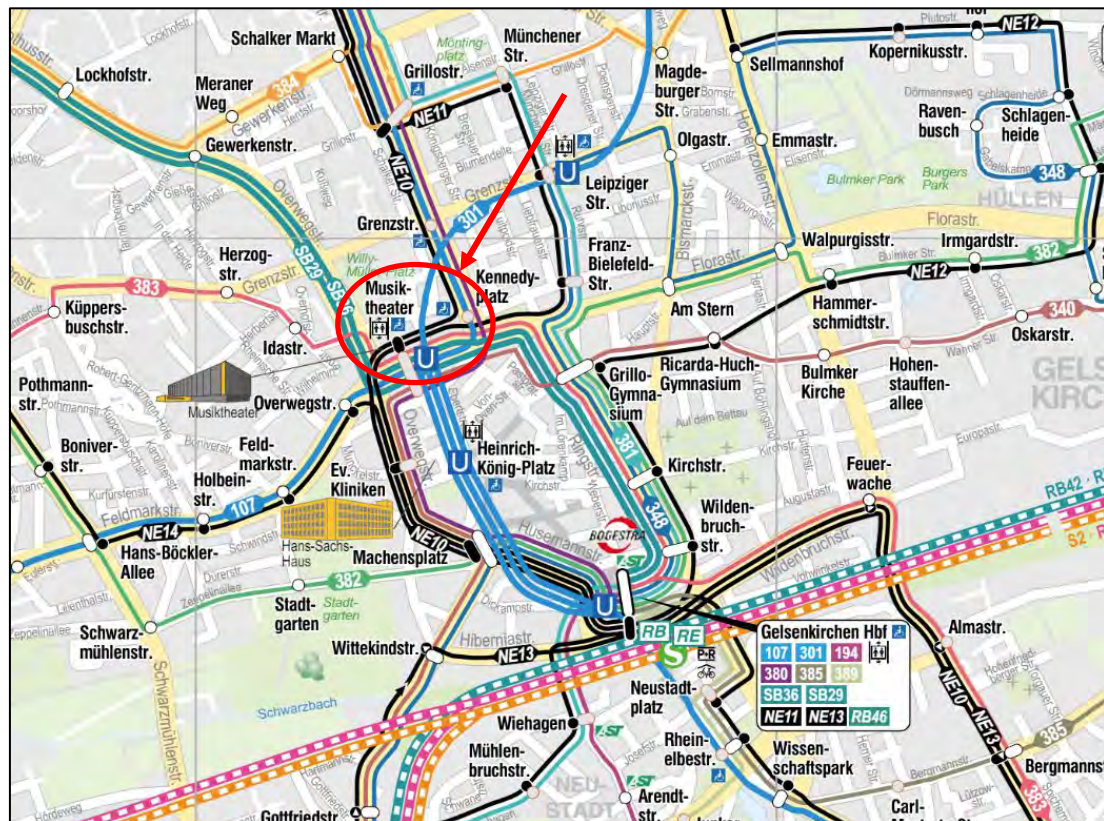
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
 - Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- | | | | |
|---|---------------|------------|---|
| - | Entfernungen: | Autobahn: | A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 2,3 km Entfernung |
| | | Flughäfen: | Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung |

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,9 km Entfernung

Bus: Haltestelle „Musiktheater“ mit Anschluss an die Linien 301 / 302E und 380 fußläufig in ca. 150 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 9,8 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 500 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 500 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen in ca. 11,2 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 25 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 30 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,5 km, zum „Rheinelle Park“ ca. 3,5 km, zum Stadtgarten ca. 850 m und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,1 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße:

Die Overwegstraße stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit begrüntem Mittelstreifen und erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Es befinden sich keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Die Florastraße stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit begrüntem Mittelstreifen und erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Es befinden sich keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Die Straße zur Erschließung der zum Objekt gehörenden Tiefgarage ist die Munckelstraße. Diese Straße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. In Teilbereichen befinden sich Parkmöglichkeiten in Parkbuchten am Straßenrand, diese sind in Betonsteinpflasterung ausgeführt.

Die Hofflächen des zu bewertenden Grundstücks werden über von den Straßen ausgehende Betontreppen ohne Belag mit massiven Brüstungselementen in Beton, teilweise mit Edelstahlhandlauf erschlossen.

- Versorgung:

Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme

- Entsorgung:

Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 27.11.2023 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32

Gemarkung: Gelsenkirchen

Flur: 18

Flurstück: 172

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

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 04.12.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- /oder Bodendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen **registriert** ist.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-NR. 392 – Theatergebäude MIR, Kennedyplatz 1, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 2, Flurstücke 110, 111, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück

Gelsenkirchen, Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 18
Flurstück 172

der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 03.06.2024 wurden folgende Angaben zum Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als **Gemischte Baufläche** 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 oben genannte Flurstück liegt **weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)**.

2.2 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben.

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

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

2.4 Durchführungsplan

Die **ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 38** vom 18.12.1961, 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.**

Das Flurstück liegt **nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes** der Stadt Gelsenkirchen.

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 08.06.2019**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung City

Das Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes **„Stadtumbau City“**. Der Stadtumbau in der City läuft seit 2005. Seitdem wurde eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten durchgeführt. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link zu finden:

www.stadterneuerung.gelsenkirchen.de

11. Vorkaufsrechtssatzung

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 04.06.2024 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 16.01.2024 wird mitgeteilt, dass sämtliche beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge, die abschließend bearbeitet und geprüft worden sind, in der Hausaktenregistratur eingesehen werden können.

Zum Objekt Overwegstraße 24 – 32 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 172 in Gelsenkirchen **liegen zurzeit folgende laufende bauplanungs- und bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor:**

AZ: 02261-21-12

Nicht fristgerechte Mängelbeseitigung

Hier: ordnungsbehördliches Verfahren

(ortsfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöschanlagen)

Bei der Prüfung von Wandhydranten in dem Hochhaus und in der Tiefgarage Overwegstraße 28, 30 und 32 wurden Mängel festgestellt. Die Mängel seien nicht beseitigt (Schreiben der Stadt GE vom 16.01.2023)

AZ. 01967-23-36

Wiederkehrende Prüfung gemäß § 10 Abs. 1 PrüfVO NRW

Hier: Großgarage

Ortstermin erfolgte am 19.11.2023

Frist zur Mängelbeseitigung 31.01.2024

AZ. 04767-2345

Brandverhütungsschau

Hier: City-Hochhaus

Ortstermin am 28.11.2023

Frist zur Mängelbeseitigung bis 26.02.2024

Im Rahmen der Brandverhütungsschau am 28.11.2023 konnten die Räumlichkeiten / Ladenlokal der Versammlung Gottes die Gemeinde der Familie e.V. nicht begangen werden.

Die Berichte über die wiederkehrende Prüfung sowie der Brandverhütungsschau liegen dem Gutachten in der Anlage zur Kenntnisnahme bei.

Etwaige Veränderungen des Gebäudes ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

⇒ Diesseits ist nicht bekannt, ob die festgestellten Mängel zwischenzeitlich beseitigt wurden und sich die ordnungsbehördlichen Verfahren damit erledigt haben.

Zudem ist diesseits nicht bekannt, welche Kosten aufgewendet werden mussten / müssen, um die Mängel zu beseitigen.

Die Kosten zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Es wird empfohlen diesbezüglich Kontakt mit der WEG-Verwaltung und den zuständigen Behörden aufzunehmen.

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 01.12.2023 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück Gelsenkirchen, Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32 – Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 172 - von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Overwegstraße“, „Florastraße“ und „Munckelstraße“ 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 „Overwegstraße“, „Florastraße“ und „Munckelstraße“ **nicht mehr an.**

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

3.4 Beurteilung

- Lage
- mittlere Wohnlage
01.01.2023 / 01.01.2024
BRW 270,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

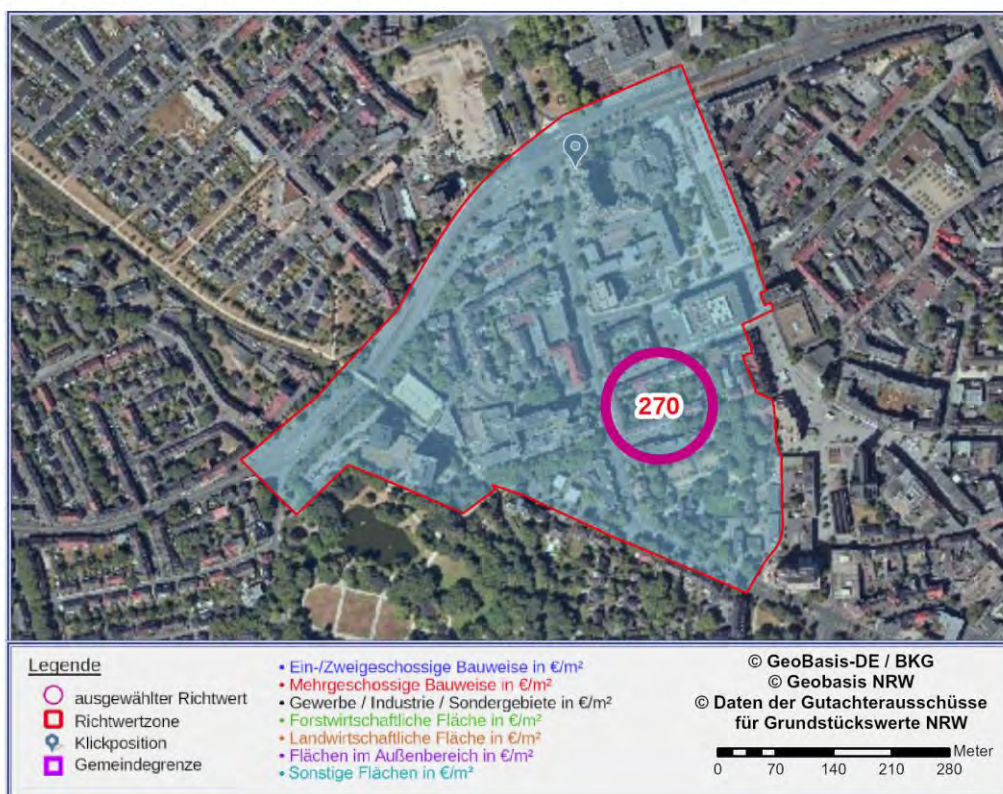


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit
- Das Teileigentum Nr. B 3 und die zugehörigen Tiefgaragenstellplätze sind zum Wertermittlungstichtag nutzbar.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Eigentumswohnanlage mit insgesamt 194 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage

Hier:

Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellergeschoss nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen
- Geschosse:

Overwegstraße 24:
dreigeschossig, 5 Wohneinheiten, voll unterkellert, Flachdach

Overwegstraße 26:
sechsgeschossig, 14 Wohneinheiten, voll unterkellert, Flachdach

Overwegstraße 28:
neungeschossig, 51 Wohneinheiten, voll unterkellert, Flachdach

Overwegstraße 30:
teilweise 14- bis 20-geschossig, 100 Wohneinheiten, voll unterkellert, Flachdach

Overwegstraße 32:
14- bis 20-geschossig, 24 Wohneinheiten, voll unterkellert, Flachdach
- Gebäudenutzung: Overwegstraße 24 – 32:
Wohnnutzung / Gewerbenutzung im Erdgeschoss
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums:

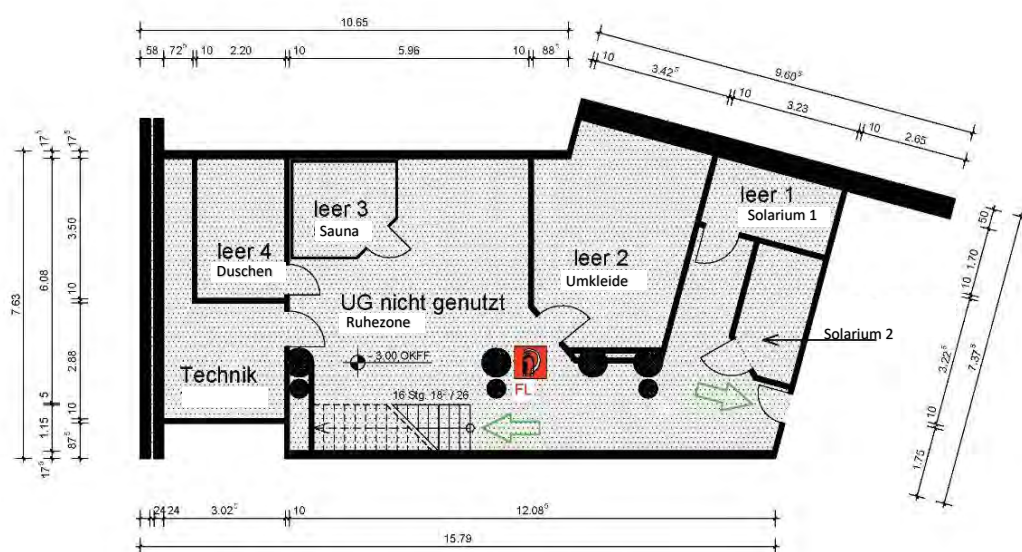
Teileigentum B 3:
Erdgeschoss:
Eingangsbereich, Küche, Lager, Duschbereich, Flur, Wickelraum, Herren- und Damen-WC, innenliegender Lagerraum (Theologieraum), Kinderspielraum U 3, Kinderspielraum Ü 3, Büro, vorderer und rückwärtiger Ladenbereich

Kellergeschoss:
Flur, 3 Lageräume, Umkleide, Lagerfläche, Duschraum

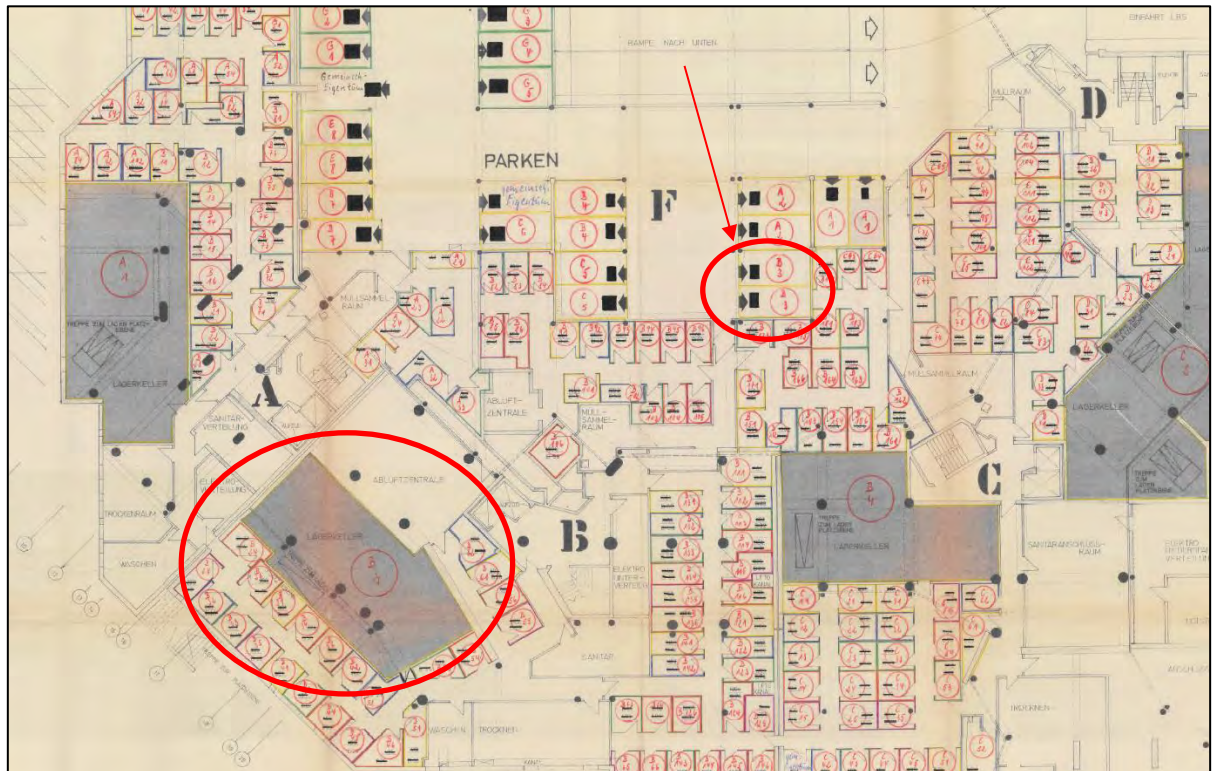
Gemeinschaftstreppenhaus

Kellergeschoss:
Wasch- und Trockenraum, Flur

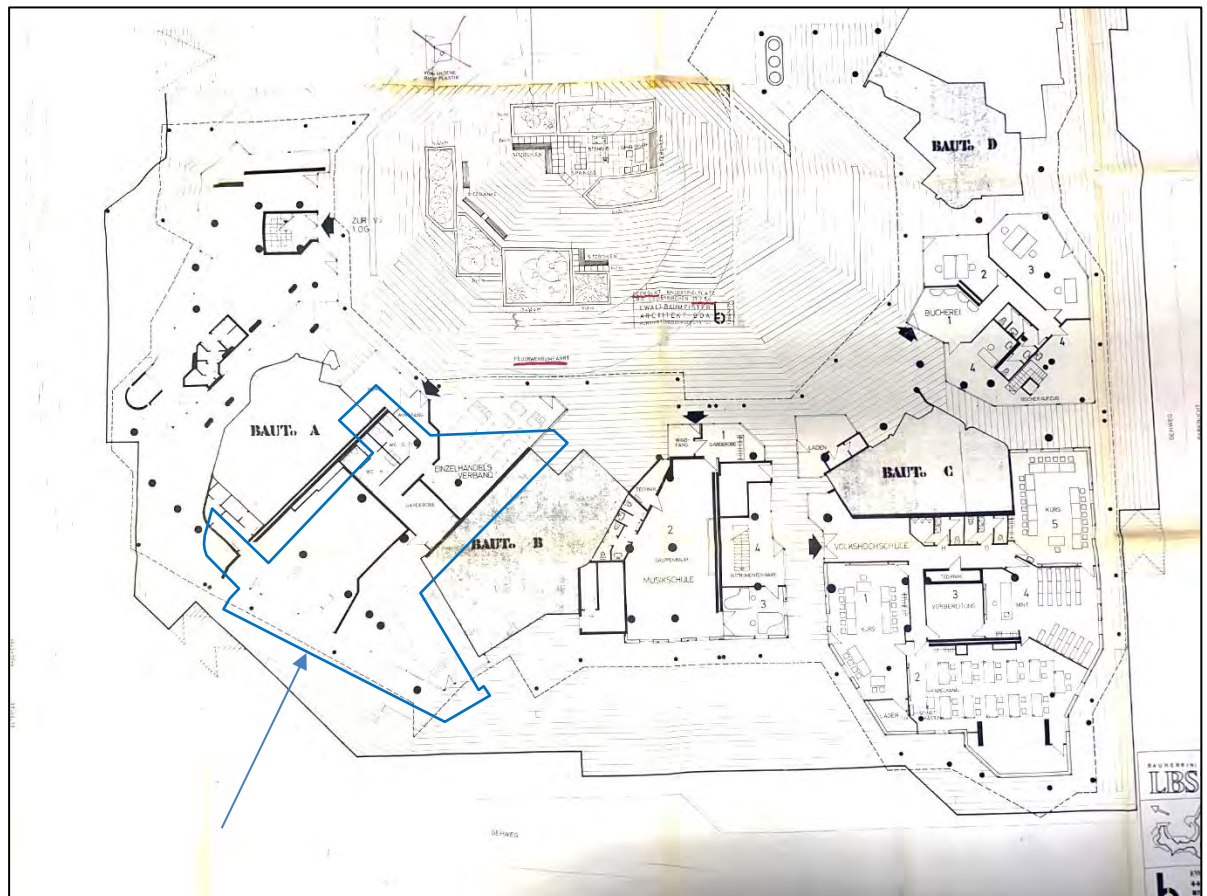
Tiefgarage



Sockelgeschoss:



Platzebene:



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)			Eigentumswohnanlage lt. Teilungserklärung	1975
-	mittleres Baujahr			1975	
-	mittleres Alter			48 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer			32 Jahre	
-	Grundstücksfläche	5.361	m ²		
-	bebaute Fläche	rd. 1.549	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,29
-	Geschossfläche	rd. 20.512	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 3,83

Hinweis:

Die Angaben zur bebauten Fläche und zur Geschossfläche wurden aus den Bauantragsunterlagen übernommen und hier als richtig unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

-	Wohn/Nutzfläche	rd. 326	m ²	Teileigentum Nr. B 3, Platzebene
		rd. 103	m ²	Teileigentum Nr. B 3, Kellergeschoss / Lager

Die Nutzflächen konnten anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen nur ganz überschlägig ermittelt werden. Von der Hausverwaltung wurde eine Fläche auf der Platzebene von 341 qm Nutzfläche für die Einheit B 3 angegeben. Im Umnutzungsplan wurden rd. 297 m² Nutzfläche angesetzt. Bei einer diesseits erstellten überschlägigen Ermittlung anhand der vorliegenden ungenauen Bauzeichnungen hat sich eine Fläche von rd. 326 qm auf der Platzebene und 103 qm im Sockelgeschoss ergeben, die als zutreffend angenommen wird und als maßgeblich in Ansatz gebracht wird.

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

- Brutto - Grundfläche

Eine Ermittlung der Brutto-Grundfläche scheint hier in Hinblick auf die Größe und Beschaffenheit des Objektes sowie der Gebäudestruktur in Bezug auf das Kosten-Nutzen Verhältnis als nicht angemessen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht das Sachwertverfahren, sondern das Ertragswertverfahren die Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes des hier in Rede stehenden Teileigentums Nr. B 3 bildet, da dessen Nutzung eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist.

Aus diesem Grunde wird zur Ermittlung der anteiligen Brutto-Grundfläche des zu bewertenden Teileigentums Nr. B 3 auf Umrechnungsfaktoren aus der Literatur, die das sogenannte Ausbauverhältnis beschreiben, zurückgegriffen. Anhand dieser Umrechnungsfaktoren kann über die bekannte Wohn- bzw. Nutzfläche des Objektes auf die anteilige Brutto-Grundfläche geschlossen werden.

Gemäß Anlage 24 des Bewertungsgesetzes entspricht der Umrechnungsfaktor für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (bzw. hier Teileigentum) 1,55.

In Bezug auf die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus wurden zur Stützung des oben genannten Umrechnungsfaktors Angaben aus der BKI-Kostenplanung / Baukosten Gebäude Neubau herangezogen. Der oben genannte Wert wird durch die Auswertungen der BKI auch für Wohn- und Geschäftshäuser gestützt.

→ d.h. $BGF = 1,55 \times \text{Nutzfläche}$

Danach würde sich folgende Brutto-Grundfläche für das hier zu bewertende Teileigentum Nr. B 3 ergeben:

326 m² x 1,55 = 505,30 m²
rd. 505 m²

Für die zugeordnete Nebennutzfläche im Untergeschoss wird es infolge des geringeren Ausbaustandards als angemessen erachtet, diese Fläche zu 1/3 zu berücksichtigen.

Es ergibt sich danach eine weitere anteilige Brutto – Grundfläche wie folgt:

1/3 von **103 m²** x 1,55 = rd. 53 m²

Die anteilige Brutto-Grundfläche für das Teileigentum Nr. B 3 beträgt danach insgesamt rd. 558 m².

Hinweis:

Abweichungen von diesem Ansatz können im Sachwertverfahren zu einer veränderten Brutto-Grundfläche und damit gegebenenfalls zu einer Veränderung des Verkehrswertes führen.

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	Stahlbeton / Mauerwerk
-	Keller Wände	Stahlbeton / massives Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Stahlbeton / Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Sparverblendung
im Erdgeschoss Arkadengänge
Loggien zu den Wohneinheiten mit massiven Brüstungselementen und teilweise mit aufgesetzten Pflanzsteinelementen

Haustechnik

Heizung	Anlage	Laut Angabe Fernwärmezentralheizungsanlage Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
	Energie	Laut Angabe der Hausverwaltung: Fernwärme
-	Elektroanlage	Teileigentum B 3: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
-	Sonstiges	-----

A u s b a u

Qualität: Annahme: Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus EG

Overwegstraße 32

Eingangstüren als Aluminiumtüren mit Lichtausschnitten in Einfachverglasung, Klingel, Gegensprech- und Briefkastenanlagen, seitlichen Lichtausschnitte in Einfachverglasung, Marmorfußboden, Wand Raufaser gestrichen, in Teilbereichen Riemchenverkleidung, Aluminiumdeckenverkleidung, die Aufzugsanlage ist über eine Chipanlage gesichert

zwei Aufzugsanlagen, 14 Haltestellen, für acht Personen, Tragkraft 600 kg, Umbau 2001, TÜV, Ursprungsbaupjahr 1975

Teileigentum Nr. B 3

Eingangsbereich
zur Platzebene

Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Aluminiumdeckenverkleidung

Küchenbereich

Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Aluminiumdeckenverkleidung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Spülmaschinenanschluss, eingebaute Thekenanlage, in diesem Bereich innenseitig zur Küchenzeile hin Mosaikfliesenspiegel, Oberlichter zu einem Nachbarraum mit Einfachverglasung

Lagerraum

Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Teppichfußboden, Aluminiumschaufensteranlage mit Einfachverglasung, Aluminiumoberlichter mit Einfachverglasung als Lüftungsflügel, Teppichfußboden, Wand Tapete, Akustikdeckenplattenverkleidung mit eingebauten Lichtelementen

vorderer
Ladenbereich

Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Aluminiumdeckenverkleidung, Rippenheizkörper, Aluminiumschaufensteranlage mit Einfachverglasung, Aluminiumausgangstür zur Florastraße mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung

Duschbereich 1

Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter

Vorraum

Innentür mit Stahlumfassungszarge, kein Türblatt, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,50 m Höhe,

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 016 / 23

Gutachten-Nr.: W 3818-11-2023

Teileigentum Nr. B3 und 2 Garageneinstellplätze B 3,
Overwegstraße 32, 45879 Gelsenkirchen

	darüber Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weißes Sanitäröbjekt Duschraum Stahlumfassungszarge, kein Türblatt, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicargarnitur, Rippenheizkörper, weißes Sanitäröbjekt
Duschbereich 2	Vorraum Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Rippenheizkörper, weißes Sanitäröbjekt Duschraum Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Raufaser gestrichen, Elektrolüfter, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Kunststoffduschverkleidung, weißes Sanitäröbjekt
rückwärtiger Ladenbereich	Teppichfußboden, Aluminiumdeckenverkleidung, Rippenheizkörper, Aluminiumschaufensteranlage mit Einfachverglasung Treppe zum Kellergeschoss als Stahlunterkonstruktion mit Holzstufen in Eiche hell, Stahlgeländer, Stahlhandlauf, alles mit Anstrich, Stahlbrüstungsgeländer mit Anstrich
Flur	Stahlumfassungszarge, kein Türblatt, Teppichfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Akustikdeckenplattenverkleidung, Lichtelemente
Wickelraum	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung
WC-Bereich	Vorraum Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,70 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Rippenheizkörper <u>Damen-WC</u> Vorraum Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,70 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrolüfter, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weißes Sanitäröbjekt

	WC-Raum Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,70 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrolüfter, Stand-WC mit Spülkasten, Rippenheizkörper, weißes Sanitärobjekt <u>Herren-WC</u> Vorraum Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrolüfter, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Rippenheizkörper, weißes Sanitärobjekt WC-Raum Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,70 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrolüfter, Stand-WC mit Spülkasten, Rippenheizkörper, weißes Sanitärobjekt
weiterer Flur	Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung, Oberlichter zu einem weiteren Raum
Lagerraum innenliegend	[Theologieraum] Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Oberlichter mit Einfachverglasung in Holzkonstruktion zu den Nachbarräumen, Akustikdeckenplattenverkleidung, Lichtelemente, kein Heizkörper
Kinder- spielraum U 3	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung, Rippenheizkörper, Aluminiumschaufensteranlage mit Einfachverglasung
Kinder- spielraum Ü 3	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung mit Lichtelementen, Rippenheizkörper, Stahlschaufensteranlage mit Einfachverglasung
Büro innenliegend	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, teilweise Tapete, Oberlichter zum Flur mit Einfachverglasung, Akustikdeckenplattenverkleidung mit eingebauten Lichtelementen, kein Heizkörper
rückwärtiger Ladenbereich	Linoleumfußboden, Wand Tapete, Akustikdeckenplattenverkleidung, Aluminiumschaufensteranlage und Aluminiumausgangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Oberlicht mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

Kellergeschoss

Flur	Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke schalungsrau, Elektrounterverteilung, Stahlbetonstützen
Lagerraum 1	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Holztürblatt, Fliesenfußboden, Wand in Teilbereichen Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, teilweise Raufaser mit Anstrich, Decke schalungsrau, hier sind Luftkanäle für eine Lüftungsanlage sichtbar, Kabelkanäle auf der Wand verlegt, die Lüftungsanlage gehört zu anderen Einheiten, unter der Decke sind weitere Installationsleitungen verlegt
Lagerraum 2	Stahlumfassungszarge, kein Türblatt, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke schalungsrau, unterhalb der Decke sind Leitungen verlegt
Umkleide	Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke schalungsrau, Leitungsverlegungen unterhalb der Decke, alte Spinde
Lagerfläche	Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, teilweise Kalksandsteinmauerwerk, teilweise mit Anstrich, Decke im übrigen schalungsrau, Rippenheizkörper, unterhalb der Decke sind Lüftungskanäle verlegt
Duschraum	Innentür wie vor, Fliesenfußboden mit Bodeneinläufen, Wandfliesen raumhoch, Decke schalungsrau, Lüfter, 3 Kopfbrausen, Thermostatbatterien, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Wandfliesen raumhoch, Rippenheizkörper
Lagerraum 3	Innentür wie vor, Betonfußboden, teilweise Gipskartonwandverkleidung, im Übrigen Wand Mauerwerk ohne Anstrich, Decke schalungsrau, hier ist eine alte Klimaanlage der Firma Wolff eingebaut, diese sei laut Angabe nicht funktionsfähig und bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt
Gemeinschaftskellerfläche	
Kellerflur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Zinkaltür zu einem weiteren Flur
weiterer Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, weitere Zinkaltür
Tiefgarage	Betonfußboden, Wandflächen in Beton, teilweise Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbetonstützen und Stahlbetonunterzüge, Decke schalungsrau, Zufahrt, zweispurig, elektrisch betriebene Sektionaltore, Entrauchungsanlage für die Tiefgarage

- | | |
|--------------|---|
| Müllagerraum | von der Tiefgarage aus zugänglich, Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau |
| - Verwaltung | <p>Die WEG-Verwaltung obliegt der ...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 722.912,68,- EUR</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse</p> <p>Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen</p> <p>Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 14.000,- EUR Vermietung und Waschmaschinenmünzen pro Jahr</p> <p>Es bestehen <u>Rückstände</u> des Eigentümers des Teileigentums Nr. B 3 bei der Gemeinschaft in Höhe von <u>91.171,81 EUR</u>.</p> <p>Das Hausgeld für das Teileigentum Nr. B 3 beträgt 1.838,- EUR monatlich.</p> <p>Auf die Hinweise auf Seite 6 des Gutachtens wird Bezug genommen.</p> |

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Instandhaltung | normaler Erhaltungszustand |
| - wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - Nutzungseinschränkungen | keine |

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: ungünstiges Flächenverhältnis zwischen Ladenfläche im Erdgeschoss mit Nebenräumen und Lagerfläche im KG
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums Nr. B 3 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit insbesondere in Hinblick auf die Leerstandsquoten und die Marktgängigkeit von Einzelhandelsimmobilien zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums B 3 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit insbesondere in Hinblick auf die Marktgängigkeit von Einzelhandelsimmobilien zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Gas -----
 - * Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Loggien zu den Wohneinheiten mit massiven Brüstungselementen und Sparverblendung, teilweise aufgesetzte Stahlgeländer, teilweise aufgesetzte Pflanzsteinelemente

Tiefgarage:
2 Parkdecks im Kellergeschoss des Objektes
Die Tiefgarageneinfahrt des Objektes Overwegstraße 24 – 32 erfolgt ebenerdig über die Munckelstraße.
- befestigte Flächen Hoffläche und Zufahrt zur Tiefgarage mit Betonsteinpflasterung

Der Hofbereich ist zur Overwegstraße und zur Florastraße um eine Etage erhöht, es führen Stahlbetontreppen ohne Belag von der Hoffläche zum Straßenniveau
- Grünanlagen zur Straßenseite teilweise Beetanlagen

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zum Wertermittlungstichtag eigengenutztes Teileigentum (Ladenlokal) handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

W E R T E R M I T T L U N G

7. E R T R A G S W E R T

§§ 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 Abschreibung¹ 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 B o d e n w e r t

§§ 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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Richtwert / Overwegstraße: rd. 270,-- EUR/m²

Lage und Wert:

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

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

beschreibende Merkmale:

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

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 270,00 EUR/m² *)

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

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

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

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

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

*) 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.

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes mit Stichtag 19.12.2023 wird unter Berücksichtigung der bestehenden Marktlage diesseits als nicht angemessen erachtet.

angepasster Bodenwert

rd. 435,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 01.12.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks

435,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 172	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	5.361	x	435,00	=	2.332.035,-- EUR
Bodenwert				=	2.332.035,-- EUR

Teileigentum B 3					
anteiliger Bodenwert für das Teileigentum B 3 des Aufteilungsplanes 2.245.000 / 100.000 von 2.332.035,-- EUR				=	52.354,-- 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

Nutzflächen / Ladenflächen:

IVD - Gewerbemietpreisspiegel 2022 / 2023

Ladenmieten Gelsenkirchen

Nebenkern 1 A - Lage

klein 10,00 EUR / m²

groß: 9,00 EUR / m²

Nebenkern 1 B - Lage

klein 7,50 EUR / m²

groß: 6,00 EUR / m²

Grundstücksbörse Ruhr AG

Für Städte im Ruhrgebiet (Essen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr) werden monatliche Mieten für Ladenflächen in 1-b Lagen wie folgt angegeben:

20 – 50 qm	6,50 EUR / m ² - 20,00 EUR / m ²
50 – 100 qm	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²
über 100 qm	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²

Ortsüblich werden in vergleichbaren Lagen von Gelsenkirchen zum Wertermittlungstichtag Mieten für Ladenlokale zwischen 4,50 EUR / m² und 10,00 EUR / m² gezahlt.

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
Teileigentum Nr. B 3	KG / EG	Gewerbe	429	keine Angaben - Eigennutzung	
Stellplatz	Tiefgarage	Garage		keine Angaben - Eigennutzung	

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Die oben genannten Mieten für Gewerbeimmobilien beziehen sich auf Ladenlokale zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist im Allgemeinen ganz überwiegend die Lage von Bedeutung, Die aktuelle Ausstattung – Qualitätskomponente - ist weniger entscheidend, da bei einer Neuvermietung ohnehin davon auszugehen ist, dass Umbaumaßnahmen erfolgen, um die konkrete Nutzung umzusetzen.

Die Lagekomponente erfasst einerseits die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits die Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise bei am Ort besonders geschätzten Adressen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung, Funktionalität und den Modernisierungszustand des Gebäudes.

Das Objekt liegt in der Nähe der Fußgängerzone von Gelsenkirchen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Objektes und die infrastrukturelle Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen sind als gut zu und die architektonische Gestaltung des Gesamtobjektes ist als ansprechend zu bezeichnen.

Für das hier zu bewertende Teileigentum Nr. B 3 wird auf Grund der dargestellten Lage des Objektes zur Mietwertfindung von einer 1 B Nebenkernlage ausgegangen.

Unter weiterer Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des mäßigen Zuschnitts der Einheit sowie des verhältnismäßig hohen Flächenanteils an Nebenflächen wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im unteren Bereich der oben genannten Mietspannen in Höhe von rd. 6,00 EUR / m² als angemessen erachtet. Für die Nebenflächen im Kellergeschoss wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 2,50 EUR / m² als zutreffend angenommen.

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 das Teileigentum Nr. B 3 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von 3 % des Rohertrages jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Teileigentum Nr. 3 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich für die Fläche im Erdgeschoss und in Höhe von 4,14 EUR / m² jährlich (30 % von 13,80 EUR / m²) für die Fläche im Kellergeschoss 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 dem hier zu bewertenden Teileigentum Nr. B 3 wird das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der dargestellten Art und Beschaffenheit und aufgrund der gewerblichen Nutzung in Höhe von 4 % des Rohertrages angenommen. In Bezug auf das schlechte Flächenverhältnis zwischen Hauptnutzfläche im Erdgeschoss und Nebenutzfläche im Kellergeschoss wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein weiteres Mietausfallwagnis in Höhe von 3 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt und empfohlen:

- Mehrfamilienwohnhäuser
gewerbl. Anteil über 20 bis 80 % des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz 4,97 %
Standardabweichung 1,72
- gewerbliche Objekte

Liegenschaftszinssatz 6,92 %
Standardabweichung 3,24

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

5

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 wurde für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser														
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														
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	12	4,97	486	832	5,08	28,67	12,40	28						
		2,67 7,97	233 758	414 1.288	4,36 5,63	25,00 32,00	7,21 16,58	15 48						
Konfidenz-Intervall	-	3,87 - 6,06	390 - 581	646 - 1.019	4,87 - 5,29	27,06 - 30,28	10,27 - 14,52	20 - 35						
Standardabweichung		1,72	151	294	0,33	2,53	3,35	11						

Tab. 32: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2020 - 2022

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

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte															
n	Ø LSZ %		Ø Wfl / Nfl 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															
gewerblich genutzte Objekte	12	6,92		3.155		1.248		7,75		16,67		12,07		37	
		3,09	13,26	404	19.720	245	2.796	4,64	6,00	11,00	28,00	5,93	20,04	20	62
Konfidenz-Intervall	-	4,86 - 8,98		-241 - 6.550		640 - 1.856		4,73 - 10,76		13,49 - 19,84		9,42 - 14,72		29 - 45	
Standardabweichung		3,24		5.344		957		4,75		5,00		4,17		13	

Liegenschaftszinssätze für Teileigentume werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen nicht ausgewertet. Zur Annäherung werden hier die Werte für Mehrfamilienwohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % und für gewerbliche genutzte Objekt herangezogen.

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts, der rein gewerblichen Nutzung und der Größe des zu bewertenden Objektes sowie des mäßigen Flächenverhältnisses zwischen Hauptnutzfläche im Erdgeschoss und Nebennutzfläche im Kellergeschoss wird der Liegenschaftszinssatz für das Teileigentum Nr. B 3 auf Grundlage der bestehenden Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in Höhe von 7 % als angemessen erachtet.

Nfl.: Nutzfläche

Overwegstraße 32 45879 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Teileigentum B 3 / EG	rd. 326 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	23.472,-- EUR
Teileigentum B 3 / KG	rd. 103 m ²	x	2,50 EUR	x	12	=	3.090,-- EUR
Gesamtfläche	429,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 26.562,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
26,54 %	Verwaltungskosten 3,0% ./. 797,-- EUR						
	Mietausfallwagnis 4,0% ./. 1.062,-- EUR						
	Instandhaltungskosten / EG 13,80 €/m ² ./. 4.499,-- EUR						
	Instandhaltungskosten / KG 4,14 €/m ² ./. 426,-- EUR						
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0% ./. 266,-- EUR						
	Jahresreinertrag						= 19.512,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	19.512,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 7,00 % von 52.354,-- EUR	./. 3.665,-- EUR	
Reinertrag der baulichen Anlage	=	15.847,-- EUR

Gebäudereinertrag : 15.847,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 32 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 7,00 % q = 1,07
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 12,65 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
15.847,-- EUR	x	12,65	=	200.465,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	200.465,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 200.465,-- EUR

Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. B 3 52.354,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 252.819,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktanpasseter Ertragswert 252.819,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert

252.819,-- EUR

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

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau

siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

- zusätzliches Mietausfallwagnis von 3 % des Rohertrages

3 % von 26.562,-- EUR = 796,86 EUR x 12,65 (Kapitalisierungsfaktor)

-10.100,-- EUR

- hier:

2 Tiefgaragenstellplätze je 8.000,-- EUR

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen hat für den Weiterverkauf von Tiefgaragenstellplätzen einen Verkaufspreis von im Ø 10.000,-- EUR ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich auf Fälle, in denen Tiefgaragenstellplätze separat, d.h. einschließlich Bodenwertanteil verwertet werden. Vorliegend ist der Bodenwertanteil bereit sin vollem Umfang über die Bewertung des Teileigentums Nr. B 3 berücksichtigt. Um bei dem Ansatz der Ergebnisse der Auswertungen des Gutachterausschusses einer Doppelberücksichtigung des Bodenwertanteils entgegenzuwirken, wird es hier sachverständig als angemessen erachtet, je Stellplatz einen Wert in Höhe von 8.000,-- EUR in Ansatz zu bringen.

16.000,-- EUR

Ertragswert Teileigentum Nr. B 3 nebst

2 Tiefgaragenstellplätzen B 3

258.719,-- EUR

ERTRAGSWERT	Teileigentum Nr. B 3 nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen B 3	rd.	259.000,-- EUR
--------------------	---	------------	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Teileigentum Nr. B 3 100,00 %	19.512,-- EUR	1975	48	80	32
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	19.512,-- EUR	1975	48	80	32

- mittleres Baujahr : 1975
- mittleres Alter : 48 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 32 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).

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

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

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

Baujahr: 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

990,- EUR

 je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	19.12.2023	178,20

Herstellungskosten zum Stichtag,		
den 19.12.2023	990,- EUR x	178,20% = 1.764,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,		
zum Stichtag, den 19.12.2023		= 1.764,- EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Teileigentum Nr. B 3				Stichtag:	19.12.2023
BGF:	558 qm	anteilige Bruttogrundfläche für das Teileigentum Nr. B 3			
558	qm BGF	x	1.764,- EUR	=	984.312,- EUR
Herstellungskosten gesamt					984.312,- EUR
Alterswertminderung					
(§ 38 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
60	%	von	984.312,- EUR	=	-590.587,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					393.725,- EUR
Hausanschlüsse anteilig:				=	500,- EUR
Außenanlagen					
pauschal	1,0%	von	393.725,- EUR	=	3.937,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				=	398.162,- EUR
Gebäudesachwert	Teileigentum Nr. B 3			=	398.162,- EUR

Anteiliger Gebäudesachwert für das Teileigentum Nr. B 3	=	398.162,- EUR
Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. B 3 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	52.354,- EUR
vorläufiger Sachwert des Teileigentums Nr. B 3	=	450.516,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Vor dem Hintergrund der schlechten Marktlage in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien und dem damit verbundenen Leerstands- und Vermarktungsrisiko wird es diesseits als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 % in Ansatz zu bringen.

hier: -30% von 450.516,- EUR = -135.155,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Teileigentums Nr. B 3	=	315.361,- EUR
---	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- schlechter Zuschnitt der Einheit in Bezug auf das Flächenverhältnis zwischen Hauptnutzfläche im Erdgeschoss und Nebennutzfläche im Kellergeschoss	=	
hier: -10,0% von 315.361,- EUR	=	-31.536,- EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- hier: 2 Tiefgaragenstellplätze je 8.000,- EUR Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen hat für den Weiterverkauf von Tiefgaragenstellplätzen einen Verkaufspreis von im Ø 10.000,- EUR ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich auf Fälle, in denen Tiefgaragenstellplätze separat, d.h. einschließlich Bodenwertanteil verwertet werden. Vorliegend ist der Bodenwertanteil bereit sin vollem Umfang über die Bewertung des Teileigentums Nr. B 3 berücksichtigt. Um bei dem Ansatz der Ergebnisse der Auswertungen des Gutachterausschusses einer Doppelberücksichtigung des Bodenwertanteils entgegenzuwirken, wird es hier sachverständig als angemessen erachtet, je Stellplatz einen Wert in Höhe von 8.000,- EUR in Ansatz zu bringen.	=	16.000,- EUR

Sachwert des Teileigentums Nr. B 3 nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen B 3 = 299.825,- EUR

Sachwert	Teileigentum Nr. B 3 nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen B 3	rd.	300.000,- EUR
-----------------	---	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise für Teileigentume, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 429,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	122,-- EUR / m ² 699,-- EUR / m ² 603,-- EUR / m ² EUR / m ²
Teileigentum Nr. B 3 nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen	Verkehrswert	606,-- EUR / m ²
Verkehrswert		260.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		9,79

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Teileigentum Nr. B 3 mit 2 Tiefgaragenstellplätzen B 3

7.1	BODENWERTANTEIL	52.354,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	200.465,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- zusätzliches Mietausfallwagnis	-10.100,-- EUR
	- 2 Tiefgaragenstellplätze B 3	16.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	258.719,-- EUR
	rd.	259.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	52.354,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	398.162,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-135.155,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- Abschlag wegen Zuschnitt der Einheit	-31.536,-- EUR
	- 2 Tiefgaragenstellplätze B 3	16.000,-- EUR
	SACHWERT	299.825,-- EUR
	rd.	300.000,-- 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."

Teileigentum Nr. B 3 nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen B 3

Der Verkehrswert für das in Rede stehende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zum Wertermittlungstichtag eigengenutztes Teileigentum, das nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 259.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des Teileigentums zum Stichtag, dem 19.12.2023, gerundet	<u>260.000,-- EUR</u>
--------------	--	-----------------------

Waltrop, den 23.07.2024