

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 3733-08-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen:	005 K 019 / 22
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Vierfamilien- wohnhaus Ückendorfer Straße 177 45886 Gelsenkirchen
	hier: Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden (ETW Nr. 4)
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3704 – ETW Nr. 4:
	¼ (ein Viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 4	Flurstück 488
Gebäude- und Freifläche	Ückendorfer Straße 177
Grundstücksgröße	206 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
06.09.2022:

72.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 4
Zweiundsiebzigttausend Euro

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Regelfall der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentums aus dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Einheiten des Objektes ergibt. In dem hier vorliegenden Fall weicht die Höhe des Miteigentumsanteils der ETW Nr. 4 von dem Verhältnis des Flächenanteils der jeweiligen ausgebauten Einheiten nach oben ab. Diese Abweichung führt zu erhöhten anteiligen Kosten in Bezug auf die Verwaltungskosten, die Grundbesitzabgaben und die Instandhaltungskosten, etc..

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 06.09.2022

Waltrop, den 16.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		6
3.	GRUNDSTÜCK		8
	3.1 Grundstücksdaten		8
	3.2 Lasten und Beschränkungen		9
	3.3 Grundstücksbeschreibung		9
	3.4 Beurteilung		15
4.	BEBAUUNG		16
	4.1 Allgemeines		16
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		17
	4.3 Baubeschreibung		18
	4.4 Zustand		22
	4.5 Beurteilung		23
5.	AUSSENANLAGEN		24
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		25
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	26
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	26
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	29
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	36
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	38
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	42
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	43
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	43
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		43
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	43
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	46
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	49
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		49
	9.2 Vergleichsdaten		49
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	51
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		52
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag:	06.09.2022
Ortsbesichtigung	06.09.2022
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Vierfamilienwohnhaus Ückendorfer Straße 177 45886 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 4 im Dachgeschoss und Spitzboden
Grundbuch - Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3704 ¼ (ein Viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ückendorf, Flur 4, Flurstück 488 Gebäude- und Freifläche Ückendorfer Straße 177 Grundstücksgröße 206 qm verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4, bezeichnet
Grundbuch – Abteilung II bergbauliche Einwirkungen	Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Holland 3“ der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe vor 1969 eingestellt worden. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. - 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 Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, der am 08.06.1990 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan - Grundriss – zu entnehmen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen. Das oben genannte Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das oben genannte Flurstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück zur Erschließungsanlage „Ückendorfer Straße“ nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1913
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	12.10.1995
	Aufstockung Treppenhaus DG	1996
	fiktives Baujahr	1972
	fiktives Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Flächenzusammenstellung	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
	bebaute Fläche	ca. 136 m ²
	Bruttogrundfläche	652 m ² Wohnhäuser
Aufteilung	Wohnfläche	67 m ² ETW Nr. 4
	ETW Nr. 4 im Dachgeschoss - ungenutzt: Laut Aufteilungsplan Diele mit Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden (dieser ist ebenfalls der ETW Nr. 4 zugeordnet), Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Im Regelfall ergibt sich der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentums aus dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Einheiten des Objektes. In dem hier vorliegenden Fall weicht die Höhe des Miteigentumsanteils der ETW Nr. 4 von dem Verhältnis des Flächenanteils der jeweiligen ausgebauten Einheiten nach oben ab. Diese Abweichung führt zu erhöhten anteiligen Kosten in Bezug auf die Verwaltungskosten, die Grundbesitzabgaben und die Instandhaltungskosten, etc..	
Nutzer	Die ETW Nr. 4 ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. In der Wohnung befinden sich noch altes Mobiliar und Unrat. Die Kosten zur Entrümpelung der Wohneinheit oder etwaige Restwerte des Mobiliars bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise wurden nur hilfsweise betrachtet.	

ETW Nr. 4:

Bodenwertanteil:	17.510,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>63.041,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	80.551,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	80.551,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 8.800,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	71.751,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 72.000, --	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 21.07.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 17.08.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

06.09.2022

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

06.09.2022

U m f a n g
des Gutachtens

- 54 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
- 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 Ückendorfer Straße 177
45886 Gelsenkirchen
 - Aktenzeichen 005 K 019 / 22
 - Objekttyp Grundstück bebaut mit einem Vierfamilienwohnhaus
Ückendorfer Straße 177
45887 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 4 im Dachgeschoss
 - Nutzer Die ETW Nr. 4 ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.
 - Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Ückendorf
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 3704 – ETW Nr. 4

¼ (ein Viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Ückendorf
Flur 4 Flurstück 488
Gebäude- und Freifläche Ückendorfer Straße 177
Grundstücksgröße 206 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes
Grundbuch angelegt (Blätter 3701 bis 3704). Der hier
eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
Bezugnahme auf die Erklärung vom 17. September
1998 des Notars Dr. Heescher in Gelsenkirchen (UR-Nr.
664 / 98) übertragen aus Blatt 1008; eingetragen am
16. Oktober 1998.
1. Klarstellungsvermerk:
Der Text des vorstehenden unleserlich gewordenen
Vermerks lautete wie folgt:
Vorgemerkt gemäß § 18 Abs. 2 GBO:

Begründung eines Sondernutzungsrechts am Garten für ..., geb., geb. ..., zu je 1/2 Anteil gemäß Bewilligung vom 17. Juni 2000 (UR-Nr. 255 / 2000, Notar Bogatz in Gelsenkirchen-Buer. Eingetragen am 18. August 2000. Hier vermerkt am 15. September 2000.

1. Der Inhalt des Sondereigentums ist dahin geändert, dass über den Gebrauch des Gartens eine Regelung im Wege der Zuweisung eines Sondernutzungsrechts zur Wohnung Nr. 1 (Blatt 3701) getroffen ist.

Gemäß Bewilligung vom 17. Juni 2000 (UR-Nr. 255 / 00 Notar Bogatz in Gelsenkirchen-Buer) eingetragen am 15. September 2000.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3704:

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 19 / 22). Eingetragen am 02.03.2022.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Ückendorf
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut

Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie 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.

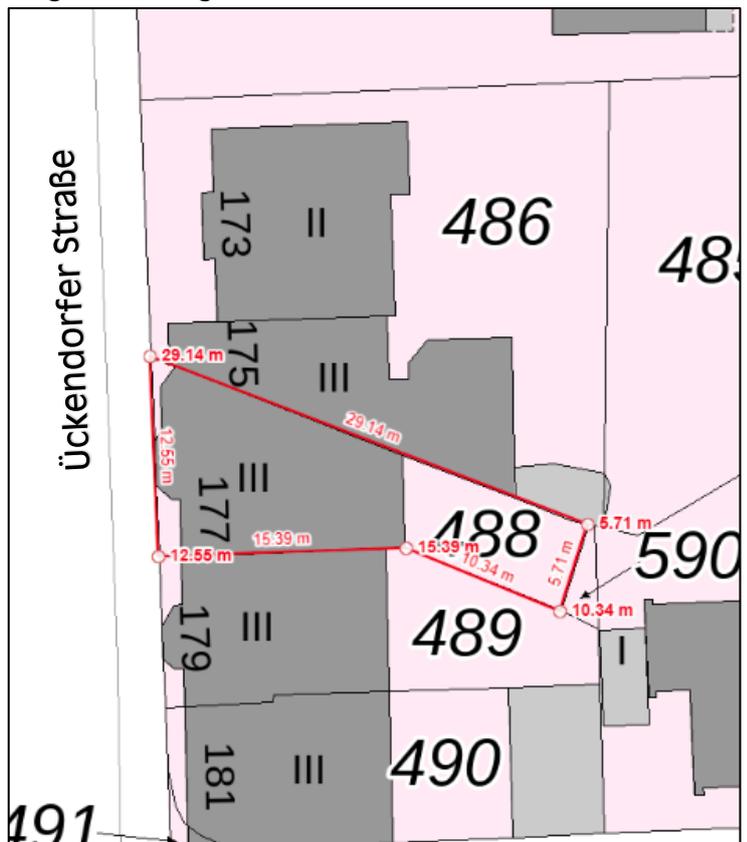
- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

keine
Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

eben
ungleichmäßiger Grundstückszuschnitt



- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- bergbauliche Einwirkungen:

Lage des Grundstücks an einer Durchgangsstraße
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar
Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 11.08.2022 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Holland 3“ der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte

Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

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:

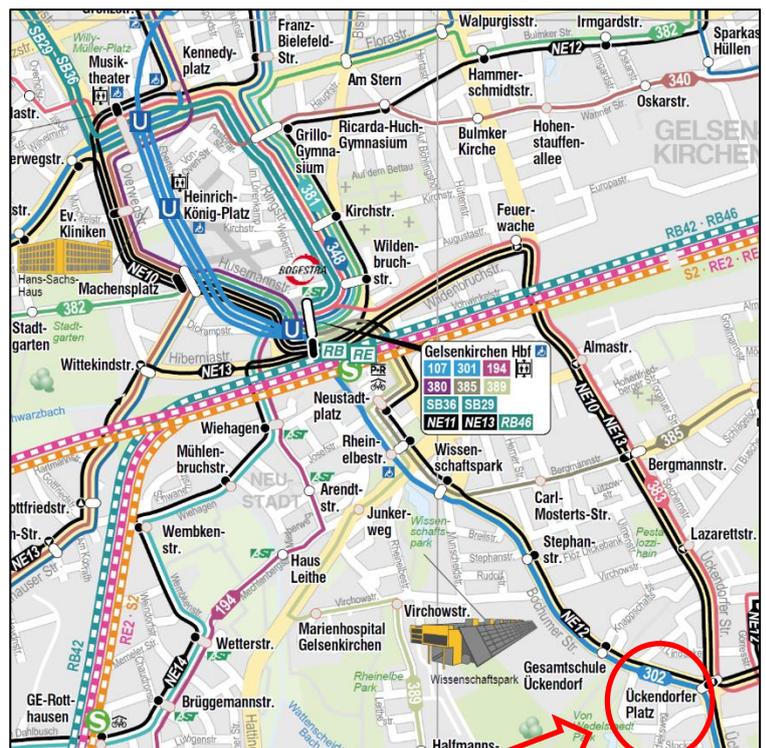
Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Bochum-Wattenscheid-West in ca. 2,5 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 5,1 km Entfernung

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 41 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2,7 km Entfernung

Straßenbahn: Haltestelle „Ückendorfer Platz“ mit Anschluss an die Linie 302 in ca. 200 m Entfernung

Bus: Haltestelle „Ückendorfer Platz“ mit Anschluss an die Linie 383 und NE12 in ca. 250 m Entfernung



Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 019 / 22

Gutachten-Nr.: W 3733-08-2022

ETW Nr. 4, Ückendorfer Straße 177, 45886 Gelsenkirchen

- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11,2 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 2,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 2,6 km Entfernung, sowie in ca. 260 m auf der Ückendorfer Straße und im Bereich Dördelmannshof in ca. 450 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 12 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 15 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,6 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 1,6 km, zum Stadtgarten ca. 3,8 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 5,7 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Ückendorfer Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich asphaltierte Fahrradwege und Gehwege in Betonsteinpflasterung.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.08.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 24.08.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 10.08.2022 wurden folgende Angaben zum hier zu bewertenden Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, der am 08.06.1990 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

Allgemeines Wohngebiet
Dreigeschossig
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 1,0

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. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung

- nicht betroffen -

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 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 21.09.2022 ist das oben genannte Grundstück Ückendorfer Straße 177 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 22.08.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

**baubehördliche
Beschränkungen**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 12.08.2022 wird mitgeteilt, dass für das Objekt Gemarkung Ückendorf, Flur 4, Flurstück 488, Ückendorfer Straße 177, vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vorliegen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft 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.

3.4 Beurteilung

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den 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



- Nutzbarkeit Eine Nutzung der ETW Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag ist eingeschränkt möglich.

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 verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Vierfamilienwohnhaus
Ückendorfer Straße 177
45886 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 4 Dachgeschoss und Spitzboden
- Geschosse: voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 4 im Dachgeschoss - Leerstand:
Diele mit Bodeneinschubtreppe zum **nicht** ausgebauten Spitzboden (dieser ist ebenfalls der ETW Nr. 4 zugeordnet), Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer
Spitzboden:
Dachboden, nicht ausgebaut

Kellergeschoss:
Flur, Abstellraum unterhalb der Treppe, Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum, Abstellräume zu den Wohneinheiten

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.

-	Ursprungsbaujahr				
	Wohnhaus		1913		
	Abgeschlossenheitsbescheinigung		12.10.1995		
	Aufstockung Treppenhaus DG		1996		
-	mittleres Baujahr		1972 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		50 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		30 Jahre		
-	Grundstücksfläche	206	m ²		
-	bebaute Fläche	rd. 136	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,66
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 407	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 1,98
-	Brutto - Grundfläche	rd. 652	m ²	Vierfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 86	m ²	ETW Nr. 1 im EG	
		rd. 87	m ²	ETW Nr. 2 im 1. OG	
		rd. 87	m ²	ETW Nr. 3 im 2. OG	
		rd. 67	m ²	ETW Nr. 4 im DG	
		rd. 327	m ²	Gesamtwohnfläche	

Der Anteil der ETW Nr. 4 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 20,49 %.

Die Flächen wurden überschlägig auf Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 12.10.2022 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Ückendorfer Straße“ erschlossen wird.

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

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

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	geneigtes Walmdach mit Betondachsteineindeckung, zwei Satteldachgauben zur Straßenseite, Vorder- und seitenflächen mit Putz und Anstrich, Schleppdachgauben zur Gartenseite
-	Regenentwässerung	Kupferdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Putz und Anstrich, Stuckelemente und Erker zur Straßenseite

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Gasetagenheizung der Firma Brötje zur ETW Nr. 4 im Spitzboden
	Energie	ETW Nr. 4: Gas
-	Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
-	Elektroanlage	ETW Nr. 4: einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Sonstiges

In der ETW Nr. 4, die zum Stichtag ungenutzt ist, befindet sich noch altes Mobiliar und Unrat.

Küche:

Schrank, Stuhl, Kühlschrank sowie Küchenschränke mit Spüle und Elektroherd sowie ein Hochschrank

Schlafzimmer:

sechstüriger Kleiderschrank, Tisch, Doppelbett, Korb- bank, zwei Nachttische

Wohnzimmer:

Couch, Kommode, zwei kleinere Schränke

Kinderzimmer:

Schrank, Kommode, mehrere alte Matratzen, Stuhl

Diesseits ist nicht bekannt, in welchem Eigentum das Mobiliar steht. Entsorgungskosten und etwaige Restwerte wurden nicht berücksichtigt.

A u s b a u

Qualität: Standard / einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Tür zum Kellergeschoss als Holzfüllungstür mit Anstrich, Fliesenfußbodenbelag, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen

Treppe zu den Obergeschossen als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, auf den Treppenpodesten Fliesenbelag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Edelstahlhandlauf

*Dachgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, eine Wohneinheit pro Etage

ETW Nr. 4 im
Dachgeschoss

Wohnungstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Verlegeplatten, Wand Putz, Decke mit Verkleidung, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage, Bodeneinschubtreppe zum Dachboden

Badezimmer

Innentür wie vor, USB-Verlegeplatten, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots in Decke und Dachschräge, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Handtuchheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, die Duschtasse nebst Unicar-Garnitur fehlt, im Bereich der Wände mit Waschtisch und Duschanschlüssen fehlen die Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 50 cm, Wasserzähler, weiße Sanitärobjekte

Küche

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Gaube mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Wasseranschluss

Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke, Dachschräge und Drempe mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster aus April 1993, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Laminatfußboden, Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	Über eine Holzbodeneinschubtreppe in der Diele der ETW Nr. 4 im Dachgeschoss zugänglich Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Dämmung und Dampfbremse Gasetagenheizung zur ETW Nr. 4 der Firma Brötje
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Edelstahlhandlauf, Wand und Decke Putz gestrichen Im Kellergeschoss insgesamt Feuchteschäden im unteren Wandbereich, auch im Bereich der Innenwände
Flur	Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Abstellraum	unterhalb der Kellertreppe Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Stromhausanschluss
Waschküche	keine Innentür, Fliesenfußboden, Betonsockel mit Fliesenbelag, die Fliesen sind in Teilbereichen schadhaft, Bodeneinlauf mit Rückstausicherung, Wand Putz gestrichen, Glasbausteinelemente, Stahlträgerdecke, im rückwärtigen Bereich der Waschküche ebenfalls Fliesenfußboden, Wand und Decke wie vor, Glasbausteinelemente, Feuchteschäden im unteren Wandbereich
Hausanschlussraum	keine Innentür, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, vier Gaszähler, Wasserhausanschluss, Feuchteschäden im Außenwandbereich
Fahrradabstellraum	Betonfußboden, Wand und Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern
weiterer Abstellraum	Holzlattentür, Fliesenfußboden, Wand und Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern

	Kelleraußen- eingang	Zinkaltür, in diesem Bereich Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
		Kelleraußeneingang mit drei Steigungen, Stahlbeton ohne Belag, Wandflächen Putz gestrichen, in diesem Bereich Feuchteschäden
-	Einbauten	Gemeinschaftstreppehaus im Erdgeschoss: Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage
-	Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ... Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021: 2.558,73 EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbe- schlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigen- tum. Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft in Höhe von: 3.233,71 EUR. Es besteht ein Hausgeld für die ETW Nr. 4 in Höhe von 220,-- EUR/Monat. Es können keine Vergleichsmieten im Objekt genannt werden.

4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

ETW Nr. 4:
zufriedenstellender, teilweise mäßiger Zustand

ETW Nr. 4:

Dachgeschoss:

Diele:

Es ist ein Fußbodenbelag einzubringen.

Badezimmer:

Im Bereich der Wandflächen mit Waschtisch und Duschanschlüssen fehlen die Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 50 cm.

Duschtasse und Unicar-Garnitur sind einzubringen. Der Wandbelag ist fertigzustellen.

Es ist ein Fußbodenbelag einzubringen.

Kinderzimmer:

Das Türblatt ist beschädigt und zu ersetzen.

Teilweise sind die Türblätter defekt bzw. bemalt. Die Türen sind zu ersetzen.

Müllablagerungen

Die Gaubeninnenfläche im Bereich der Wohnzimmergaube ist seitlich beschädigt und instand zu setzen.

Die Fußbodenbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags befinden sich in einem schlechten Zustand.

Die Wandbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind instand zu setzen.

Die Leitungen zu den Heizkörpern wurden ohne Dämmung auf der Wand verlegt.

Die Wohnung ist zu entrümpeln und zu reinigen.

Kosten für die Entrümpelung und die Reinigung bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss insgesamt Feuchteschäden im unteren Wandbereich, auch an den Innenwänden

Waschküche:

Teilweise sind die Fliesen schadhaft, Feuchteschäden im unteren Wandbereich

Hausanschlussraum:

Feuchteschäden im Außenwandbereich.

Außen:

Unterhalb der Terrasse im Erdgeschoss Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich

- Instandhaltung im Übrigen zufriedenstellender Zustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 4
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Kabelanschluss im KG, Satellitenempfangsanlage
- Außenbauwerke Treppe zur Terrasse im Erdgeschoss mit elf Steigungen als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer. Unterhalb der Treppe zur Terrasse im Erdgeschoss Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich
- befestigte Flächen Terrasse mit Betonsteinplatten
- Einfriedung Einfriedung teilweise mit grenzständigen Gebäuden, teilweise mit Stahlgitterzaun, rückseitig mit ca. 1,20 m hoher Mauer in Kalksandsteinmauerwerk zwischen Stahlträgern
- Grünanlagen Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern
- Besonderheiten Außenwasseranschluss

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise wurden nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die 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 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 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022

zonaler Richtwert / Ückendorfer Straße: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2802201
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022

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	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Ückendorfer Platz

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:	1,98
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):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,44
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.	338,--

angepasster Bodenwert rd. 340,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 12.10.2022 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 340,-- EUR/m²

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

Gemarkung Ückendorf, Flur 4, Flurstück 488	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	206	x	340,00	=	70.040,-- EUR
Bodenwert				=	70.040,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 4					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes 1 / 4 von				=	17.510,-- EUR
					70.040,-- 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.“

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,22 EUR / m² - 5,98 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,60 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

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

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 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

 Ansatz: Bodenbeläge mittlere Qualität + 0,15 €/m²

Barrierearme Dusche

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

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

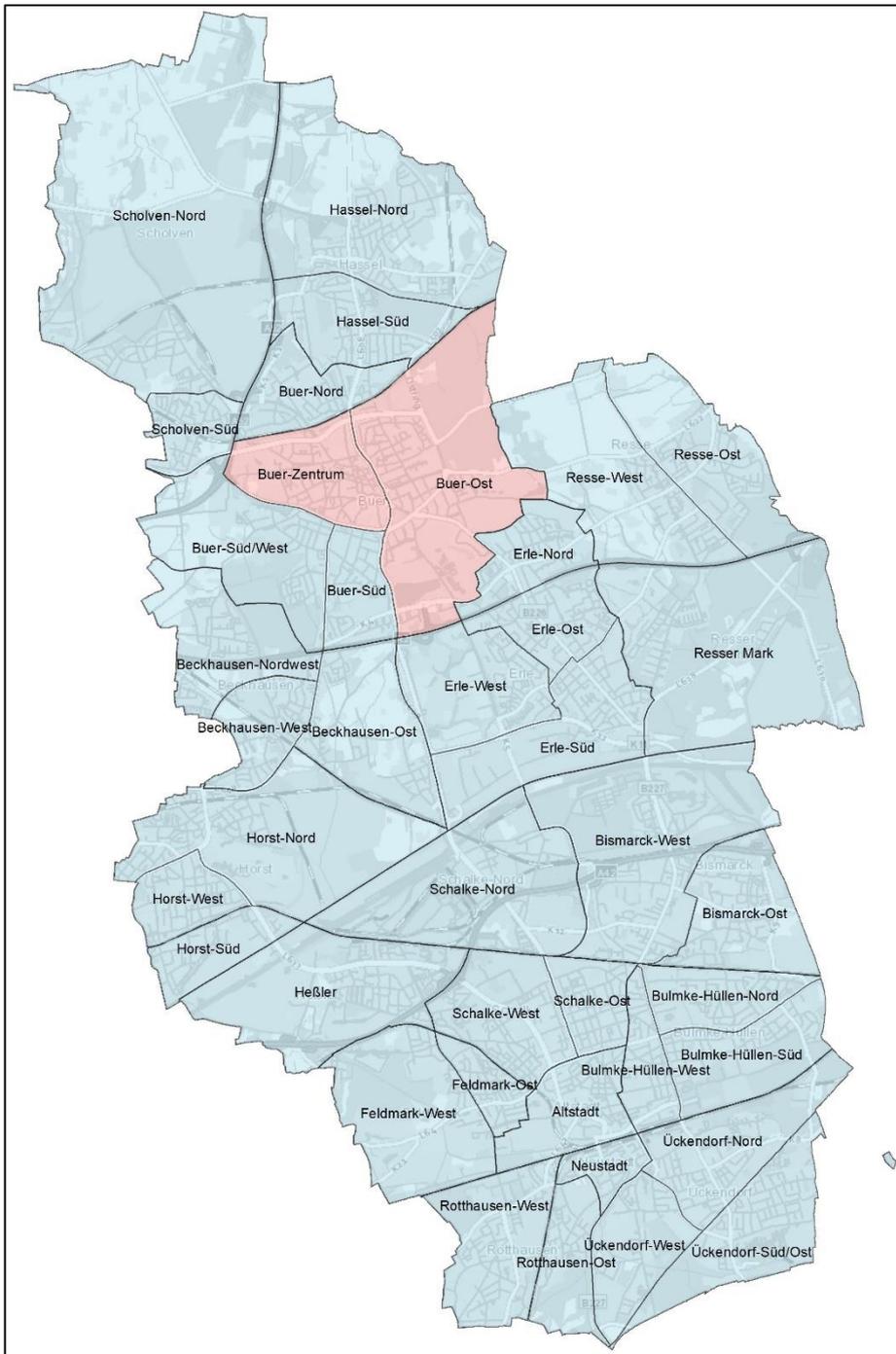
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 4	DG	Wohnen	64		keine Angaben	

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ETW Nr. 4

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Ansatz hier: Bodenbeläge mittlere 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:	Annahme: in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert - daher nur anteilig	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,03 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,57 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,19 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm -0,03 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,95 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,98 EUR/qm -0,03 EUR/qm

Für die ETW Nr. 4 wird unter Berücksichtigung der übrigen dargestellten Beschaffenheit des Objektes, sowie der Nutzungsmöglichkeit des nicht ausgebauten Spitzbodens auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,95 EUR / m² in Ansatz gebracht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten für die ETW Nr. 4 werden unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 373,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 4 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 4 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

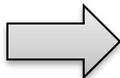
67

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

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



Abweichung zur ETW Nr. 4:

Wohnfläche:	Ø 65 qm	64 qm
Miete:	Ø 5,41 EUR / m²	5,95 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29,75 %	27,88 %
Restnutzungsdauer:	Ø 32 Jahre	30 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes sowie in Hinblick auf die Lage in einem Vierfamilienwohnhaus und die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz für die ungenutzte ETW Nr. 4 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 2,5 % als angemessen erachtet. Dies auch unter Berücksichtigung der Nachteile in Bezug auf den hohen Miteigentumsanteil der ETW Nr. 4 im Verhältnis zur anteiligen ausgebauten Wohnfläche.

Wfl.: Wohnfläche

Ückendorfer Str. 177 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 4	rd. 67 m ²	x	5,95 EUR	x	12	=	4.784,-- EUR
Gesamtfläche		67,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	4.784,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
27,88 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	373,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	96,-- EUR
	Instandhaltungskosten	12,20 €/m ²	./.			=	817,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	48,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	3.450,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.450,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,50 % von 17.510,-- EUR	./.	438,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.012,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.012,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktgemessener Liegenschaftszins : 2,50 % q = 1,025
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,93 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.012,-- EUR	x	20,93	=	63.041,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	63.041,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 63.041,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 17.510,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 80.551,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 80.551,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 80.551,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -8.800,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 71.751,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 4	rd.	72.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1972 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. 4 100,00 %	3.450,-- EUR	fiktiv 1972	50	80	30
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.450,-- EUR	1972	50	80	30

- mittleres Baujahr	:	1972	
- mittleres Alter	:	50	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	30	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.

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Satteldachgaube (einschl. Fenster)		2.100,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.400,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,40 m x	1,70 m =	2,38 qm	
1,40 m x	0,50 m =	<u>0,70 qm</u>	
		3,08 qm	
Grundbetrag	2 Stck. x	2.100,00 EUR	4.200,00 EUR
	3,08 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>4.312,00 EUR</u>
			8.512,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
06.09.2022	8.512,- EUR x	163,40%	= 13.909,00 EUR

Schleppgaube (einschl. Fenster)		1.900,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.200,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,40 m x	1,10 m =	1,54 qm	
1,40 m x	1,10 m =	<u>1,54 qm</u>	
		3,08 qm	
Grundbetrag	2 Stck. x	1.900,00 EUR	3.800,00 EUR
	3,08 qm x	1.200,00 EUR / qm	<u>3.696,00 EUR</u>
			7.496,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
06.09.2022	7.496,- EUR x	163,40%	= 12.248,00 EUR

TreppenAußentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier: 11 Steigungen x 400,00 EUR 4.400,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.09.2022	163,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
06.09.2022	4.400,- EUR x	163,40%	= 7.190,00 EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	06.09.2022
BGF:	652 qm	Mehrfamilienwohnhaus Ückendorfer Straße 177 45886 Gelsenkirchen	
652	qm BGF	x	1.275,- EUR = 831.300,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Satteldachgauben - Straßenseite			= 13.909,- EUR
Schleppdachgauben - Hofseite			= 12.248,- EUR
Außentreppe			= 7.190,- EUR
Herstellungskosten gesamt			864.647,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 864.647,- EUR	= -544.728,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			319.919,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	3%	von 319.919,- EUR	= 9.598,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 338.017,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 338.017,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 4:

Anteil für die ETW Nr. 4 am Gebäudesachwert 20,49% von 338.017,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 4 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	69.260,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	17.510,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 4	=	86.770,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Dem Vorteil in Bezug auf die der ETW Nr. 4 zugeordneten Nutzungsmöglichkeit des nicht ausgebauten Spitzbodens sowie der aktuell eher verkäuferfreundlichen Lage steht der Nachteil in Bezug auf den von den anteiligen Wohnflächen abweichenden Miteigentumsanteil und den damit verbundenen Kosten entgegen. Es wird daher unter Würdigung der Vor- und Nachteile als angemessen angesehen, keine Marktanpassung vorzunehmen.

von 86.770,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 4	=	86.770,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-8.800,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 4	=	77.970,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 4	rd.	78.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Es können aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen des Jahres 2022 durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr bis 1945 entnommen werden. Die Vergleichskaufpreise für entsprechende Eigentumswohnungen wurden nach Auswertung von 58 Verkaufsfällen wie folgt angegeben.

Min.- Wert:	568,-- EUR / m ²
Mittelwert:	1.117,-- EUR / m ²
Max.- Wert:	1.666,-- EUR / m ²

Danach ergeben sich für die hier zu bewertenden ETW Nr. 4 folgende Werte:

67	m ²	x	568,-- EUR / m ²	=	38.056,-- EUR
67	m ²	x	1.117,-- EUR / m ²	=	74.839,-- EUR
67	m ²	x	1.666,-- EUR / m ²	=	111.622,-- EUR

Infolge der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 sowie in Hinblick auf den Wohnungszuschnitt und die Geschosslage und die gemäß Bewertungsansatz noch durchzuführenden Maßnahmen scheint hier ein Wert im mittleren Bereich der Spanne als angemessen. Die Vergleichswerte stützen nach diesseitiger Auffassung den hier ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 67,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	261,-- EUR / m ² 1.164,-- EUR / m ² 1.071,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 4	Verkehrswert	1.075,-- EUR / m ²
Verkehrswert		72.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		15,05

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Ückendorfer Straße 177, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	17.510,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	63.041,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>71.751,-- EUR</u>
	rd.	72.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	17.510,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	69.260,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.800,-- EUR
	SACHWERT	<u>77.970,-- EUR</u>
	rd.	78.000,-- 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. 4

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 4 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag ungenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert und die Vergleichskaufpreise wurden hier nur hilfsweise betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 72.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 06.09.2022, gerundet 72.000,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 4 im Dachgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In der ETW Nr. 4 im Dachgeschoss und Spitzboden wird zum Wertermittlungstichtag kein Gewerbe betrieben.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.08.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Ückendorfer Straße 177

Gemarkung: Ückendorf

Flur: 4

Flurstück: 488

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 12.08.2022 wurde mitgeteilt, dass zu den oben genannten Objekten zurzeit **keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vorliegen**.

Etwaige Verfahren vor dem Jahr 2000 können direkt in der Hausaktenregistratur eingesehen werden.

Einsicht in die geführten Verwaltungsvorgänge können nach telefonischer Terminvereinbarung genommen werden.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurden mit Schreiben vom 10.08.2022 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum 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- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, der am 08.06.1990 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

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

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. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Das oben genannte Grundstück 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

- nicht betroffen -

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 / 169 – 4510, und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 21.09.2022 ist das oben genannte Grundstück Ückendorfer Straße 177 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 22.08.2022 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

8. Angaben zur Hausverwaltung:

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021:
2.558,73 EUR

Es bestehen keine wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft in Höhe von 3.233,71 EUR.

Es besteht ein Hausgeld für die ETW Nr. 4 in Höhe von 220,- EUR / Monat.

Waltrop, den 16.01.2023