TASCHE & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 019/24
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 21.06.2024
Az.: GA 225/24

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 3655 eingetragenen
79/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
45881 Gelsenkirchen, Uechtingstraße 100,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1. OG mitte und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie eines 79/2.000 Miteigentumsanteils an der Hoffläche Flurstück 633

Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag **18.06.2024** ermittelt mit rd.

13.300 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann
DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter (Sprengnetter Akademie)
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Verbandssachverständiger BDGS

Werner Tasche
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB
Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach
DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller
Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlagevermögen, Maschinen und industrielle Anlagen
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck
Sachverständiger für Holzschutz (EIPOS)
Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

Jeder vorgenannte Sachverständige übt seine Tätigkeit unabhängig und eigenverantwortlich aus.

Ihr Partner in den Regionen
Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro
Königswall 26
45657 Recklinghausen
☎ 02361 92 62 0
02361 92 62 62

info@tasche-vonschamann.de
www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	13
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG mitte	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
4.2	Vorbemerkungen	23
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Eigentumswohnung Nr. 4“	25
4.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Eigentumswohnung Nr. 4“	29
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Eigentumswohnung Nr. 4“	35
4.7	Verkehrswertableitung für den Bewertungsteilbereich „Eigentumswohnung Nr. 4“	43

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grundstücksanteil“ 44
4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grundstücksanteil“..... 48
5 Verkehrswert 49
5.1 Wertermittlungsergebnisse..... 52
5.2 Plausibilitätskontrolle..... 53
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 54
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 54
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... 55
6.3 Verwendete fachspezifische Software 55
7 Verzeichnis der Anlagen..... 56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus; hier die Bewertung des Sondereigentums an der Wohnung und dem Keller Nr. 4 und einem Grundstücksanteil an der Hoffläche
Objektadresse:	Uechtingstraße 100 (Josefinenstraße 2) 45881 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3655, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3655, lfd. Nr. 2/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 634 (184 m²); Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 633 (152 m²)
Miteigentumsanteile:	79/1.000 Miteigentumsanteile an dem Flurstück 634; 79/2.000 Miteigentumsanteile an dem Flurstück 633

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 28.05.2024, soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.06.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

	Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden. Zum Ortstermin ist kein Verfahrensbeteiligter erschienen. Die Hauseingangstür stand offen, eine Wohnungseingangstür des Bewertungsobjektes ist nicht vorhanden. Eine Innenbesichtigung konnte demnach stattfinden. Die Tür zum Kellergeschoss war verschlossen, weshalb der Keller nicht zugänglich war. Auch konnte der Spitzboden aufgrund einer maroden Treppe nicht betreten und besichtigt werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgte eine ausführliche Fotodokumentation, welche dem Gutachten als Anlage beigefügt ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Eigentümer lt. Grundbuch:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Gläubiger:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
Schuldner:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
WEG-Verwaltung:	**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen: • Grundbuchauszug • Katasterkarte / Lageübersichtsplan • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung) • aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024 • aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 • aktueller Mietspiegel 2024 • Teilungserklärung / Aufteilungsplan

- Gutachten GA 203/23 zu AZ 005 K 119/22 und GA 207/24 zu AZ 005 K 017/23
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Recklinghausen
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt mit rd. 257.000 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie zählt zu den typischen Ruhrgebietsstädten mit den Branchen Bergbau, chemische und eisenverarbeitende Industrie. Nicht nur auf dem Fußballfeld hat sich Gelsenkirchen in den letzten Jahren gut gestellt. Die Branchenstruktur hat sich – nach einem tiefgreifenden Wandel – deutlich verbreitet. Während angestammte mittelständische Unternehmen langjährige Standorttraditionen in der einstigen „Stadt der 1.000 Feuer", in der Chemie-, Metall- und Automobilzulieferbranche innovativ fortsetzen, sind Wachstumsbranchen mit Global Playern und aufstrebenden jungen Unternehmen auf den Plan getreten, allen voran in der Solarindustrie – der „Stadt der 1.000 Sonnen" – sowie in der Informationstechnologie. Logistikunternehmen nutzen die besondere Lagegunst und Verkehrsanbindung der ehemaligen montan genutzten Industrieflächen in einem zentralen Ballungsraum Europas. Kleine und mittlere Unternehmen klinken sich in die Netzwerke ein, die sich hier zurzeit neuformieren, beispielsweise in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Die Verkehrsanbindung zum 48 km entfernten Flughafen Düsseldorf; eigene Häfen am Rhein-Herne-Kanal und sechs BAB-Anschlussstellen sind als optimal zu bezeichnen. (Quelle: metropolruhr.de, wikipedia.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 38,6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Gelsenkirchen-Schalke (ca. 0,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gelsenkirchen-Zoo (ca. 1,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 36,4 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,4 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Ortsrand: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2- bis 4-geschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnanlagen
Beeinträchtigungen:	keine Immissionen erkennbar
Topografie:	eben; Hof mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	**<u>Flurstück 633:</u>** <u>Breite:</u> ca. 10 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 16 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 152 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 634:

Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 12 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 184 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss; SAT-Antenne
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; vermutlich gemeinsame Brandmauer(n); keine gesonderte Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden mangels Besichtigung des Kellers nicht bekannt
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Graf Bismarck III" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Consol-Gas. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Anbaurecht
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Belegungs- und Mietpreisbindung:

Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Wohnraumstärkungsgesetz	Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG (ehemals WAG NRW) anhängig.
Dichtheitsprüfung:	Eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) erfolgte am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde für das Bewertungsobjekt nicht. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Wohnhaussiedlung unter der Adresse Gelsenkirchen, Josefinenstraße 5 - 65, bei welcher die Denkmalwertüberprüfung noch nicht abgeschlossen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 230, 1. Änd. vom 28.05.1999 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.** Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 4) ist leerstehend.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1902 (gemäß Bauakte)
Wiederaufbau:	ca. 1953 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis aus dem Jahr 2015 liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 360 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 150 kWh / (m² * a)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Kellerflur, Mieterkeller, Waschkeller (gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:
2 Wohnungen (ETW Nr. 1 + 2)

1. Obergeschoss:
3 Wohnungen (ETW Nr. 3, 4 + 5)

2. Obergeschoss:
3 Wohnungen (ETW Nr. 6, 7 + 8)

Dachgeschoss:
2 Wohnungen (ETW Nr. 9 + 10)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton Kellertreppe: (vermutlich) Beton Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Stahlgeländer mit Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Einflügeltür; Briefkästen teilweise im Hausflur vorhanden; Hauseingang stark vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach, tlw. Walmdachausprägung Dacheindeckung: Falzziegel auf Lattung; Dachgauben verschiefert; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingel-/ und Gegensprechanlage (defekt)
Heizung:	keine zentrale Heizungsanlage; Einzelöfen / elektr. Nachtspeicherheizung (defekt)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Putz-/Farbschäden an der Außenfassade • defekte Briefkasten-/Klingelanlage • schadhaftes Treppenhaus (Innenputz, Geländer und Fenster)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Grünstreifen im Hofbereich

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG mitte

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss mitte und einem Keller, im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet. Die Wohnfläche beträgt gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung rd. 39,52 m²; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:</u> • Diele 2,95 m² • Bad/WC 4,48 m² • Wohnküche 14,88 m² • Schlafen 17,11 m²

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; Flurkonzept
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räumlichkeiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 ETW Nr. 4

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; Bad raumhoch Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	Eingangstür: nicht vorhanden Zimmertüren: einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken Sanitärobjekte schadhaft/defekt
besondere Einrichtungen:	tlw. (beschädigtes) Mobiliar vorhanden (Eigentumsverhältnisse nicht bekannt)
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	• vereinzelt schadhafte Boden-/Wand- und Deckenbeläge • schadhafte Innentüren und Zargen • schadhaftes Fenster

- schadhafte Sanitärobjekte
- fehlende Wohnungseingangstür
- schadhafte Heizkörper / Nachtspeicheröfen
- Wohnung stark vermüllt und verschmutzt

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht vorhanden

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine vorhanden

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Wohnung ist „verdreckt".

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht vorhanden

Hausgeld: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird ein Hausgeld von monatlich rd. 200,00 € erhoben.

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung besteht aktuell keine Instandhaltungsrücklage.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte. Im nachfolgenden Kapitel 5.2 sind die „Vergleichswerte zur Plausibilitätskontrolle" nochmals aufgelistet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Schalke-Nord. Einer für Gelsenkirchen typischen Bergarbeitersiedlung. Das Wohnviertel besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern, welche um die Jahrhundertwende (1900) gebaut wurden. Geprägt wird dieses Wohnviertel von einer hohen Leerstandsquote. Die wenigen noch vermieteten Wohnungen weisen einen überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil auf. Zukünftig sind Verkauf und Vermietung nur gesichert, wenn neben den Reparaturen am Bewertungsobjekt auch eine allgemeine Verbesserung des Wohnumfeldes vorgenommen wird.

Der Pflegezustand des Mehrfamilienhauses ist wegen der langen Standdauer und der teilweise veralteten Bausubstanz als "schlecht" zu bezeichnen. Farbe und tlw. Putz blättern von der Fassade, im Treppenhaus gibt es zahlreiche schadhafte Stellen (Briefkastenanlage, Wände, Fenster, Treppengeländer, Lichtauslässe), das Treppenhaus und die Hoffläche sind stellenweise vermüllt. Im gesamten Objekt ist leichte Schimmelbildung sicht- und riechbar.

Der Vermietungsstand des Mehrfamilienhauses ist nicht nachzuvollziehen. Die Wohnungstüren im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss standen bei der Besichtigung des Objektes offen, die Wohnungstüren im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss waren überwiegend geschlossen. Laut Auskunft der WEG-Verwalterin werden Wohnungen zeitweise "besetzt" und müssen regelmäßig geräumt werden. Das Objekt ist in der Umgebung bereits als Problemimmobilie bekannt.

Das Bewertungsobjekt selbst (ETW Nr. 4) befindet sich in einem teilweise schadhaften Zustand und ist „vermüllt".

Eine zukünftige wesentlich kostenträchtige Sanierung- / Modernisierung des Objektes ist zu verneinen, da wegen der Lage und des Wohnumfeldes eine Luxussanierung kaum Höchstmieten oder Höchstkaufpreise verspricht.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und über entsprechende Vergleichsfaktoren bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die bekannten und zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden.

Im Sondereigentum ist eine Schadensbeseitigung an Böden, Sanitäranlagen und Türen notwendig. Darüber hinaus muss die Wohnung vollständig gesäubert werden. Für die Mindestmaßnahmen setzt der Sachverständige hier eine Wertminderung in Anlehnung an die Kosten für entsprechende Maßnahmen an den Gewerken (DIN 334 Fenster, DIN 344 Türen, DIN 345 Wandbeläge, DIN 352 Bodenbeläge, DIN 353 Deckenbeläge, DIN 410 Sanitär) in Höhe von rd. 6.000,00 € an.

Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen im Gemeinschaftseigentum trägt der WEG-Verwalter, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Es wird bei den nachstehenden Berechnungen unterstellt, dass die Kosten nicht aus einer Instandhaltungsrücklage beglichen werden können. Im Gemeinschaftseigentum müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Instandsetzung der Fassade
- Instandsetzung der Treppenhäuser samt Briefkastenanlage
- tlw. Entmüllung/Säuberung von Treppenhaus und Außenflächen

Die Kosten / Wertminderungen im Gemeinschaftseigentum werden mindestens auf rd. 20.000,00 € geschätzt.

Eine genaue Kalkulation ist jedoch nur durch Bauteilöffnungen, Ausschreibung und Vergleich von Angeboten örtlicher Handwerker möglich. Ein derartiges Schadensgutachten würde aber den Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens sprengen, so dass es bei der pauschalen Schätzung bleiben muss.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums "nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschafts-ordnung vertrauen kann" und "er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist". Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Insbesondere lag mir keine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG vor. Bietinteressenten wird daher empfohlen, vor einer Vermögensentscheidung direkten Kontakt mit der WEG-Verwalterin aufzunehmen.

Laut Auskunft der WEG-Verwalterin ist mit einer Änderung bzw. Verbesserung der örtlichen Situation nicht zu rechnen, da auch weitere Wohnungen kurz vor einer Zwangsversteigerung stehen.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **79/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in

45881 Gelsenkirchen

Uechtingstraße 100

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG mitte und einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie eines 79/2.000 Miteigentumsanteils an einer Hoffläche

zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Gelsenkirchen	3655	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Bismarck	1	634	184 m²

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Gelsenkirchen	3656	2/zu 1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Bismarck	1	633	152 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	**Bebauung/Nutzung**	**Fläche**
Eigentumswohnung Nr. 4	Mehrfamilienhaus	184 m²
Grundstücksanteil	Hoffläche	152 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		**336 m²**

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (Wohnungseigentum) vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, weil dies den üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen auf dem regionalen Immobilienmarkt entspricht. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Da die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist, wird zusätzlich, insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), das **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) angewandt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Eigentumswohnung Nr. 4“

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabenfreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 336 m² Bewertungsteilbereich = 184 m²