

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 3816-10-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 026 / 23
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien- wohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen und einem Teileigentum sowie einem Nebengebäude mit Garage Bulmker Str. 26 45888 Gelsenkirchen hier: Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss (ETW Nr. 7)
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1050 1.645 / 10.000 (eintausendsechshundertfünfundvier- zig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke Flur 001 Flurstück 656 Gebäude- und Freifläche Bulmker Straße 26 Grundstücksgröße 340 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplans. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
09.11.2023:

67.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 7
Siebenundsechzigtausend Euro

Hinweis:

Kellergeschoss laut Angabe der Mieter des Wohnhauses mit massivem Ratten- und Mäusebefall. Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt.

Es wird für die weitere Wertermittlung angenommen, dass im Kellergeschoss keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die laut Baugenehmigung vorgesehene Gaube im Kinderzimmer der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, die als 2. Rettungsweg ausgebildet werden sollte, nicht zur Ausführung gekommen ist. Gemäß Aktennotiz in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.1999 wurde festgestellt, dass die oben genannte Dachgaube nicht ausgeführt wurde, der 2. Rettungsweg aber durch das Dachflächenfenster in der Küche mit Gitteraustrittsstufe auf der Dachhaut zur Straßenseite gesichert sei.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 4.2 zur Wohnfläche
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 09.11.2023

Waltrop, den 26.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		22
4.	BEBAUUNG		23
4.1	Allgemeines		23
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		25
4.3	Baubeschreibung		26
4.4	Zustand		31
4.5	Beurteilung		32
5.	AUSSENANLAGEN		33
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		34
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	35
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	35
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	38
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	44
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	46
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	50
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	51
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	51
8.2	Wert der baulichen Anlagen		51
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	51
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	55
9.1	Vergleichsverkaufspreise		55
9.2	Vergleichsdaten		55
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	57
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag**09.11.2023**

Ortsbesichtigung

Besichtigung: 09.11.2023

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten,
einem Teileigentum und einem Nebengebäude mit Garage
Bulmker Straße 26
45888 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 7 im Dachgeschoss

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1050

Bestandsverzeichnis

1.645 / 10.000 (eintausendsechshundertfünfundvierzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 656

Gebäude- und Freifläche, Bulmker Straße 26

Grundstücksgröße 340 qm

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes. ...

Abteilung II / BelastungenNr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk – **005 K 026 / 23**

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1 ist zu beachten.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **unter dem Titel 14.059 Chemische Reinigung Bulmker Straße 26** registriert.

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Boden- und Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW, Tetrachlorethen) festgestellt.

Anhand der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse besteht bei der aktuellen Nutzung und **unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (vollständige Versiegelung) keine Gefährdung.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																					
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																					
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																					
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>BG 22.03.1954</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DG – Ausbau</td> <td>BG 24.01.1984</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td>24.07.1984</td> </tr> <tr> <td></td> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1973</td> </tr> <tr> <td></td> <td>fiktives Alter</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>30 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	BG 22.03.1954		DG – Ausbau	BG 24.01.1984		Abgeschlossenheitsbescheinigung	24.07.1984		fiktives Baujahr	1973		fiktives Alter	50 Jahre		Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahr	Wiederaufbau	BG 22.03.1954																				
	DG – Ausbau	BG 24.01.1984																				
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	24.07.1984																				
	fiktives Baujahr	1973																				
	fiktives Alter	50 Jahre																				
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																				
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre																				
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca. 264 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>871 m² Mehrfamilienwohnhaus 110 m² Nebengebäude mit Garage</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td>88 m² ETW Nr. 7</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca. 264 m ²	Bruttogrundfläche	871 m ² Mehrfamilienwohnhaus 110 m ² Nebengebäude mit Garage	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	88 m ² ETW Nr. 7															
bebaute Fläche	ca. 264 m ²																					
Bruttogrundfläche	871 m ² Mehrfamilienwohnhaus 110 m ² Nebengebäude mit Garage																					
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	88 m ² ETW Nr. 7																					
Aufteilung	ETW Nr. 7 im Dachgeschoss: Diele, Wohnzimmer, WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Badezimmer																					
Nutzer	Die ETW Nr. 7 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. In der ETW Nr. 7 befinden sich noch Möbel, diesseits ist nicht bekannt in wessen Eigentum die Möbel stehen. Restwerte des Mobiliars bleiben ebenso unberücksichtigt wie etwaige Kosten der Räumung und Entsorgung.																					
Wohnlage	mittlere Wohnlage																					
Besonderheiten	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die laut Baugenehmigung vorgesehene Gaube im Kinderzimmer der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, die als 2. Rettungsweg ausgebildet werden sollte, nicht zur Ausführung gekommen ist. Gemäß Aktennotiz in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.1999 wurde festgestellt, dass die oben genannte Dachgaube nicht ausgeführt wurde, der 2. Rettungsweg aber durch das Dachflächenfenster in der Küche mit Gitteraustrittsstufe auf der Dachhaut zur Straßenseite gesichert sei.</p> <p>Für die weitere Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.</p> <p>Kellergeschoss laut Angabe der Mieter des Wohnhauses mit massivem Ratten- und Mäusebefall. <u>Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt.</u> Es wird für die weitere Wertermittlung angenommen, dass im Kellergeschoss keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.</p>																					
WEG-Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der</p> <p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 60.038,23 EUR</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse</p> <p>Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen</p> <p>Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum</p>																					

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.404,11 EUR (Stand 22.11.2023) Das Hausgeld für die ETW Nr. 7 beträgt 265,- EUR monatlich.

Bewertungsverfahren

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

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 7

Bodenwertanteil	17.338,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>76.181,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	93.519,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	93.519,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 20.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	<u>73.519,--</u>	EUR	
	rd. 74.000,-	EUR	
konjunkturelle Anpassung	<u>./. 7.400,--</u>	EUR	
	<u>66.600,--</u>	EUR	
Verkehrswert	rd. 67.000,--	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 Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 17.10.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 02.11.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

09.11.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

09.11.2023

U m f a n g
des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Bulmker Straße 26
45888 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 026 / 23
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen
und einem Teileigentum sowie einem Nebengebäude
Bulmker Straße 26
45888 Gelsenkirchen

hier:

ETW Nr. 7 im Dachgeschoss
- Nutzer Die ETW Nr. 7 im Dachgeschoss wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.
In der ETW Nr. 7 befinden sich noch Möbel, diesseits ist nicht bekannt in wessen Eigentum die Möbel stehen. Restwerte des Mobiliars bleiben ebenso unberücksichtigt, wie etwaige Kosten der Räumung und Entsorgung.
- Möbel *Diele:*
kleines Regal

Wohnzimmer
Couch, Stuhl, kleine Kommode mit Fernseher, zwei Wandschränke, ein Couchtisch

Schlafzimmer
Doppelsofa, Dreifachsofa, Sessel, kleiner Wohnzimmertisch, Stuhl und Sesselhocker

Kinderzimmer 1
Doppelklappbett, Kommode, kleiner Pflanztisch, kleiner Rollschrank, kleines Eckregal

Küche
vier Stühle, ein Tisch, Kühlschrank, Küchenzeile

Kinderzimmer 2
einfaches Bett, einfacher Eckkleiderschrank, zwei Stühle, Rollregal, kleines Regal im Dämpfungsbereich

- Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen

Wohnungsgrundbuch von Bulmke
Blatt 1050

Bestandsverzeichnis

1.645 / 10.000 (eintausendsechshundertfünfundvierzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 656
Gebäude- und Freifläche	Bulmker Straße 26
Grundstücksgröße	340 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1044 – 1051 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf in bestimmten Fällen zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17. November 1983 Bezug genommen. Eingetragen am 24. August 1984.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke,
Blatt 1.050:

6. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, **5 K 26 / 23**). Eingetragen am 17.04.2023.

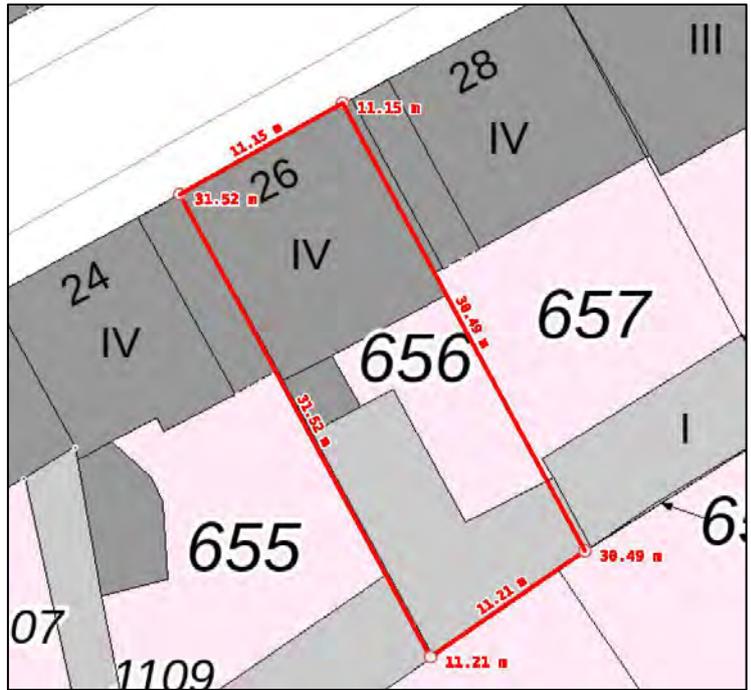
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 31 m, Breite des Grundstücks ca. 11 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 3“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mail-Adresse minig@eon.com).

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

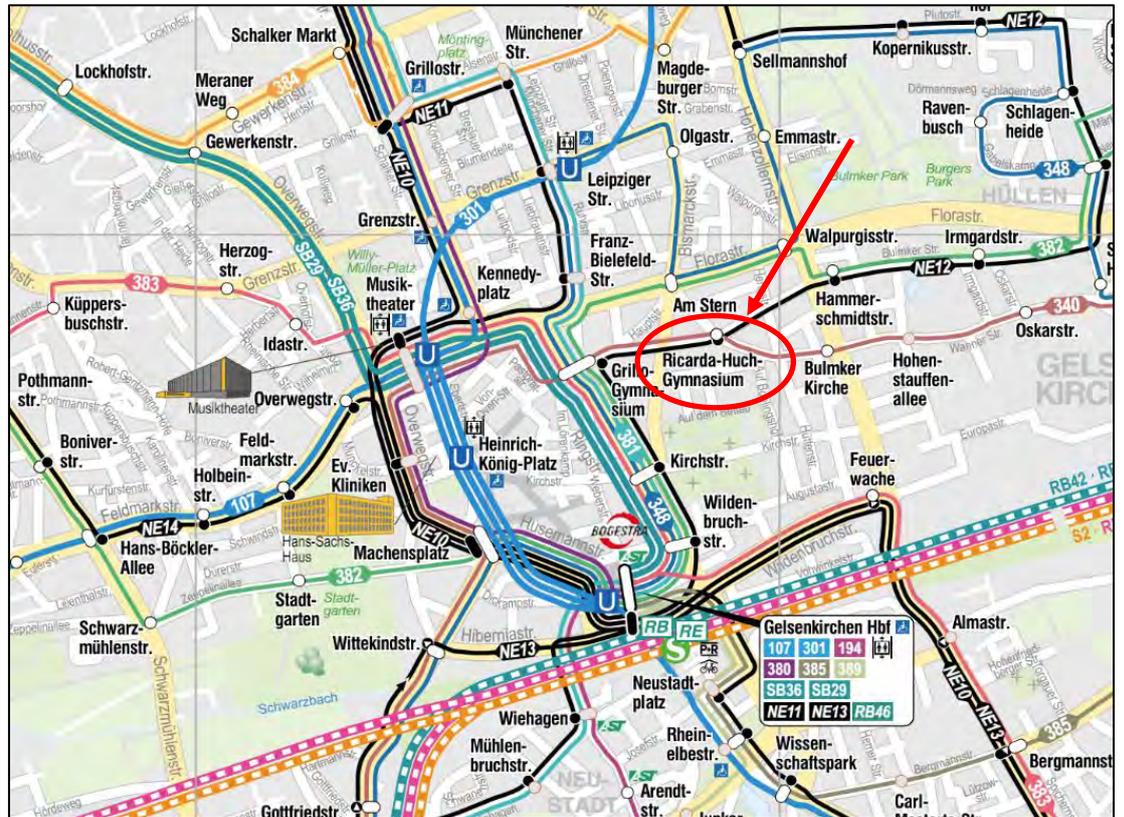
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet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

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,7 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2,7 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 41 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,7 km Entfernung
 Bus: Haltestelle „Ricarda-Huch-Gymnasium“ mit Anschluss an die Linien E82, NE12, 340, E22 und E40 fußläufig in ca. 200 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung, sowie in ca. 350 m Entfernung an der Wanner Straße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Fachhochschule Gelsenkirchen ca. 12,3 km, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,4 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,3 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,1 km, zum Stadtgarten ca. 2,5 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,8 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Bulmker Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich einseitig auf Parkstreifen und einseitig am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 31.10.2023 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Bulmker Straße 26

Gemarkung: Bulmke

Flur: 1

Flurstück: 656

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 31.10.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen **registriert** ist.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 31.10.2023 wurden folgende Angaben zum 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- / Hochwassergefahrengbiet**.

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

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

- 2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne
- Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.
- 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.
- 8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**
- Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
- 9. Vereinfachte Sanierungsgebiete**
- Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.
- 10. Stadterneuerung Schalke**
- 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 ..., Tel.: ... und Frau ..., Tel.:

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 15.11.2023 ist das oben genannte Grundstück Bulmker Straße 26 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **unter dem Titel 14.059 Chemische Reinigung Bulmker Straße 26 registriert.**

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Boden- und Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW, Tetrachlorethen) festgestellt.

Anhand der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse besteht bei der aktuellen Nutzung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (vollständige Versiegelung) keine Gefährdung.

Bei geplanten Nutzungsänderungen, Erdbauarbeiten oder Entsiegelungen ist die Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Frau Dr. Antes (Tel.: 0209 / 169-4121) auf jeden Fall vorab zu kontaktieren, um gegebenenfalls notwendige Maßnahmen abzustimmen.

Bei großflächigen Bodeneingriffen ist eine fachgutachterliche Begleitung der Erdbauarbeiten vorzusehen. Im Falle einer Nutzungsänderung / Entsiegelung ist eine Neubewertung erforderlich. In diesem Zuge können weitere Untersuchungen auch im Hinblick auf den Gefährdungspfad Grundwasser in Abstimmung mit dem oben genannten Referat notwendig werden.

Eine Entnahme von Grundwasser für z.B. einen Gartenbrunnen ist auf dem Grundstück nicht möglich.

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 / Stadtregionale Kooperation -, vom 02.11.2023 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 22.11.2023 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

Es sei darauf hingewiesen, dass die laut Baugenehmigung vorgesehene Gaube im Kinderzimmer der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, die als 2. Rettungsweg ausgebildet werden sollte, nicht zur Ausführung gekommen ist. Gemäß Aktennotiz in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.1999 wurde festgestellt, dass die oben genannte Dachgaube nicht ausgeführt wurde, der 2. Rettungsweg aber durch das Dachflächenfenster in der Küche mit Gitteraustrittsstufe auf der Dachhaut zur Straßenseite gesichert sei.

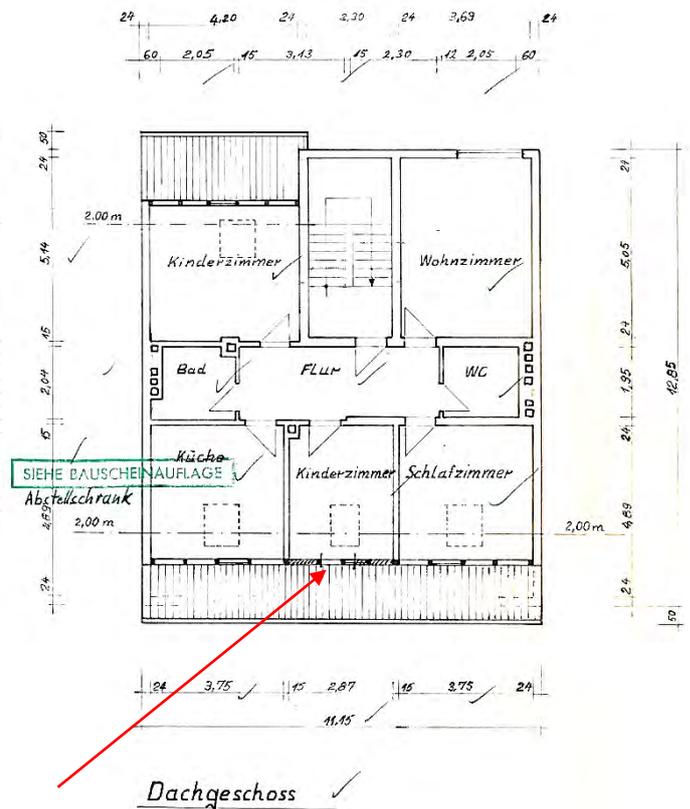
Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

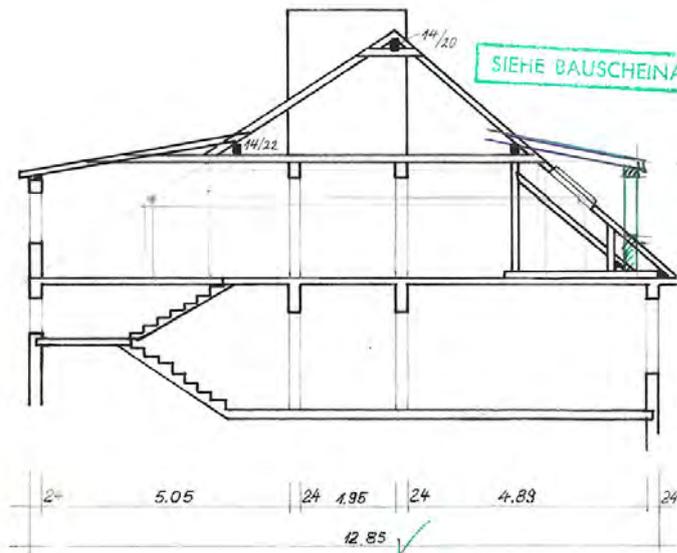
63/24 - 4681

Gelsenkirchen, den 26.11.99

AKTENNOTIZ zu Az. 04557-96-01
Bulmker Str. 26.

Bei einer Ortskontrolle am 24.11.1999 wurde festgestellt, daß die Dachgaube als 2. Rettungsweg (im Kinderzimmer) zwar nicht ausgeführt worden ist, aber der 2. Rettungsweg ist durch das Dachflächenfenster in der Küche und mit einer Gitteraustrittsstufe auf der Dachhaut zur Straße gesichert.





Dachgaube als
2. Rettungsweg
mit Fenster 0,90m/1,20m
im Lichten groß.
✓ geändert und beantragt
Der Bauherr:
[Signature]

23.11.83
[Signature]

Schnitt ✓



Straßenansicht ✓

**abgabenrechtlicher
Zustand**

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 14.11.2023 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bulmker 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 „Bulmker Straße“ nicht mehr an.

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

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
01.01.2023
BRW 230,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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

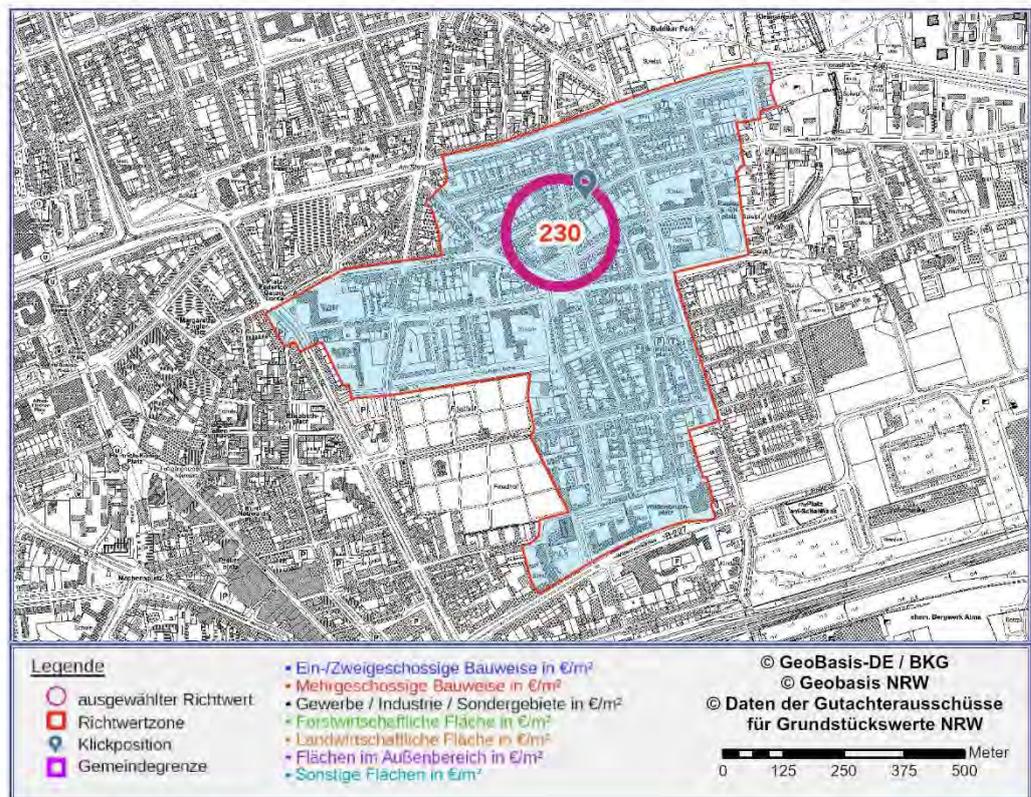


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar. Es wird jedoch auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4. des Gutachtens Bezug genommen.

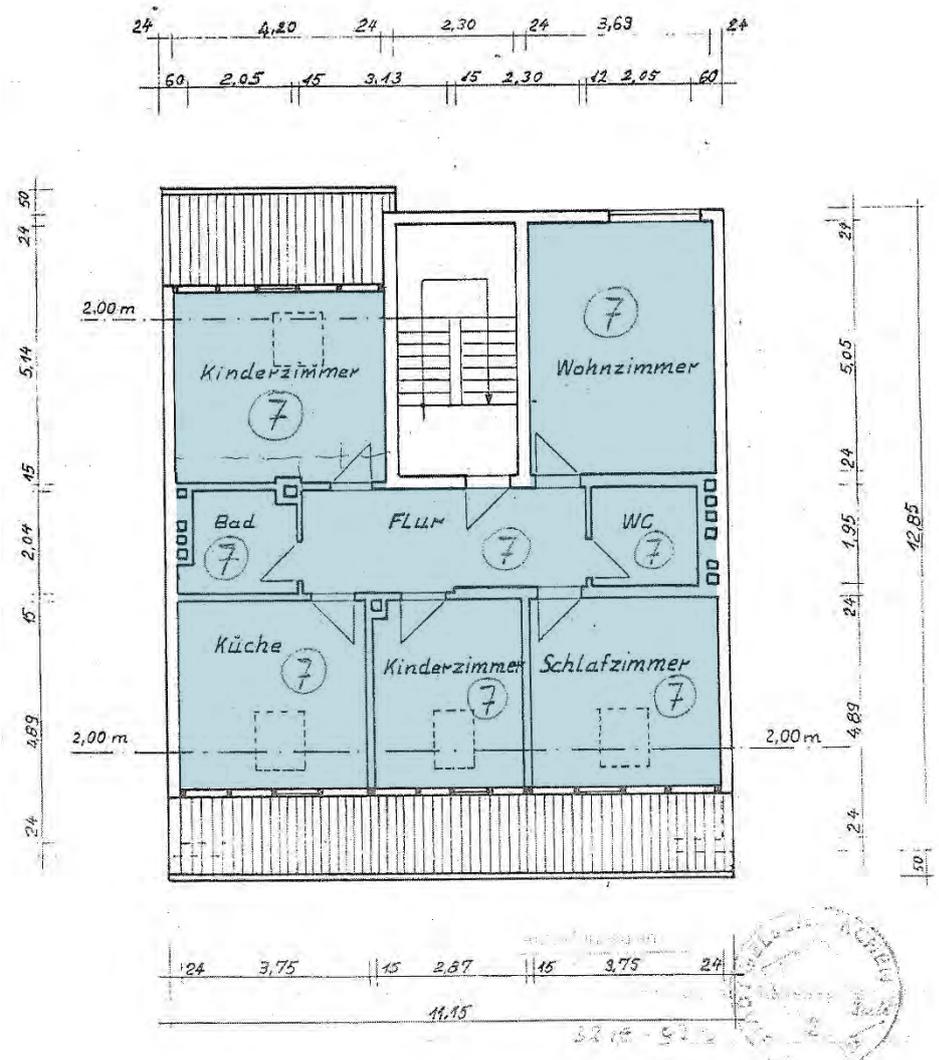
Zu den Flächen im Kellergeschoss wird auf den Hinweis auf Seite 2 des Gutachtens Bezug genommen.

Die Wohnung ist zu räumen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen und einem Teileigentum sowie einem Nebengebäude
- Geschosse: **Mehrfamilienwohnhaus:**
voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
Nebengebäude:
eingeschossige Bauweise, flach geneigtes Dach, nicht unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 7 im Dachgeschoss - Leerstand:
Flur, Wohnzimmer, WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche Badezimmer



Dachgeschoss

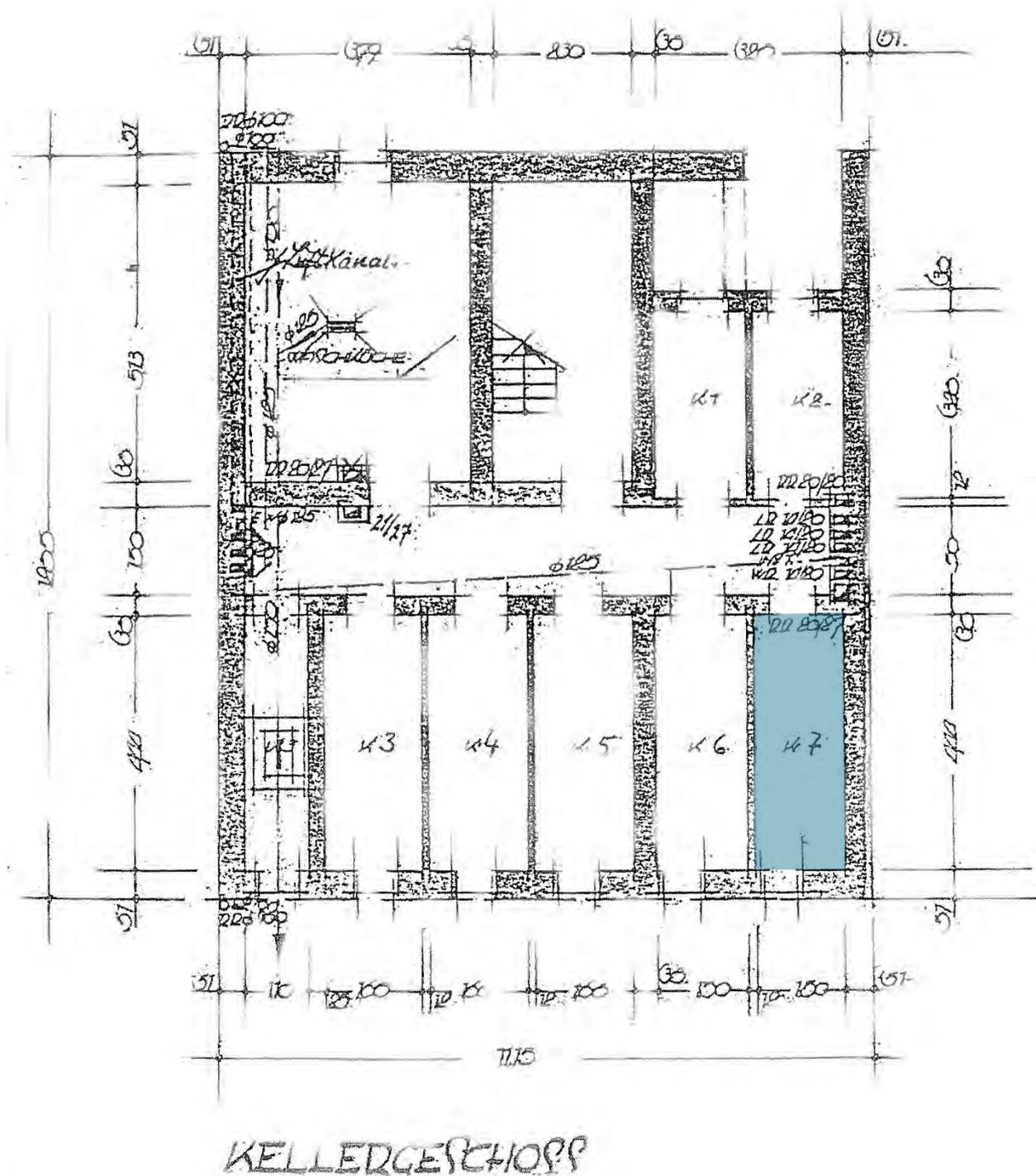
Gemeinschaftstreppehaus

Kellergeschoss:

Kellergeschoss laut Angabe der Mieter des Objektes mit massivem Ratten- und Mäusebefall

Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt.Laut Aufteilungsplan:

7 Kellerräume, Flur, Hausanschlussraum, Waschküche



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus Wiederaufbau	BG 22.03.1954
			Ausbau DG	BG 24.01.1984
			Abgeschlossenheit	24.07.1984
-	mittleres Baujahr		1973 (fiktiv)	
-	mittleres Alter		50 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer		30 Jahre	
-	Grundstücksfläche	340	m ²	
-	bebaute Fläche	rd. 264	m ²	Grundflächenzahl GRZ 0,78
-	Geschossfläche <i>ohne DG und ohne Nebengebäude</i>	rd. 585	m ²	Geschossflächenzahl GFZ 1,72
-	Brutto - Grundfläche	rd. 871	m ²	Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau
		rd. 110	m ²	Nebengebäude mit Garage
-	Wohn/Nutzfläche ¹	rd. 120	m ²	Teileigentum Nr. 1 im EG
		rd. 104	m ²	ETW Nr. 2 im 1. OG
		rd. 50	m ²	ETW Nr. 3 im 2. OG
		rd. 57	m ²	ETW Nr. 4 im 2. OG
		rd. 50	m ²	ETW Nr. 5 im 3. OG rechts
		rd. 56	m ²	ETW Nr. 6 im 3. OG links
		<u>rd. 88</u>	<u>m²</u>	ETW Nr. 7 im DG
		rd. 525	m ²	Gesamtwohnfläche

Der Anteil der ETW Nr. 7 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 16,76 %.

¹

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. **Hierbei wurde die Wohnfläche für die ETW Nr. 7 überschlägig anhand der vorliegenden Zeichnungen überprüft. Es hat sich eine Differenz von rd. 3 qm ergeben. Da die Bauzeichnungen nicht vollständig vorlagen, wird die in der Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche als maßgeblich in Ansatz gebracht.** Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.3 Baubeschreibung

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

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Betondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Betondecken |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Dachsteineindeckung, zum Hofbereich hin Flachdachgaube mit Eternitverkleidung
eingeschossiger Anbau:
Flachdach |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre
Anbau:
Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise Leitungsverlegung provisorisch auf der Wand |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Straßenfassade mit Putz, im Erdgeschoss mit Strukturputz und Anstrich

Hoffassade mit Putz, Leitungsverlegung teilweise auf der Wand, teilweise Rissbildung und Feuchteschäden im Bereich zum eingeschossigen Anbau

eingeschossiger Anbau / Nebengebäude:
Außenfassade mit Putz und Anstrich, massive Rissbildung, teilweise löst sich der Putz vom Untergrund, zwei Klimageräten, eine Eingangstür wurde zugemauert, der Putz in diesem Bereich fehlt
Die Fassade befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und ist instand zu setzen

H a u s t e c h n i k

- | | | | |
|---|---------|---------|--|
| - | Heizung | Anlage | ETW Nr. 7:
Gasetagenheizung der Fa. Buderus
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | | Energie | ETW Nr. 7:
Gas |

- Warmwasserversorgung ETW Nr. 7:
über die Heizungsanlage
- Elektroanlage ETW Nr. 7:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von
Steckdosen und Auslässen

S o n s t i g e s

Im Gemeinschaftstreppenhaus vor dem Zugang zur
ETW Nr. 7 befinden sich alte Möbel

In der Wohnung selbst befinden sich ebenfalls Möbel.
In wessen Eigentum die Möbel stehen, ist diesseits
nicht bekannt.

Restwerte des Mobiliars bleiben ebenso unberück-
sichtigt wie etwaige Kosten der Räumung und Entsor-
gung.

Folgende Möbel sind vorhanden:

Diele:
kleines Regal

Wohnzimmer:
Couch, Stuhl, kleine Kommode mit Fernseher, zwei
Wandschränke, ein Couchtisch

Schlafzimmer:
Doppelsofa, Dreifachsofa, Sessel, kleiner Wohnzim-
mertisch, Stuhl und Sesselhocker

Kinderzimmer 1:
Doppelklappbett, Kommode, kleiner Pflanztisch, klei-
ner Rollschrank, kleines Eckregal

Küche:
vier Stühle, ein Tisch, Kühlschrank, Küchenzeile

Im Kinderzimmer 2:
einfaches Bett, einfacher ECKkleiderschrank, zwei
Stühle, Rollregal, kleines Regal im Drempelbereich

A u s b a u

Qualität: einfach / Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Ausgangstür zum Hofbereich als Kunststofftür, Kunststeinbelag, Wand teilweise Fliesenbelag bis ca. 2,20 m Höhe, im Übrigen Putz mit Anstrich oder Steinputz, Decke Putz gestrichen

Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, das Stahlgeländer ist neu zu streichen

Treppenpodeste

Wand mit Steinputz, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Gaszähler auf den Treppenpodesten

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Mauerwerk

*Dachgeschoss*ETW Nr. 7 im DG

Die Wohnung wird zum Stichtag nicht genutzt.

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen, die Tür ist zu ersetzen, im Treppenhaus vor der Wohnung befinden sich ein Strom- und ein Gaszähler

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Innentüren befinden sich insgesamt in einem schlechten Zustand und sind zu ersetzen, Laminatfußboden, in Teilbereichen fehlen die Übergangleisten zwischen den Räumen, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper, es fehlen teilweise die Steckdosen

Wohnzimmer

Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, keine Türklinke, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, abschließbare Fenstergriffe, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung teilweise auf der Wand

WC

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,50 m Höhe, im Übrigen Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Oberlicht mit Zinkdachausstiegfenster, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, im Bereich des Wasseranschlusses fehlt die Abdeckung oberhalb der Fliesen, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss, Gasetagenheizung der Firma Buderus, die Elektroinstallation ist zu überprüfen

Schlafzimmer	Innentür wie vor, die Umfassungszarge der Tür ist schadhaft, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Innenrollo, Plattenheizkörper, der Anstrich ist zu erneuern
Kinderzimmer 1	Innentür wie vor, die Umfassungszarge ist schadhaft, Laminatfußboden, Wand, Dachschräge und Decke Raufaser gestrichen, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Innenrollo, Plattenheizkörper
Küche	Innentür wie vor, die Umfassungszarge ist schadhaft, keine Türklinke, Laminatfußboden in Fliesenoptik, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Innenrollo, Plattenheizkörper
Badezimmer	<p>Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, die Revisionsöffnung der Badewanne ist geöffnet</p> <p>teilweise sind die Fliesen beschädigt bzw. überstrichen und die Farbe löst sich vom Untergrund, die Dehnungsfugen sind schadhaft</p> <p>Das Badezimmer befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und ist insgesamt zu sanieren</p>
Kinderzimmer 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, dieser zieht sich jedoch auseinander, Wand, Dachschräge und Decke mit Raufaser gestrichen, altes Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Feuchteschäden im Bereich des Dachflächenfensters, das Fenster ist zu erneuern, die Feuchteschäden sind zu beseitigen
<i>Kellergeschoss</i>	<p>Kellergeschoss laut Angabe der Mieter mit massivem Ratten- und Mäusebefall</p> <p><u>Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt.</u></p> <p><u>Es wird für die weitere Wertermittlung angenommen, dass im Kellergeschoss keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.</u></p>

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

- Verwaltung

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 60.038,23 EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.404,11 EUR (Stand 22.11.2023)

Das Hausgeld für die ETW Nr. 7 beträgt 265,- EUR monatlich.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppe:

Das Stahlgeländer ist neu zu streichen.

ETW Nr. 7 im Dachgeschoss:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Diele:

Teilweise fehlen die Steckdosen.

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

Teilweise fehlen die Fußbodenübergangstreifen zwischen den einzelnen Räumen.

Bad:

Die Revisionsklappe der Badewanne ist geöffnet. Teilweise sind die Fliesen beschädigt bzw. überstrichen und die Farbe löst sich vom Untergrund, die Dehnungsfugen sind schadhaft.

Das Badezimmer befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu sanieren.

WC:

Im Bereich des Wasseranschlusses fehlt die Abdeckung oberhalb der Fliesen, im Bereich der Gaszentralheizungsanlage ist die Elektroinstallation zu überprüfen.

Schlafzimmer:

Im Bereich des Plattenheizkörpers ist der Anstrich zu erneuern.

Kinderzimmer 2:

Der Laminatfußboden zieht sich auseinander. Feuchteschäden im Bereich des Dachflächenfensters, das Fenster ist zu ersetzen.

Kellergeschoss:

Kellergeschoss laut Angabe der Mieter mit massivem Ratten- und Mäusebefall. Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

Außen:

Im Bereich der Außenfassade zur Hofseite Leitungsverlegung teilweise auf der Wand, teilweise Rissbildung und Feuchteschäden im Bereich zum eingeschossigen Anbau

eingeschossiger Anbau:

Im Bereich der Außenfassade massive Rissbildung, teilweise löst sich der Putz vom Untergrund, eine Türöffnung wurde mit Mauerwerk verschlossen, es fehlt der Wandputz

Außenfassade von Anbau und Nebengebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und sind instand zu setzen.

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| - Instandhaltung | im Übrigen normaler Erhaltungszustand |
| - wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - Nutzungseinschränkungen | keine |
| werterhöhende Umstände: | keine |

4.5 **B e u r t e i l u n g**

- | | |
|-------------------------|---|
| - bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - Funktion / Zuschnitt: | zweckmäßiger Zuschnitt der ETW Nr. 7 |
| - Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich. |
| - Verkäuflichkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Satellitenempfangsanlage

- Außenbauwerke

Zum Hauseingangsbereich drei Steigungen mit Kunststeinbelag

Zum Nebengebäude Zinkaltür mit seitlichem Flügelement sowie Holzlattentor. Die Außenfassade des Nebengebäudes befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und ist insgesamt instand zu setzen.

Die Durchfahrt zum Hofbereich und zum Nebengebäude erfolgt über das Objekt Bulmker Straße 28: Durchfahrtsbereich mit Stahlflügeltor zur Straßenseite, im Bereich der Durchfahrt Wand- und Deckenflächen mit Putz und Anstrich, Betonfußboden. Inwieweit die Zufahrt über ein Wegerecht dinglich gesichert ist, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Angaben hierzu liegen diesseits nicht vor.

- befestigte Flächen

Der Hofbereich ist asphaltiert

Zuwegung zum Hofhauseingang mit Kunststeinbelag

- Einfriedung

Einfriedung zum Hofbereich mit Stahlgitterzaun und Stahlgitterflügeltor

- Besonderheiten

Zufahrt zum Hofbereich nur über das Nachbargrundstück Bulmker Straße 28

Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung² zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Richtwert / Bulmker Straße: rd. 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke - Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2426200
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

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

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Hertastraße

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) 230,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 1,72

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): $\sqrt{\text{GFZ (1)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (1)} + 0,2}$	= 1,33
UK zur GFZ (2): $\sqrt{\text{GFZ (2)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (2)} + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	in EUR / m ² 306,--
-------------------------------	---	-----------------------------------

angepasster Bodenwert rd. 310,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 14.11.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 310,-- EUR/m²

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

<i>Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 656</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	340	x	310,00	=	105.400,-- EUR
Bodenwert				=	105.400,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 7					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes					
1.645,000 / 10.000	von		105.400,-- EUR	=	17.338,-- 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 II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,08 EUR / m² - 5,92 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,50 EUR / m²

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

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	Annahme: 	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: 	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

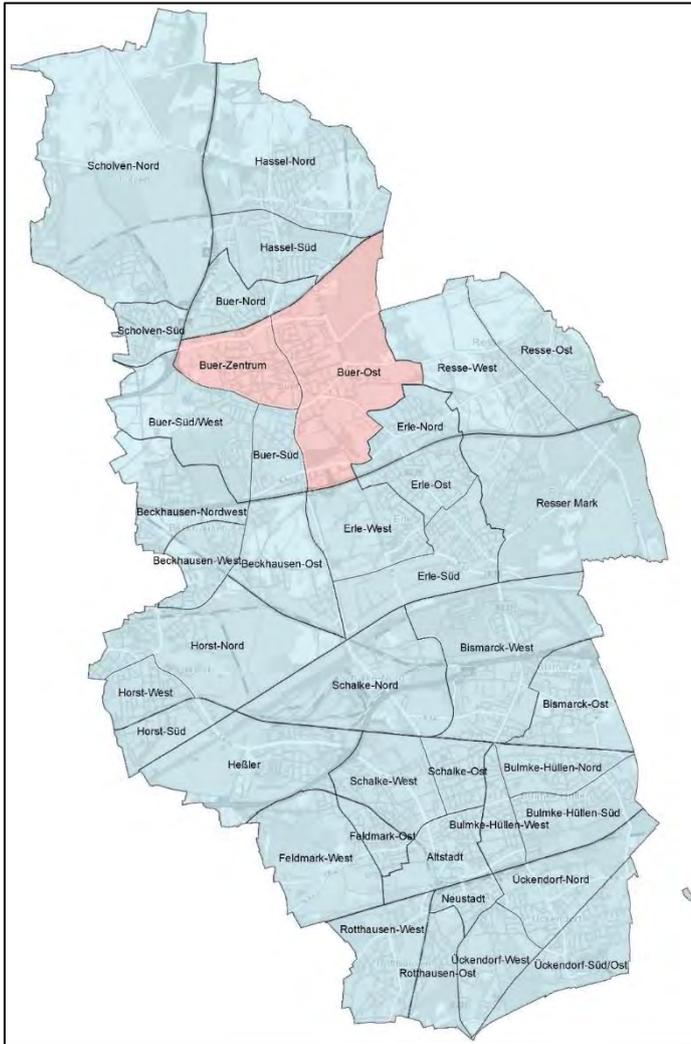
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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	Bulmke / Hüllen → 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. 7	DG	Wohnen	88		es liegen keine Angaben vor	

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 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ETW Nr. 7

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 4. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-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:	gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllten	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,46 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,92 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,04 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,50 EUR/qm	-0,46 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,62 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,08 EUR/qm	-0,46 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,46 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,92 EUR/qm	-0,46 EUR/qm

Für die ETW Nr. 7 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,25 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Ferner wird es als angemessen angenommen, dem Alter des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW mit einem Zuschlag von rd. 8 % Rechnung zu tragen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 5,70 EUR / m².

7.2.1

marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 7 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 7 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 7 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit 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 2,85 %
Standardabweichung 1,41 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
Gebäudeart	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. Kosten		Ø REF		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,25 - 2,54		73 - 78		1.235 - 1.339		5,61 - 5,76		27 - 28		18 - 19		33 - 36	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 - 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	



Abweichung zur ETW Nr. 7:

Wohnfläche:	Ø 67 qm	88 qm
Miete:	Ø 5,61 EUR / m ²	5,70 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,86 %	29,57 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 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, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 7 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Höhe von 2,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bulmker Straße 26 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 7	rd. 88 m ²	x	5,70 EUR	x	12	=	6.019,-- EUR
Gesamtfläche		88,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	6.019,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
29,57 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				120,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				1.188,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				60,-- EUR
Jahresreinertrag					=	4.239,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	4.239,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,75 % von 17.338,-- EUR	./.	477,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.762,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.762,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,75 % q = 1,0275
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,25 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.762,-- EUR	x	20,25	=	76.181,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	76.181,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 76.181,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 17.338,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 93.519,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 93.519 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 93.519,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -20.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 73.519,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 7	rd.	74.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei den hier zu bewertenden Objekten wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie fiktiv auf das Jahr 1973 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. 7 100,00 %	4.239,-- EUR	fiktiv 1973	50	80	30
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	4.239,-- EUR	1973	50	80	30

- mittleres Baujahr : 1973
- 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.

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:	09.11.2023
BGF:	871 qm Mehrfamilienwohnhaus Bulmker Straße 26 45888 Gelsenkirchen		
871	qm BGF	x	1.212,- EUR
		=	1.055.652,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
	Schleppdachgaube	=	34.179,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.089.831,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
63	%	von 1.089.831,- EUR	= -686.594,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			403.237,- EUR
	Hausanschlüsse:	=	8.500,- EUR
	Außenanlagen		
pauschal	2,0%	von	403.237,- EUR
		=	8.065,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 419.802,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	419.802,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 7:

Anteil für die ETW Nr. 7 am Gebäudesachwert 16,76% von 419.802,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 7 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	70.359,- EUR
---	---	--------------

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	17.338,- EUR
---	---	--------------

vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 7	=	87.697,- EUR
------------------------------------	---	--------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die ETW Nr. 7 wird sachverständig ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet.

hier: 10,0% von 87.697,- EUR | = 8.770,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 7	=	96.467,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens = -20.000,- EUR

- wirtschaftliche Überalterung =

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert der ETW Nr. 7 = 76.467,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 7	rd.	76.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Stützung des ermittelten Ertragswertes angefordert. Es wurden 18 Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt, wovon infolge der dargestellten Eigenschaften und Vertragsabschlüsse nur 15 für einen Preisvergleich in Frage kamen.

Da die zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise wenig bis keine Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen und Beschaffenheit der Vergleichsobjekte enthielten, können die Vergleichskaufpreise nach sachverständiger Einschätzung hier nur stützend betrachtet werden.

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise wurden auf den Stichtag indiziert und ergaben einen durchschnittlichen Vergleichspreis in Höhe von rd. 965,- EUR / m² Wohnfläche.

Für das hier zu bewertende Objekt würde sich danach folgender Wert ergeben:

$$88 \text{ qm} \times 965,- \text{ EUR} / \text{m}^2 = 84.920,- \text{ EUR}$$

Dieser Wert wäre mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 93.519,- EUR) ins Verhältnis zu setzen.

Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird daher hier sachverständig ein Wert oberhalb des genannten Vergleichspreises als angemessen erachtet.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 88,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	197,- EUR / m ² 869,- EUR / m ² 835,- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 7	Verkehrswert	761,- EUR / m ²
Verkehrswert		67.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		11,13

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 7, Bulmker Straße 26, 45888 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	17.338,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	76.181,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-20.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>73.519,-- EUR</u>
	rd.	74.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	17.338,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	70.359,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	8.770,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-20.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>76.467,-- EUR</u>
	rd.	76.000,-- 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. 7

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag ungenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hilfsweise und die Vergleichskaufpreise wurden stützend betrachtet.

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

Darüber hinaus sind bei der Festlegung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) zu berücksichtigen. Der Sach- und Ertragswert wurde basierend auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtsjahr 2022) abgeleitet. Auch die zur Stützung betrachtete Vergleichspreise beziehen sich in Bezug auf ihre Indizierung auf das Berichtsjahr 2022.

Maßgeblich zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hier der Ertragswert, der unter Berücksichtigung der genannten Parameter in Höhe von 74.000,- EUR ermittelt wurde.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen analysiert. Für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 7.400,- EUR für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich ein konjunkturell angepasster Ertragswert in Höhe von 66.600,- EUR.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 66.600,- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 09.11.2023, gerundet	<u>67.000,- EUR</u>
---------------------	---	---------------------

Waltrop, den 26.03.2024