

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 3872-07-2024

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 027 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten
Schwarzbachstraße 22
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 15	Flurstück 123
Hof- und Gebäudefläche	Schwarzbachstraße 22
Grundstücksgröße	564 m ²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten
Grundstücks:

190.000,- EUR

in Worten:

Einhundertneunzigtausend Euro

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der WE Nr. 1 im Erdgeschoss und der WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts nicht ermöglicht wurde. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die nicht besichtigen Flächen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigen Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel, sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Spitzboden ausgebaut, zum Stichtag aber ungenutzt ist. Der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken wurde nach der vorliegenden Bauakte baurechtlich nicht genehmigt. Die genannte Fläche bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung im Ertragswertverfahren insgesamt unberücksichtigt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene Aufteilung des Objektes in 5 Wohneinheiten, das Einbringen von Bädern und die Umnutzung der laut Baugenehmigung vorhandenen Durchfahrt im Erdgeschoss zu Wohnraum baurechtlich nicht genehmigt wurden. Inwieweit eine baurechtliche Genehmigung für die Umbauten erteilt würde, kann diesseits nicht beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Kosten zur Durchführung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben ebenso unberücksichtigt wie Kosten zur Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden, z.B. in Hinblick auf die Statik, den Schall-, Wärme- oder Brandschutz.

Eine eingehende Besichtigung des Kellergeschosses war infolge der dort gelagerten Gegenstände und des dort befindlichen Unrats nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.3 zur Heizungsanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 06.08.2024

Waltrop, den 30.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN	7
3. GRUNDSTÜCK	10
3.1 Grundstücksdaten	10
3.2 Lasten und Beschränkungen	10
3.3 Grundstücksbeschreibung	11
3.4 Beurteilung	19
4. BEBAUUNG	20
4.1 Allgemeines	20
4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen	23
4.3 Baubeschreibung	24
4.4 Zustand	30
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	§§ 27 - 34 ImmoWertV 38
7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV 49
7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV 51
7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV 55
8. SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV 56
8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV 56
8.2 Wert der baulichen Anlagen	56
8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV 56
8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV 58
9. VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV 60
9.1 Vergleichsverkaufspreise	60
9.2 Vergleichsdaten	60
10. VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB 62
11. ANLAGEN	

1.

Z U S A M M E N F A S S U N G D E R E R G E B N I S S E

Wertermittlungsstichtag	06.08.2024
Ortsbesichtigung	06.08.2024
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten Schwarzbachstraße 22 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 123 Hof- und Gebäudefläche, Schwarzbachstraße 22 Grundstücksgröße 564 m ²
	<u>Abteilung II / Belastungen</u>
	Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Dahlbusch 8“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von 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. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Keine Eintragung im Baulistenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als Wohnbaufläche. Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwasser-gefahrengebiet . Das oben genannte Flurstück liegt weder im Geltungsbe-reich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungs-plans gemäß § 30 BauGB . Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 , der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechts-kraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort fest-gesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plan-grundlage eingetragen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenka-taster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche ge-kennzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen	- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.	- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an .	Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.
		- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1896
	fiktives Baujahr	1968
	fiktives Alter	56 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 132 m ²
	Bruttogrundfläche ca.	526 m ² Mehrfamilienwohnhaus
	Wohnfläche:	286 m ²
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Mehrfamilienwohnhaus, Schwarzbachstraße 22,
45879 Gelsenkirchen**

7.1 BODENWERT 90.240,- EUR

7.2 ERTRAGSWERT
DER BAULICHEN ANLAGEN 168.412,- EUR

MARKTANPASSUNG

BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale

- Bauschäden / Baumängel -60.000,- EUR

ERTRAGSWERT 198.652,- EUR

rd. 199.000,- EUR

abzüglich Risikoabschlag infolge eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit -10.000,- EUR

189.000,- EUR

VERKEHRSWERT rd. 190.000,- EUR

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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 16.07.2024
Liegenschaftskatasterplan
M.: 1 / 1.000 vom 22.07.2024
Baupläne laut Anlage
Berechnungen laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

06.08.2024

- die Mieter der WE Nr. 3 im 1. OG links
- die Mieter der WE Nr. 4 im DG rechts
- die Mieter der WE Nr. 5 im DG links
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der WE Nr. 1 im Erdgeschoss und
der WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts wurde nicht
ermöglicht.

**S t i c h t a g
der Bewertung**

06.08.2024

**U m f a n g
des Gutachtens**

- 62 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulisten 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 Grundschatzungen, 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 Werteneinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO₂-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- **Grundstück** Lage des Grundstücks im Wohngebiet
 - **Anschrift** 45879 Gelsenkirchen
Schwarzbachstraße 22
 - **Aktenzeichen** 005 K 027 / 23
 - **Objekttyp** Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten
 - **Nutzer** Folgende Wohneinheiten sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet:
WE Nr. 1 im Erdgeschoss
WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links
WE Nr. 4 im Dachgeschoss rechts
WE Nr. 5 im Dachgeschoss links
- Die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts steht zum Wertermittlungsstichtag leer.
- Der Spitzboden ist teilweise ohne baurechtliche Genehmigung ausgebaut, zum Wertermittlungsstichtag aber ungenutzt.
- **Grundbuch** Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576
Bestandsverzeichnis
- | | |
|------------------------|----------------------|
| Gemarkung | Gelsenkirchen |
| Flur 15 | Flurstück 123 |
| Hof- und Gebäudefläche | Schwarzbachstraße 22 |
| Grundstücksgröße | 564 m ² |

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
 - Lasten: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576
 - 8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 27 / 24). Eingetragen am 26.02.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil Neustadt
 - Straße: einspurige, 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.

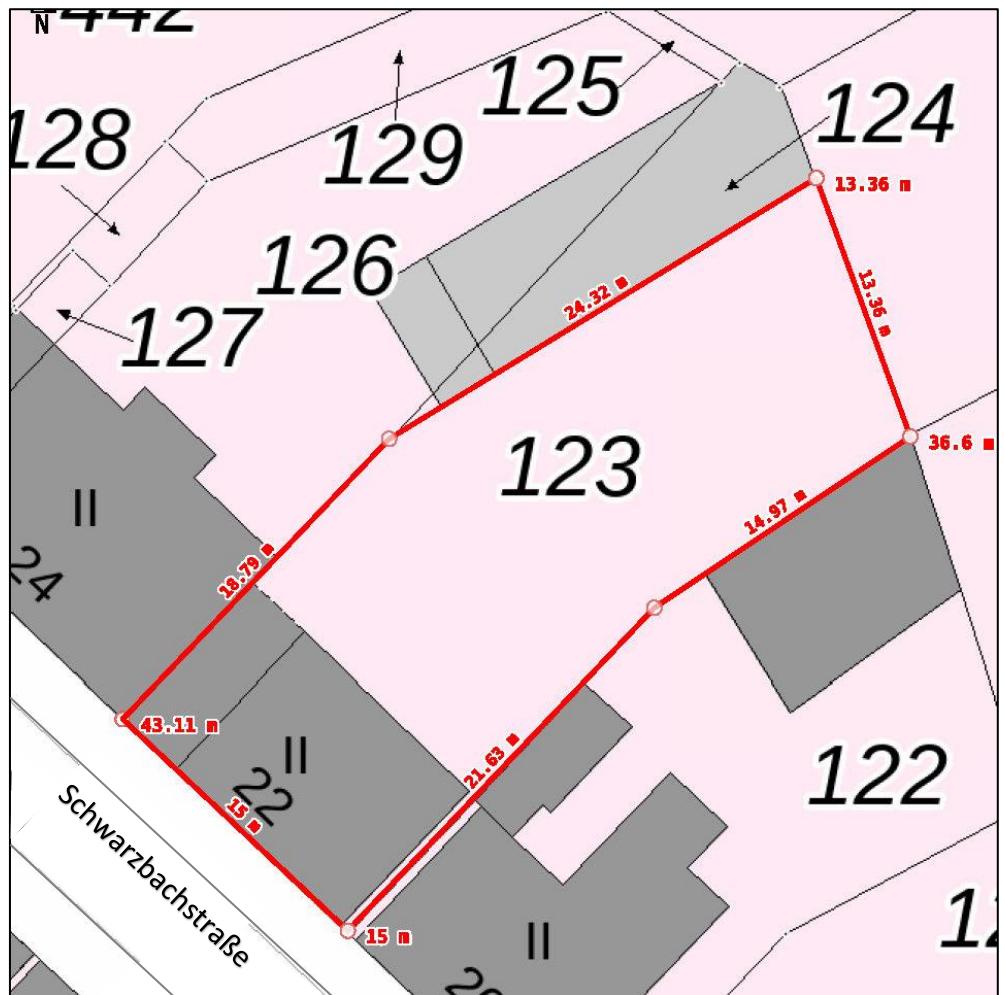
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßenetz.

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 38 m, Breite des Grundstücks an der Straßenkante ca. 15 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.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 31.07.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Dahlbusch 8“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage in dieser Sache ist 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 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 in 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:

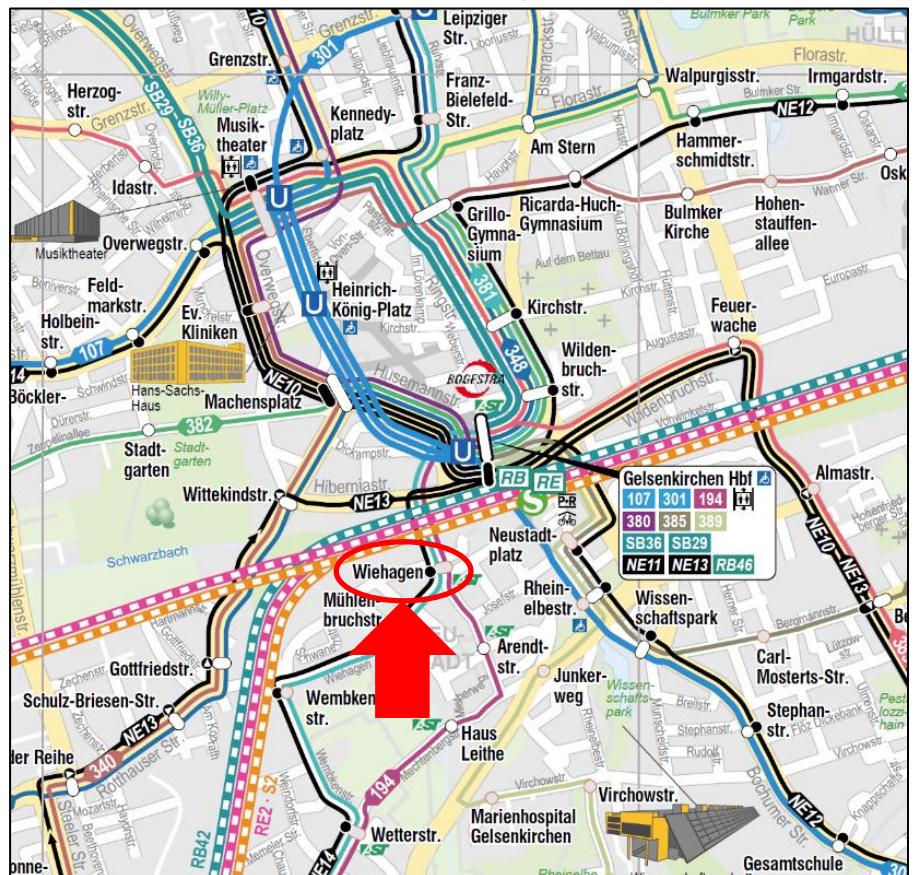
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet 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.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.
- Bodenverhältnisse:

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen
	AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 4,2 km
	Entfernung
	A 42 Duisburg / Dortmund
	AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,8 km Entfernung

- Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37,5 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
- Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 700 m Entfernung
- Bus: die Bushaltestelle „Wiehagen“ mit Anschluss an die Linien 381 und NE14 befindet sich in ca. 450 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 8,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,1 km
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 13,7 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 8,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17,5 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 28 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,8 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,3 km, zum Stadtgarten ca. 2,4 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 4 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Schwarzbachstraße stellt sich in diesem Bereich als einspurige, asphaltierte, innerstädtische Einbahnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich einseitig am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 23.07.2024 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulistenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 29.07.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen dazu erteilt der:
 Landschaftsverband Westfalen-Lippe
 LWL-Archäologie für Westfalen
 – Außenstelle Münster
 An den Speichern 7
 48157 Münster

Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 23.07.2024 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

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

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

- 1.2 **Vorsorgender Hochwasserschutz**

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan **nicht in einem Hochwasserrisikogebiet**.

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt nicht vor.

2.3 Bestehende Fluchlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchlinienplan Nr. 2/3/7, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Gelsenkirchen.

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. vom 08.09.2008

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

6. Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich

Das oben genannte Flurstück liegt weder im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete noch in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

7. Vorkaufsrechtssatzung

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

8. Stadterneuerung Neustadt

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“. Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt das Integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Neustadt. Weitere Informationen hierzu unter www.stadterneuerung.gelsenkirchen.de.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 07.08.2024 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Scheiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtreionale Kooperation –, vom 26.07.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 24.07.2024 liegen für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

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

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

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

**Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.
Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.**

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 03.09.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Schwarzbachstraße 22
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 123*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Schwarzbachstraße“ 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 „Schwarzbachstraße“ nicht mehr an.

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
Stand 01.01.2024:
BRW 185,- EUR / m²; Wohnbaufläche, III geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Schwarzbachstraße 22.

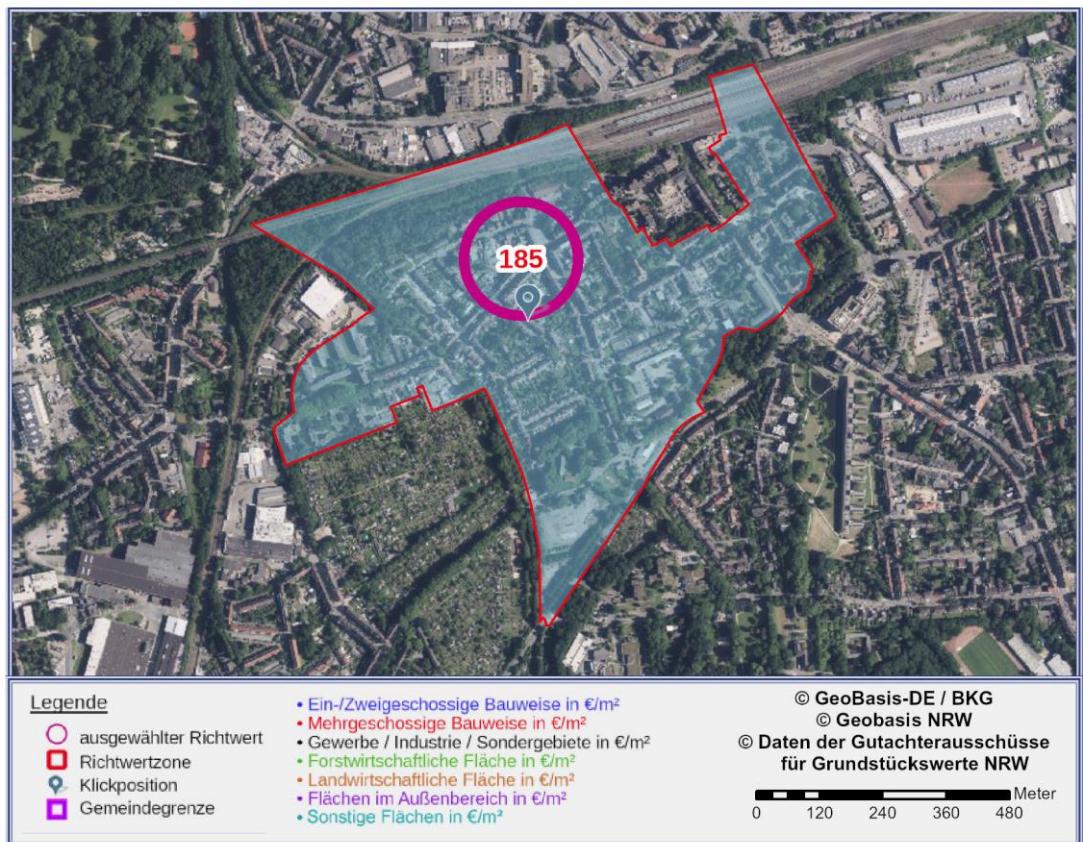


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar. Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

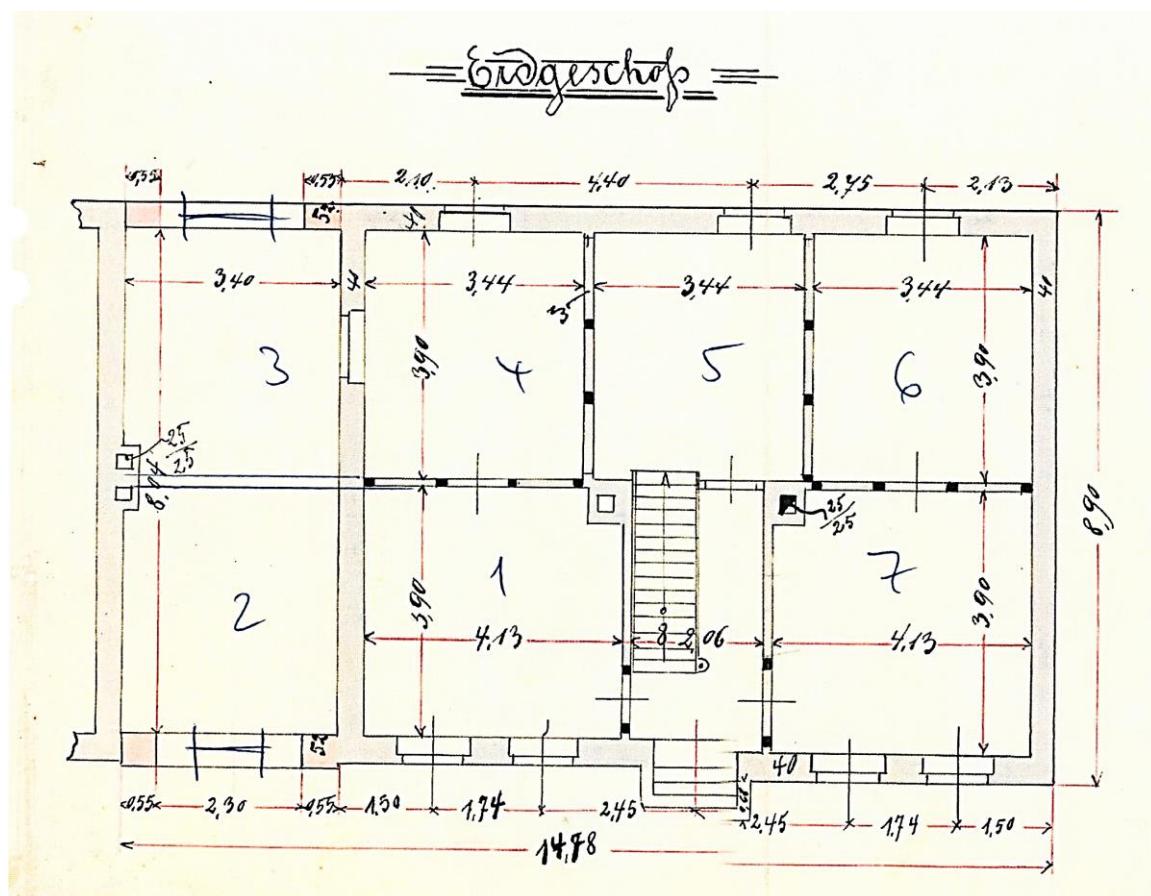
Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

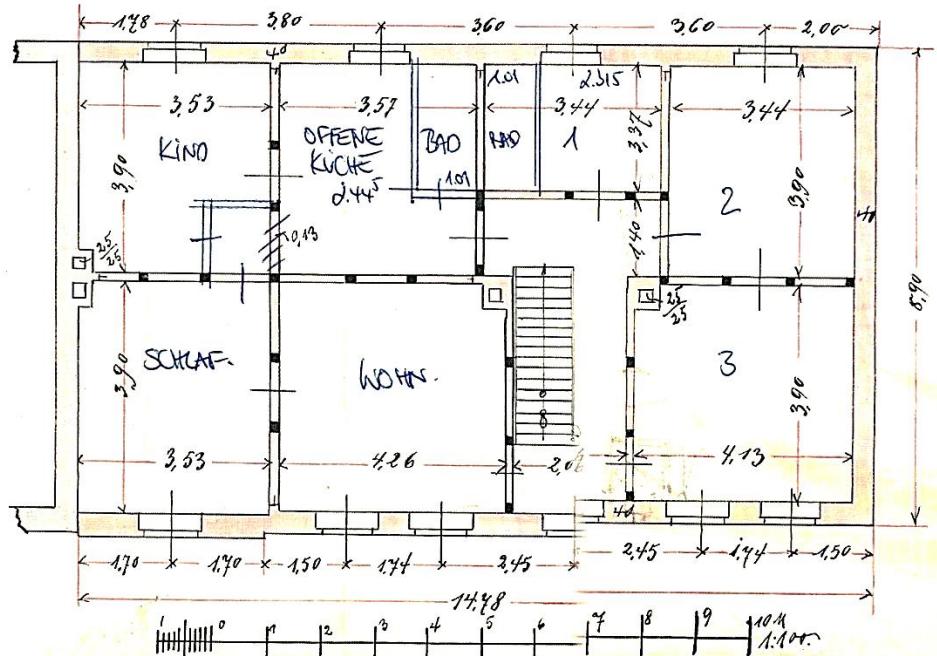
- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten
 - Geschosse: voll unterkellert, zweigeschossig, Mansardgeschoss zur Straßenseite (rechnerisch Vollgeschoss), Mansarddach / Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss
 -
 -
 - Das Objekt ist einseitig angebaut
 - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
 - Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.



WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoß links:
Eingangsbereich / Wohnzimmer, offener Küchenbereich, Duschbad, Schlafzimmer, Kinderzimmer

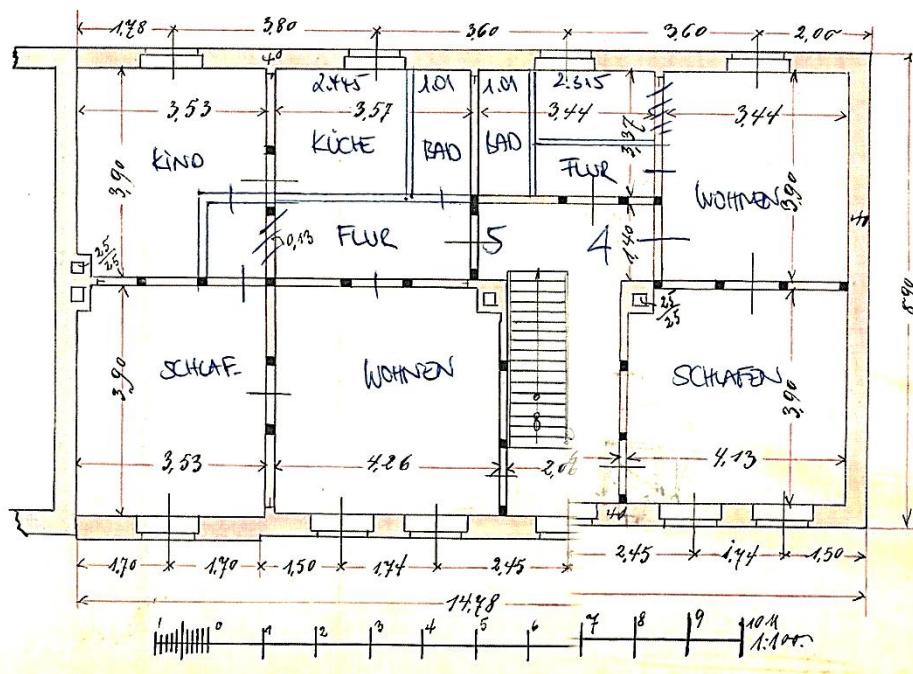
Exage



WE Nr. 4 im Dachgeschoss rechts:
Wohnzimmer, Küche (durch das Wohnzimmer zugänglich), Flur, Duschbad, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)

WE Nr. 5 im Dachgeschoss links:
Diele, Wohnzimmer, Duschbad, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer

Dachgeschoss



Spitzboden:

abgetrennter Zugang vom Gemeinschaftstreppenhaus im Dachgeschoss

Treppenanlage innerhalb des abgetrennten Bereichs zum Dachgeschoss

2 Räume, Badezimmer

Gemeinschaftstreppenhaus:

Kellergeschoß:

Flur, 3 Abstellräume, Waschküche, Heizungsraum
(eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht)

4.2 Gebäude daten / 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.

- Ursprungsbaujahr	Wohnhaus			1896
- mittleres Baujahr	1968 (fiktiv)			
- mittleres Alter	56 Jahre			
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
- Restnutzungsdauer	24 Jahre			
- Grundstücksfläche	564 m ²			
- bebaute Fläche	rd.	132 m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,23
- Geschossfläche	rd.	395 m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,70
	<i>einschließlich DG mit Mansarde, da rein rechnerisch ein Vollgeschoss</i>			
- Brutto – Grundfläche	rd.	526 m ²	Mehrfamilienwohnhaus	
- Wohn/Nutzfläche	rd.	95 m ²	WE Nr. 1 im EG	
	rd.	39 m ²	WE Nr. 2 im 1. OG rechts	
	rd.	56 m ²	WE Nr. 3 im 1. OG links	
	rd.	39 m ²	WE Nr. 4 im DG rechts	
	rd.	57 m ²	WE Nr. 5 im DG links	
	rd.	286 m ²	Gesamtwohnfläche	

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände	Mauerwerk
Decke	Stahlsteinkappendecke
- Geschosse Wände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
- Dachkonstruktion	Mansarddach mit Eternitverkleidung, Satteldach mit Dachsteineindeckung
- Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre Gartenbereich: Feuchteschäden im Bereich eines Fallrohres, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, das Fallrohr ist defekt, in der Mitte getrennt und instand zu setzen keine
- Besonderheiten	

Fassade

Straßenfassade mit Fliesenwandverkleidung
Giebelfassade mit Putz
Gartenfassade mit Putz und Anstrich

Haustechnik

- Heizung Anlage	Eine Besichtigung des Heizungsraumes wurde nicht ermöglicht. Laut Angabe: Zentralheizungsanlage 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	Hierzu liegen keine Angaben vor, Annahme: Gas Gashausanschluss und Gaszähler sind vorhanden
- Warmwasserversorgung	Annahme: über die Heizungsanlage WE Nr. 5 / Duschbad: Elektrowarmwasserboiler mit 50 l
- Elektroanlage	einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Klingel- und Gegensprechanlage sind nicht funktionsfähig

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhausHauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtaus-
schnitt in IsolierverglasungSteinzeugfußboden, Wand und Decke Putz gestri-
chenTreppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe
mit Holzgeländer und HolzhandlaufDie Treppenanlage befindet sich insgesamt in einem
schlechten Zustand und ist zu überarbeiten.Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind in-
stand zu setzenElektrounterverteilungen in den Geschossen auf der
WandDas Gemeinschaftstreppenhaus befindet sich insge-
sammt in einem stark vernachlässigten Zustand und ist
ingesamt instand zu setzenWE Nr. 1 im EGWohnungseingangstür als Metallsicherheitstür
Kunststofffenstern in Holzoptik mit Isoliervergla-
sung und Rollläden
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.*1. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhausTreppenanlage wie vor, Fußboden mit Anstrich,
Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterver-
teilung, auf dem Treppenpodest Kunststofffenster
mit IsolierverglasungWE Nr. 2 im
1. OG rechtsWohnungseingangstür als Metallsicherheitstür
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.WE Nr. 3 im
1. OG links

Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür

Eingangsbereich /
WohnzimmerPVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Ver-
kleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunst-
stofffenster mit Isolierverglasung vom 15.11.2001,
Rollläden, Plattenheizkörperoffener
KüchenbereichPVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung
und Anstrich, Kunststofffenster mit Isoliervergla-
sung, Rolllade, kein Heizkörper, Elektroherdan-
schluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

Duschbad	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Türblatt und Umfassungszarge sind schadhaft und zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, massive Feuchteschäden im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen, Dusche bodengleich mit Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, ohne WC-Sitz, für die Wasserzähler sind Vorrichtungen vorgesehen, die Wasserzähler sind jedoch nicht eingebaut, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, der Türgriff fehlt, das Türblatt ist defekt, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2001, Rolllade, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper

Dachgeschoss

Gemeinschaftstreppenhaus	Fußboden mit Flocksystem, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, alte Holzfenster mit Einfachverglasung, provisorische Elektrounterverteilung separater Zugang zum ausgebauten Bereich im Spitzboden: Tür zum Treppenaufgang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Türblatt und Umfassungszarge sind defekt Treppe zum Spitzboden als Holzwangentreppen mit Flocksystem, Wand Putz bzw. Strukturputz gestrichen
--------------------------	---

WE Nr. 4 im DG rechts

	Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür Zugang direkt ins Wohnzimmer Die Brüstungshöhen der Fenster zur Gartenseite entspricht nicht den baurechtlichen Anforderungen, Absturzsicherungen sind nicht vorhanden
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Küche	durch das Wohnzimmer zugänglich Kunststofffalttür in Buche Dekor, Laminatfußboden, Fliesenpiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenflächen sind instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Duschbad	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal, Laminatfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Deckenbereich, das Wasser tropft durch die Decke, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen, Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, die Installation ist unfachmännisch ausgeführt, die Dehnungsfugen sind zu erneuern
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<u>WE Nr. 5 im DG links</u>	Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Strukturputz mit Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Klingel- und Gegensprechanlage, diese sind nicht funktionsfähig
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Duschbad	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Plattenheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, in diesem Bereich Feuchteschäden in der Wohnung im 1. Obergeschoss, die Installation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrowarmwasserboiler mit 50 l, im Deckenbereich Öffnung für einen Elektrolüfter, dieser ist jedoch nicht vorhanden

Küche	Türöffnung, Leibung mit Strukturputz und Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Strukturputz und Anstrich, im Bereich der Arbeitsplatte Wandverkleidung, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Deckenbereich, Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Spülmaschinen- und Elektroherdanschluss
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Laminatfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	
Gemeinschaftstreppenhaus	Der Zugang zum ausgebauten Bereich im Spitzboden erfolgt über einen separaten Eingang im Dachgeschoss, siehe Seite 26 des Gutachtens, die Zugangstür ist defekt, das Fenster im Zugangsbereich im Dachgeschoss ist zu ersetzen
Raum 1	PVC-Fußboden, Dachschrägen mit Verkleidung und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, im Giebelbereich Kunststofffenster mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper, Lagerung alter Möbel
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Umfassungszarge und das Türblatt sind defekt, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe, Wandflächen im Übrigen mit Putz und Anstrich, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, in diesem Bereich Feuchteschäden, das Dachflächenfenster ist zu ersetzen, die Feuchteschäden sind zu beseitigen, im Bereich des Drempels wurde die Fliesenwandverkleidung im Bereich der Wasserträger teilweise entfernt, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, der Waschtisch fehlt, weiße Sanitärobjekte
Raum 2	Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss	Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Mahagoni
	massive Treppe zum Kellergeschoss ohne Belag, Wand Putz mit Anstrich
Flur	Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Gas-, Telefon- und Wasserhausanschluss, Satelliten-unterverteilung, Gaszähler
Abstellraum 1	Tür als einfache USB-Platte, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Müllablagerungen
Waschküche	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel für eine Waschmaschine, Waschmaschinenanschluss, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Warmwasserspeicher, dieser ist zum Stichtag nicht angeschlossen
Abstellraum 2	Betonfußboden, Wand Putz, Feuchteschäden im Außenwandbereich, Decke schalungsrau, Elektrounterverteilung, Stromzähler für das 1. Obergeschoss rechts und das 1. Obergeschoss links
Kelleraußen-eingang	Ausgangstür als Aluminiumtür, Kelleraußeneingang mit 7 Steigungen als Betontreppe ohne Belag, kein Handlauf, kein Brüstungsgeländer, im Kelleraußeneingangsbereich befinden sich alte marode Türblätter, Kellerhals mit Feuchteschäden und Algenbildung, der Kellerhals ist instand zu setzen
Abstellraum 3	USB-Platte als Zugangstür, Wand Putz, Decke schalungsrau, Müllablagerungen
Heizungsraum	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> Eine eingehende Besichtigung des Kellergeschosses war infolge der gelagerten Gegenstände und des Unrats nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel können daher unvollständig sein.

4.4 Zustand

Einfacher, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Klingel- und Gegensprechanlage sind instand zu setzen

Abwasser- und Wasserinstallation sind instand zu setzen.

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus:

Das Gemeinschaftstreppenhaus befindet sich in einem schlechten Zustand und ist in Bezug auf die Wand- und Deckenbeläge zu sanieren.

Die Treppenanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und ist zu überarbeiten

Die einfachverglasten Fenster sind zu ersetzen.

1. Obergeschoss:

WE Nr. 3:

Duschbad:

massive Feuchteschäden im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen

Es sind Wasserzähler einzubauen.

Schlafzimmer:

Die Innentür ist zu ersetzen

Dachgeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus:

Die Zugangstür zum Treppenaufgang zum Spitzboden ist zu ersetzen.

WE Nr. 4 im DG rechts:

Küche:

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen

Die Brüstungshöhe der Fenster zur Gartenseite entspricht nicht den baurechtlichen Vorschriften, es sind Absturzsicherungen einzubringen.

Duschbad:

Feuchteschäden im Deckenbereich, das Wasser tropft durch die Decke, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen

Die Installation der Sanitärobjekte ist unfachmännisch ausgeführt, die Dehnungsfugen sind zu erneuern.

WE Nr. 5 im DG links:

Diele:

Duschbad:

Die Entwässerung Dusche ist defekt, dadurch bedingt massive Feuchteschäden in der Wohnung Nr. 3 im 1. OG links.

Im Bereich der Deckenverkleidung ist eine Öffnung für einen Elektrolüfter vorgesehen, dieser ist einzubringen.

Küche:

Feuchteschäden im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen.

Schlafzimmer:

Die Innentür ist zu ersetzen.

Spitzboden:

Lagerung alter Möbel

Badezimmer:

Die Umfassungszarge und das Türblatt sind defekt, Im Bereich des Holzdachflächenfensters Feuchteschäden, die Feuchteschäden sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen, das Dachflächenfenster ist zu ersetzen.

Im Bereich des Drempels wurde der Fliesenwandbelag teilweise entfernt, der Waschtisch fehlt.

Kellergeschoß:

Müllablagerungen im gesamten Kellergeschoß

Massive Feuchteschäden im Außenwandbereich.

Waschküche:

der vorhandene Warmwasserspeicher ist nicht angeschlossen.

Kelleraußeneingang:

Im Kelleraußeneingangsbereich befinden sich alte marode Türblätter, diese sind zu entsorgen

Feuchteschäden und Algenbildung im Bereich des Kellerhalses, es fehlt eine Abdeckung. Der Kellerhals ist instand zu setzen. Es ist ein Geländer einzubringen.

Müllablagerungen auch unterhalb der Terrasse im EG

Der Gartenbereich ist verwildert, Müllablagerungen

Fassade:

Feuchteschäden im Bereich eines Fallrohres, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, das Fallrohr und die Fassade sind instand zu setzen.

Massive Feuchteschäden im Übergang zwischen Terrasse und Fassade

Die Fassade ist instand zu setzen.

Die Kosten zur Beseitigung des Mülls und Unrats im Objekt und auf dem Grundstück sowie die Kosten für die Instandsetzung des Gartens bleiben insgesamt unberücksichtigt.

- Instandhaltung in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

wert erhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. A U S S E N A N L A G E N

B e s c h r e i b u n g

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

* Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
* Strom	Erdkabelanschluss
* Fernwärme	-----
* Gas	Anschluss an die öffentliche Versorgung
* Fernsehen	Sat-Anlagen
- Außenbauwerke	Hauseingangsbereich mit vier Steigungen und Spaltplattenbelag
- befestigte Flächen	Terrassenbereich mit Betonsteinplatten teilweise betonierte Flächen mit massiver Rissbildung
- Grünanlagen	Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen, der Gartenbereich ist zum Stichtag verwildert
- Sonstiges	Müll- und Unratablagerungen

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

vernachlässigter 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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) 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 (§ 11 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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.

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

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

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

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

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes 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 Lagemerkmälern,
- 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** 01.01.2024

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024
- zonaler Bodenrichtwert / Schwarzbachstraße: rd. 185,- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617201
Bodenrichtwert	185,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

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

<i>beschreibende Merkmale:</i>	
<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>III</i>
<i>Geschossflächenzahl</i>	<i>1,0</i>
<i>GFZ Berechnungsvorschrift</i>	<i>sonstige</i>
<i>Bodenrichtwert zum</i>	<i>185,-- EUR / qm</i>
<i>Haupfeststellungszeitpunkt</i>	
<i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>01.01.2022</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.</i>
<i>Freies Feld</i>	<i>Wiehagen</i>

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der Anlage 11 der WertR 2006 gemäß der abweichenden baulichen Ausnutzung anzupassen.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 185,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 0,70

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

	UK
UK zur GFZ (1): $\sqrt{GFZ (1)} \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2$	= 0,84
UK zur GFZ (2): $\sqrt{GFZ (2)} \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen

Grundstucksausnutzung:

in EUR / m²

BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	155,--
-------------------------------	---	--------

rd.	160,--
-----	--------

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 160,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 03.09.2024 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.
Beiträge nach § 8 KAG fallen laut Angabe ebenfalls nicht an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei

160,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 123	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	564	x	160,00	=	90.240,-- EUR
Bodenwert				=	90.240,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 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

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut Angabe der Mieter:

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

		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				
	I bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II 1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III 1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV 1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V 1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI 1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII 2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Schwarzbachstraße 22:

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 90 bis 100 m² (**WE Nr. 1 – 95 qm**):

Mietwertspanne: 5,66 EUR / m² - 6,43 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,00 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von bis 40 m²

(**WE Nr. 2 – 39 qm und WE Nr. 4 – 39 qm**):

Mietwertspanne: 6,02 EUR / m² - 7,04 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,50 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von >40 m² bis 60 m²

(**WE Nr. 3 – 56 qm und WE Nr. 5 – 57 qm**):

Mietwertspanne: 5,71 EUR / m² - 6,48 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,10 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spanngrenzen spiegeln 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 folgende 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

*) gemäß Bewertungsansatz

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

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	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 Kellerrerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

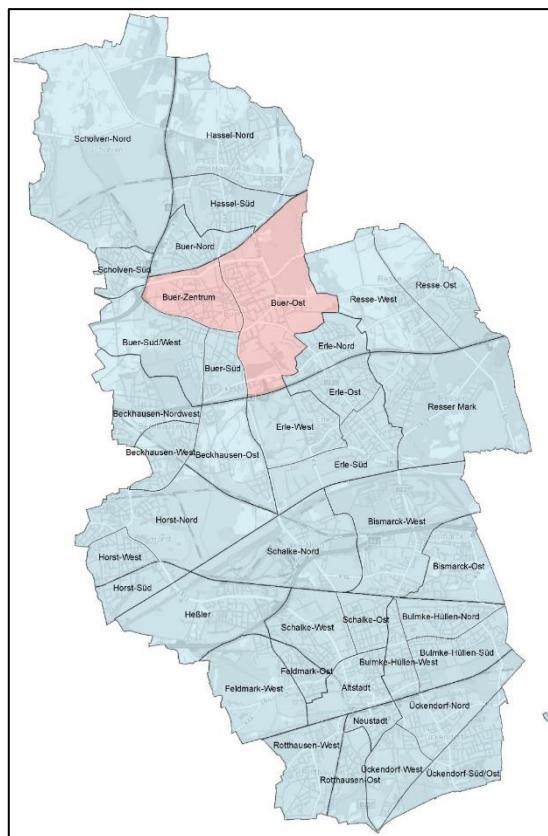
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

tatsächliche Miete:

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.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	95		keine Angaben	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	39		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	56		keine Angaben	
WE Nr. 4	DG	Wohnen	39		keine Angaben	
WE Nr. 5	DG	Wohnen	57		keine Angaben	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1, EG**Baujahr 1896, **Wohnfläche: 95 qm****WE Nr. 1**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Annahmen: Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,50 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,66 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,43 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,50 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,16 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,66 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,93 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,43 EUR/qm -0,50 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,50 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2, 1. OG**
 Baujahr 1896, **Wohnfläche: 39 qm**

WE Nr. 2

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 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,54 EUR/qm

Miete für die **WE Nr. 2** laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,04 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,96 EUR/qm 6,50 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Untergrenze (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 6,02 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Obergrenze (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,50 EUR/qm 7,04 EUR/qm -0,54 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoß eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,00 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 3, 1. OG**
 Baujahr 1896, **Wohnfläche: 56 qm**

WE Nr. 3

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 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	barrierearme Dusche	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,40 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,70 EUR/qm 6,10 EUR/qm -0,40 EUR/qm
Spannen-Untergrenze (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,31 EUR/qm 5,71 EUR/qm -0,40 EUR/qm
Spannen-Obergrenze (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,08 EUR/qm 6,48 EUR/qm -0,40 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,70 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 4, DG**
 Baujahr 1896, **Wohnfläche: 39 qm**

WE Nr. 4

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,60 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,04 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,90 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,50 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,42 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,02 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,44 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	7,04 EUR/qm -0,60 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im Dachgeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 5, DG**

Baujahr 1896, **Wohnfläche: 57 qm**

WE Nr. 5

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,60 EUR/qm

Miete für die **WE Nr. 5** laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,50 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,11 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,88 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm -0,60 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 5 im Dachgeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,50 EUR / m² als zutreffend angenommen.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 1.755,- EUR jährlich (351,- EUR je Wohneinheit) als zutreffend erachtet.

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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden, 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 % – 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 Spanne bewegen.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im mittleren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 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 ca. 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:

- Mehrfamilienwohnhäuser**

gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz

Ø 3,30 %

Standardabweichung

+/- 1,8

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024

58

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)										
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart										
Dreifamilienhaus	16	2,5 0,6 4,6	224 149 320	1.363 809 2.578	5,67 4,88 8,24	27 17 31	19,0 13,7 35,1	32 20 51		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,8 - 3,2	201 - 247	1.108 - 1.619	5,26 - 6,07	25 - 29	15,8 - 22,3	27 - 37		
<i>Standardabweichung</i>		13	44	482	0,76	4	6,1	9		
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	143	3,3 0,0 8,4	503 135 1.536	1.013 441 2.662	5,37 2,48 8,50	29 17 39	15,0 7,8 34,2	30 15 76		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,0 - 3,6	464 - 542	959 - 1.068	5,27 - 5,47	28 - 30	14,4 - 15,6	29 - 32		
<i>Standardabweichung</i>		18	237	329	0,60	3	3,8	10		
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2 0,0 9,1	520 220 883	1.027 485 2.059	5,86 4,25 10,57	23 15 30	14,0 7,5 28,1	29 15 48		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,4 - 5,1	458 - 583	882 - 1.171	5,43 - 6,29	22 - 24	12,3 - 15,7	25 - 32		
<i>Standardabweichung</i>		2,3	184	379	1,13	4	4,5	9		
zu bewertendes Objekt:		286 qm			5,50 – 6,00	33,17		24		



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
- Energetische Beschaffenheit

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 Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Mehrfamilienwohnhauses sowie in Hinblick auf die reine Wohnnutzung und die bestehende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,25 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Schwarzbachstr. 22 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 95 m ²	x	5,50 EUR	x	12	=	6.270,- EUR
WE Nr. 2	rd. 39 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	2.808,- EUR
WE Nr. 3	rd. 56 m ²	x	5,70 EUR	x	12	=	3.830,- EUR
WE Nr. 4	rd. 39 m ²	x	5,90 EUR	x	12	=	2.761,- EUR
WE Nr. 5	rd. 57 m ²	x	5,50 EUR	x	12	=	3.762,- EUR
Gesamtfläche	286,00 m ²						
	§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	19.431,- EUR		
	§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	32,35 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	1.755,- EUR			
		Mietausfallwagnis 2,0%	./.	389,- EUR			
		Instandhaltungskosten 13,80 € / m ²	./.	3.947,- EUR			
		Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	194,- EUR			
		Jahresreinertrag	=	13.146,- EUR			

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	13.146,- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,25 % von 90.240,- EUR	./.	2.933,- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	10.213,- EUR

Gebäudereinertrag : 10.213,- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 24 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,25 % q = 1,0325
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 16,49 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = qⁿ - 1 / qⁿ x (q-1)

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
10.213,- EUR	x	16,49	=	168.412,- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	168.412,- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 168.412,- EUR

Bodenwert 90.240,- EUR

vorläufiger Ertragswert 258.652,- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftzinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 258.652,- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert

258.652,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -60.000,- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

198.652,- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	199.000,- 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 der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementgegen durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1968 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilienwohnhaus 100,00 %	13.146,-- EUR	fiktiv 1968	56	80	24
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	13.146,-- EUR	1968	56	80	24

- mittleres Baujahr : 1968
- mittleres Alter : 56 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 24 Jahre

8. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV

i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 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 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Wert der baulichen Anlagen

8.2.1 Herstellungskosten

§ 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 Zuschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus		in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL	
<i>mit bis zu 6 Wohneinheiten</i>			
Baujahr:	fiktiv	1968	
Normalherstellungskosten NHK 2010:			
710,- EUR		je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.08.2024	182,80	
Herstellungskosten zum Stichtag, den		710,- EUR x	182,80% = 1.298,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten, zum Stichtag, den		06.08.2024	= 1.298,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.08.2024	182,80	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
06.08.2024	6.000,- EUR x	182,80% =	10.968,00 EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	06.08.2024
BGF:		526 qm Mehrfamilienwohnhaus Schwarzbachstraße 22 45879 Gelsenkirchen	
526	qm BGF	x	1.298,- EUR = 682.748,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Kelleraußeneingang		=	10.968,- EUR
Herstellungskosten gesamt			693.716,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
24	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
70	%	von 693.716,- EUR	= -485.601,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			208.115,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 208.115,- EUR	= 4.162,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	220.777,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	220.777,- EUR

Gebäudesachwert	=	220.777,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	90.240,- EUR
vorläufiger Sachwert	=	311.017,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der vernachlässigten Beschaffenheit des Objektes und den damit einhergehenden notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit des Objektes wird es bei der gegenwärtigen Marktlage sachverständig als angemessen erachtet, eine Marktanpassung in Höhe von - 15 % in Ansatz zu bringen.

$$-15,00\% \quad \text{von} \quad 311.017,- \text{ EUR} \quad = \quad -46.653,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	264.364,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
Es wird sachverständig als angemessen erachtet, dem mäßigen Zuschnitt der Wohneinheiten mit einem Abschlag in Höhe von 2,5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert Rechnung zu tragen.

$$-2,50\% \quad \text{von} \quad 264.364,- \text{ EUR} \quad = \quad -6.609,- \text{ EUR}$$

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

$$\text{Sachwert} \quad = \quad 197.755,- \text{ EUR}$$

Sachwert	rd.	198.000,- EUR
----------	-----	---------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen infolge von Art und Beschaffenheit des Objektes diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 286,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRACSWERT VERGLEICHSWERT	316,-- EUR / m ² 691,-- EUR / m ² 695,-- EUR / m ² EUR / m ²
Mehrfamilienwohnhaus	Verkehrswert	664,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	190.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		9,78

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Mehrfamilienwohnhaus, Schwarzbachstraße 22,
45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	90.240,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	168.412,-- EUR
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-60.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	198.652,-- EUR
	rd.	199.000,- EUR
8.1	BODENWERT	90.240,-- EUR
8.2	SACHWERT	
DER BAULICHEN ANLAGEN		
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-60.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-6.609,-- EUR
	SACHWERT	197.755,-- EUR

10. V E R K E H R S W E R T

§ 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."

Der Verkehrswert ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von pauschal 10.000,-- EUR Rechnung getragen.

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

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes	199.000,-- EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung ./.	<u>10.000,-- EUR</u>
	189.000,-- EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 06.08.2024	rd. <u>190.000,-- EUR</u>
-------------------------	--	---------------------------

Waltrop, den 30.01.2025