

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 3865-07-2024

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 032 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude
Wiehagen 60
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2521
Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 15	Flurstück 78
Gebäude- und Freifläche	Wiehagen 60
Grundstücksgröße	205 m ²

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

145.000,- EUR

in Worten:

Einhundertfünfundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Das in Rede stehende Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.

Die Außenhaut des Gebäudes wurde instandgesetzt, im Inneren befindet sich das Objekt im Rohbauzustand.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes sind u.a. folgende Maßnahmen durchzuführen:

- statische Maßnahmen zur Sicherung der Tragfähigkeit der Decken
- Einbringen fachgerechter Deckenkonstruktionen
- Einbringen der notwendigen Innenwände
- Einbringen der notwendigen Treppenanlagen nebst Absturzsicherungen
- Einbringen der Innentüren
- Einbringen der Kellerfenster
- Einbringen der Kellerausgangstür
- Einbringen eines Geländers im Bereich des Kelleraußeneingangs
- Einbringen der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation
- Einbringen fachgerechter Deckenkonstruktionen mit Dämmung und Innenputz
- Einbringen der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge
- Erstellung der Dachschrägenverkleidung nebst Einbringen der notwendigen Dämmung
- die Fenster sind fachgerecht einzuputzen
- Einbringen von Fensterbänken

Der Kelleraußeneingang ist instand zu setzen. Es ist eine Absturzsicherung im Bereich des Fensters oberhalb des Kelleraußeneingangs einzubringen.

Die damit verbundenen Kosten werden wertmindernd in Abzug gebracht.

Auf dem Grundstück und im Gebäude befinden sich noch Bauschutt und Unrat, dieser ist zu entfernen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

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

Wertermittlungsstichtag:

05.09.2024

Waltrop, den 13.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	6
3. GRUNDSTÜCK	9
3.1 Grundstücksdaten	9
3.2 Lasten und Beschränkungen	9
3.3 Grundstücksbeschreibung	10
3.4 Beurteilung	18
4. BEBAUUNG	19
4.1 Allgemeines	19
4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen	20
4.3 Baubeschreibung	21
4.4 Zustand	24
4.5 Beurteilung	26
5. AUSSENANLAGEN	27
6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung	28
7. SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV
7.1 Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV
7.2 Wert der baulichen Anlagen	32
7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV
7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV
7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV
8. ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV
8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV
8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV
8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV
8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV
9. VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV
9.1 Vergleichsverkaufspreise	55
9.2 Vergleichsdaten	55
10. VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB
11. ANLAGEN	57

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: **05.09.2024**

Ortsbesichtigungen

1. 18.07.2024
2. 05.09.2024

Bewertungsobjekt

Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude
Wiehagen 60, 4879 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2521

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78
Grundstücksgröße 205 m²

Abt. II / Belastungen

7. Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 8. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Gelsenkirchen 005 K 032 / 24
- siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ sowie 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

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen **keine Baulast** im Sinne des § 85 BaUO NRW 2018 **eingetragen**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen

siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.
Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Der **Fluchtilienplan Nr. 2/3/7**, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt **ist zu beachten**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen liegen zurzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung

Laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen besteht für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen fallen für das zu bewertende Grundstück zu den Erschließungsanlagen „Wiehagen“ und „Schwarzbachstraße“ keine Erschließungsbeiträge mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	Umbau / Einbau Bad	Baugenehmigung 04.04.1931
	mittleres Baujahr	1995	
	mittleres Alter	29 Jahre	
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre	
	mittlere wirtschaftl. Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	108 m ²	
	Bruttogrundfläche	283 m ² Wohnhaus 14 m ² Garagengebäude	
	Wohnfläche	129 m ² EG / DG	
Objektbeschreibung	Einfamilienwohnhaus, unterkellert, eingeschossig, Annahme: ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar. Es befindet sich im Rohbauzustand, auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garagengebäude bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.		

WERTZUSAMMENSTELLUNG

<i>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78 Einfamilienwohnhaus Wiegarten 60, 45879 Gelsenkirchen</i>		
7.1	BODENWERT	57.400,- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	311.112,- EUR
	MARKTANPASSUNG	18.426,- EUR
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-245.000,- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	2.957,- EUR
SACHWERT		144.895,- EUR
	rd.	145.000,- EUR
VERKEHRSWERT		145.000,- 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
Lageplan, M. 1 / 1.000
Baupläne
Berechnungen

vom 26.06.2024
vom 08.07.2024
laut Anlage
laut Anlage

Besichtigung

18.07.2024

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

	05.09.2024
- der Eigentümer	
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps	
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW	
S t i c h t a g der Bewertung	05.09.2024
U m f a n g des Gutachtens	<ul style="list-style-type: none"> - 57 Seiten - Lageplan - Stadtplanausschnitt - Grundrisse, Schnitt und Ansichten - Fotos - Grundbuchauszug
B e w e r t u n g s u m f a n g	
bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert - eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten - Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft - mögliche Belastung mit Kampfmitteln - steuerliche Einflüsse - mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile - besondere Bodenverhältnisse - mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme - mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück - die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft - sämtliche Werteinflüsse 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	Wiehagen 60 45879 Gelsenkirchen
- Objekttyp	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude Wiehagen 60
	45879 Gelsenkirchen
- Nutzer	Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer, ist insgesamt entkernt und nicht nutzbar. Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.
- Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 2521
	<u>Bestandsverzeichnis</u>
	Gemarkung Gelsenkirchen
	Flur 15 Flurstück 78
	Gebäude- und Freifläche Wiehagen 60
	Grundstücksgröße 205 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:
Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2521
- 7. Über das Vermögen des ..., geboren am ..., ist durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 03.01.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (AZ: 162 IN 170 / 22). Eingetragen am 17.01.2023.
- 8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 32 / 24). Eingetragen am 14.03.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil „Neustadt“
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
 - Grundstückslage: an der Straße gelegen
 - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.

Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.

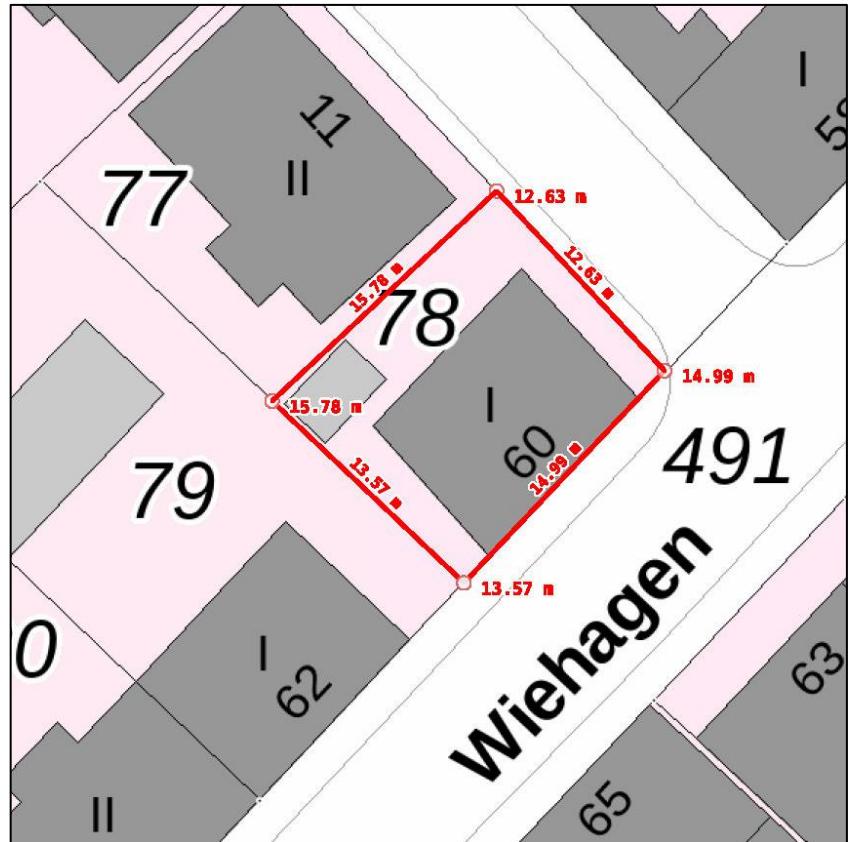
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

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

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 13,5 m, Breite des Grundstücks ca. 15,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- bergbauliche Einwirkungen:

keine

Wiehagen:

Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung dar.

Schwarzbachstraße:

Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung dar, teilweise mit gewerblicher Nutzung.

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW vom 18.07.2024 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ sowie 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 ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu

rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von 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 zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse:
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

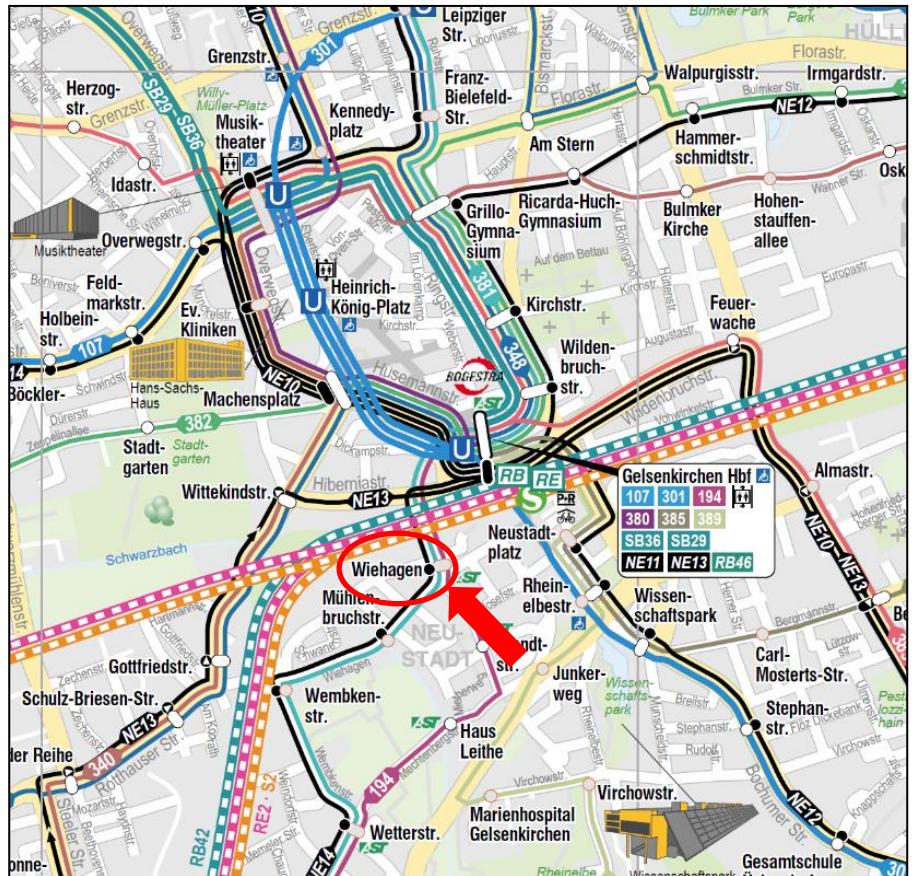
Entfernungen

- Entfernungen:

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 42 km Entfernung
Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 3,8 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,4 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 650 m Entfernung

Bus: die Bushaltestelle „Wiehagen“ mit Anschluss an die Linien 194, 381, E22, E81 und NE14 befindet sich in ca. 200 m Entfernung



- nächste Stadt:
Innenstadt:
Läden für den täglichen Bedarf:

z.B. Essen in ca. 8,1 km Entfernung
von Gelsenkirchen in ca. 700 m Entfernung
 - Schulen:

in der Innenstadt von Gelsenkirchen fußläufig in ca. 700 m
 - Universitäten:

Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
 - Universitäten:

Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 13 km Entfernung
 - Messen:

Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 8,3 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
 - Naherholungsgebiete:

Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
 - Freizeitgestaltung:

Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,5 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2 km, zum Stadtgarten ca. 2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,8 km
 - Freizeitgestaltung:

Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Ecklage des zu bewertenden Grundstücks Wiehagen / Schwarzbachstraße
Die Straße „Wiehagen“ stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Die Schwarzbachstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße dar, Zone 30. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Entsorgung: Die Hausanschlüsse sind teilweise noch einzubringen
Der Abwasseranschluss ist herzustellen

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 04.07.2024 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 18.07.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Informationen dazu gibt der
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münter
An den Speichern 7
48157 Münster

Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 08.07.2024 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 Fluchtpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der **Fluchtpläne 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 Fluchtpläne 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 Sanierungs-

gebiete 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 o.g. 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.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 12.09.2024 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtrektionale Kooperation –, vom 16.07.2024 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 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 23.07.2024 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.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 24.07.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Wiehagen 60
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78*

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Wiehagen“ und 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 den Erschließungsanlagen „Wiehagen“ und „Schwarzbachstraße“ nicht mehr an.

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert Wiehagen / 01.01.2024:
225,- EUR / m², Wohnbaufläche, II, 40 m Grd.-Tiefe,
Fläche 400 – 600 qm

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: Wiehagen 60.

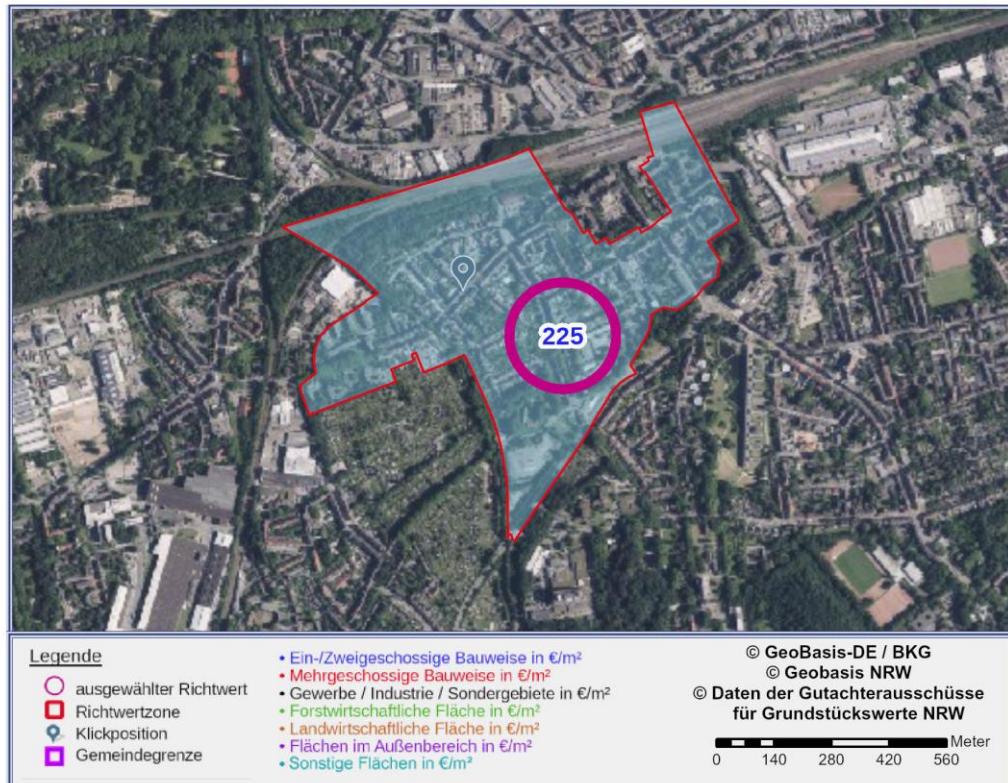


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

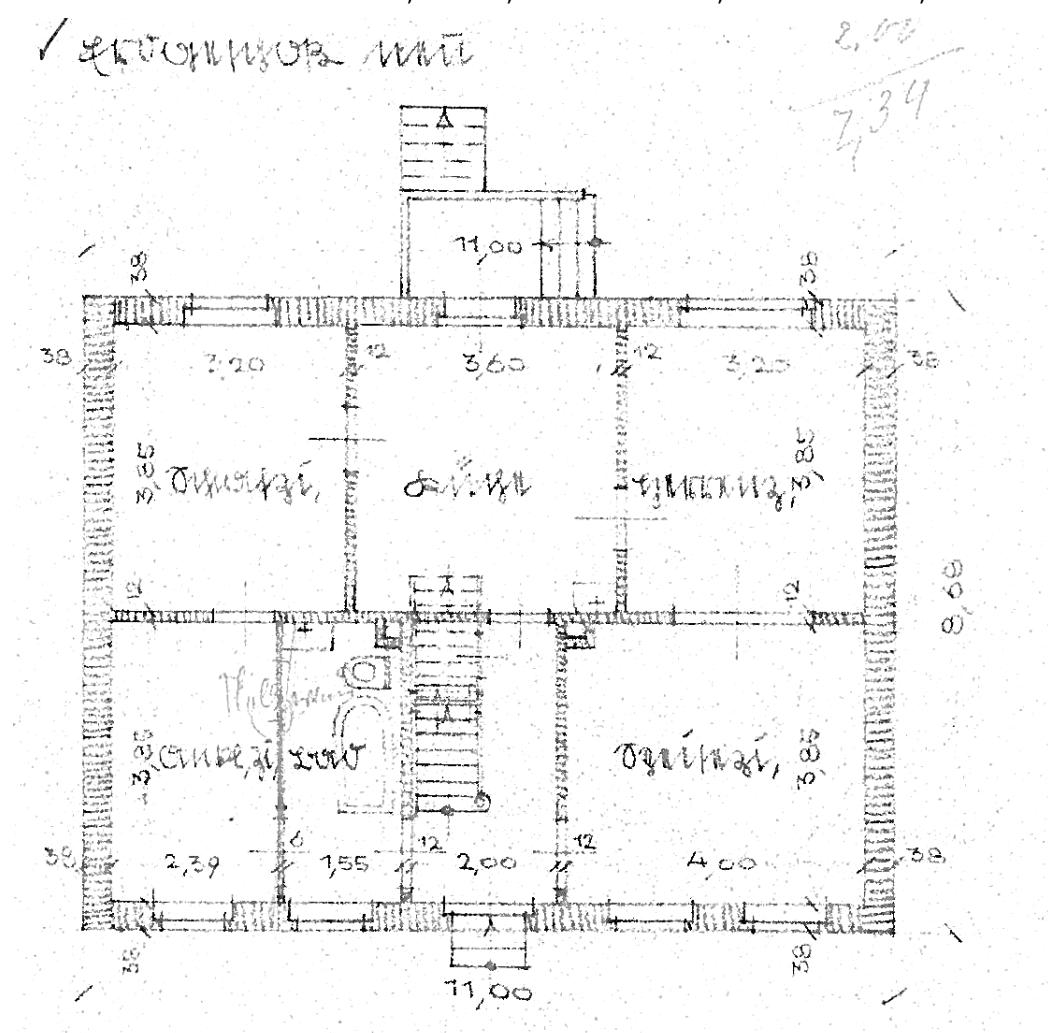
- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude
Wiehagen 60
45879 Gelsenkirchen
 - Geschosse: eingeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach
 - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
 - Raumbezeichnung: Das Objekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand, die Innenwände im Erdgeschoss sind fast vollständig entfernt.
Angaben zur Aufteilung können daher nicht gemacht werden.
- ehemalige Aufteilung im Erdgeschoss:
Diele, Küche, 3 Schlafräume, Wohnzimmer,



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	hierzu liegen keine genauen Angaben vor Annahme: 1900		
	Umbau und Einbau eines Bades	1931		
	Garage	es liegen keine Angaben vor		
- mittleres Baujahr	1995 (fiktiv)			
- mittleres Alter	29 Jahre			
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre			
- Restnutzungsdauer	50 Jahre			
- Grundstücksfläche	205	m ²	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78	
- bebaute Fläche	rd. 108	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,53
- Geschossfläche <i>ohne DG und ohne Garage</i>	rd. 94	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 0,46
- Brutto - Grundfläche	rd. 283	m ²	Wohnhaus	
	rd. 14	m ²	Garagengebäude	
- Wohn/Nutzfläche	rd. 67	m ²	Erdgeschoss	
	rd. 62	m ²	Dachgeschoss	
	rd. 129	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
- Geschosse Wände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
- Dachkonstruktion	Satteldach mit Tondachsteineindeckung
	Satteldachgaube zur Straßenseite, zur Vorderseite
	Strukturputz mit Anstrich, Tondachsteineindeckung
	Flachdachgaube zur Rückseite mit Schieferverkleidung
- Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Die neuen Zinkfallrohre sind im unteren Bereich an
	alte Grundleitungen angeschlossen
Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, Sockelbereich mit Putz
Kellerfensteröffnungen teilweise mit vorgesetzten Stahlgittern
Außenfensterbänke in Granit
Fenster als Kunststofffenster in Holzoptik, schiefergrau mit Dreifachverglasung

Haustechnik

- Heizung Anlage	keine Heizungsanlage
Energie	Gashausanschluss vorhanden
- Warmwasserversorgung	keine Warmwasserbereitung
- Elektroanlage	keine Elektroinstallation

Modernisierungsmaßnahmen

Kunststofffenster in Holzoptik mit Dreifachverglasung
Hauseingangstür
Dacheindeckung und Dachentwässerung
Außenputz mit Anstrich
Oberhalb des Kellergeschosses befand sich eine Holzbalkendecke, die alten Holzbalken wurden entfernt und durch neue versiegelte Balken ersetzt.

Das Kellergeschoß hat im Bereich zwischen den Balken eine lichte Höhe von 1,80 m und unter den Balken von ca. 1,60 m Höhe. Quer zum Haus verlaufen im Bereich der Balken im Kellergeschoß Stahlstreben zur statischen Sicherung.

A u s b a u

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer und ist insgesamt einschließlich der Treppe zum KG, großer Teile der Innenwände und der kompletten Installation entkernt.

Erdgeschoss

Hauseingangstür als Aluminiumtür, im unteren Bereich mit Kunststofffüllung, im oberen Bereich mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung

Wandflächen teilweise Putz, teilweise Mauerwerk, teilweise Reste alter Tapete. Die ehemals vorhandenen Fliesenspiegel wurden entfernt.

Keine Treppe zum Kellergeschoß, nur Deckenöffnung.

Fußbodenbelag mit Faserplatten

Die Fenster und die Hauseingangstür wurden erneuert, diese sind innenseitig jedoch nicht eingeputzt.

Fußbodenkonstruktion, Dämmung und Belag sind fachgerecht herzustellen.

Die Deckenkonstruktion zum Dachgeschoß ist zum Stichtag mit Holzstützen gesichert. Die statische Tragfähigkeit der Holzbalkendecke ist sicherzustellen.

Innenwände nebst Putz bzw. Verkleidung und die Treppenanlagen nebst Geländern zum KG und DG sind einzubringen.

Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation sowie die notwendigen Hausanschlüsse sind einzubringen.

Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren und Fensterbänke sind einzubringen.

Der Bauschutt ist zu entfernen.

Dachgeschoß

Treppe zum Dachgeschoß als Holzwangentreppen mit Holzgeländer und Holzhandlauf, die Treppe ist zu ersetzen

Die Holzdeckenbalkenkonstruktion zum Erdgeschoß ist teilweise provisorisch mit Faserplatten belegt.

Die Dachschrägen sind teilweise noch verkleidet, in Teilbereich ist der Spalierputz sichtbar.

In Teilbereich ist die alte Wand-Fachwerkkonstruktion offengelegt.

Wandflächen Putz, teilweise Reste alter Tapete, die ehemals vorhandenen Fliesenspiegel wurden entfernt.

Bauschuttablagerungen.

Es wurden neue Fenster eingebbracht, diese sind nicht eingeputzt.

Die Dachschrägenverkleidung ist zu entfernen, es ist eine den technischen Anforderungen entsprechende Dämmung einzubringen und die Dachschrägen sind neu zu verkleiden.

Die Tragfähigkeit der Wand- und Dachkonstruktionen ist sicherzustellen.

Fußbodenkonstruktion, Dämmung und Belag sind fachgerecht herzustellen.

Innenwände nebst Putz bzw. Verkleidung sind einzubringen.

Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation sind einzubringen.

Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Dachschrägenverkleidung mit notwendiger Dämmung, Innen türen und Fensterbänke sind einzubringen.

Der Bauschutt ist zu entfernen.

Kellergeschoß Die Kellergeschosshöhe bis unter die Balken ist ca. 1,60 m Höhe, daneben ca. 1,80 m Höhe, Betonfußboden, Wandflächen mit Putz
Feuchteschäden im Außenwandbereich

Es ist eine Treppenanlage mit Geländer zum Erdgeschoss einzubringen.

Der Kelleraußeneingang nebst Ausgangstür und Geländer ist fachgerecht herzustellen.

Es sind Kellerfenster einzubringen.

Der Putz der Innenwandflächen ist fertigzustellen.

Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Bauschutt und Unrat sind zu entfernen.

4.4 Zustand

Rohbauzustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich:

Eingangsstufen mit Kunststeinbelag teilweise mit Rissbildung

Im Dachgeschoss befindet sich teilweise noch Bauschutt, oberhalb der Balken befinden sich provisorisch verlegte USB-Platten. Der Belag auf den Holzbalkendecken ist neu aufzubringen.

Die Innenwände stellen sich teilweise als alte Fachwerkkonstruktionen dar, in Teilbereichen mit Mauerwerksausfachung.

Die statische Tragfähigkeit der Decke über EG ist zu sichern.

Die Fenster und die Hauseingangstür wurden erneuert, diese sind innenseitig jedoch nicht eingeputzt.

Fußbodenkonstruktion, Dämmung und Belag sind fachgerecht herzustellen.

Die Deckenkonstruktion zum Dachgeschoss ist zum Stichtag mit Holzstützen gesichert. Die statische Tragfähigkeit der Holzbalkendecke ist sicherzustellen.

Innenwände nebst Putz bzw. Verkleidung und die Treppenanlagen nebst Geländern zum KG und DG sind einzubringen.

Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation und die zugehörigen Hausanschlüsse sind einzubringen.

Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren und Fensterbänke sind einzubringen.

Der Bauschutt ist zu entfernen.

Dachgeschoss:

Es wurden neue Fenster eingebracht, diese sind nicht eingeputzt.

Die Dachschrägenverkleidung ist zu entfernen, es ist eine den technischen Anforderungen entsprechende Dämmung einzubringen und die Dachschrägen sind neu zu verkleiden.

Die Tragfähigkeit der Wand- und Dachkonstruktionen ist sicherzustellen.

Fußbodenkonstruktion, Dämmung und Belag sind fachgerecht herzustellen.

Innenwände nebst Putz bzw. Verkleidung sind einzubringen.

Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation sind einzubringen.

Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Dachschrägenverkleidung mit notwendiger Dämmung, Innen türen und Fensterbänke sind einzubringen.

Der Bauschutt ist zu entfernen.

Kellergeschoß:

Im Kellergeschoß fehlen die Fenster, Gashausanschluss im KG

Feuchteschäden im Außenwandbereich, diesseits kann die Ursache der Feuchteschäden nicht festgestellt werden. Vermutlich handelt es sich um eine fehlende Abdichtung des Außenmauerwerks. Da die Ursache diesseits nicht klar zu ermitteln ist, bleiben die Kosten zur Beseitigung der Ursache der Schäden bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

In Teilbereichen fehlt der Wandputz, dieser ist einzubringen.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Abwasser sind herzustellen.

Der Kellerhals ist zu sanieren. Es ist ein Geländer nebst Handlauf und eine Kellerausgangstür einzubringen.

Außen:

Die Fallrohre sind teilweise nicht fachgerecht mit den noch alten Grundleitungen verbunden.

Oberhalb des Kelleraußeneingangs befindet sich eine Eingangstür zum Wohnhaus, hier ist eine fachgerechte Absturzsicherung einzubringen.

Der Sockelputz ist mit einem Anstrich zu versehen.

Unratablagerungen im rückwärtigen Grundstücksbereich

linksseitig verwilderter Gartenbereich

Garage:

Es fehlt das Fallrohr, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, im Bereich des Kalksandsteinmauerwerks fehlt der Putz

- Instandhaltung vernachlässigte Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Das Objekt ist zum Stichtag nicht nutzbar.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes 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. Dies gilt nicht für die Kosten für eine etwa erforderliche Isolierung der Kelleraußenwände gegen Feuchtigkeit.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes ist eine Vermietung des Objektes zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten 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 der Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist einzubringen
 - * Strom Der Erdkabelanschluss ist herzustellen
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke
 - Zum Hauseingangsbereich drei Steigungen mit Kunststeinbelag, teilweise mit Rissbildung
 - Erschließung des Hofbereichs über die Schwarzbachstraße, in diesem Bereich ist ein Stahlflügeltor eingebrochen.
 - Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich eine massiv errichtete, grenzständige Garage mit Flachdach in Holzkonstruktion und Zinkdachrinne, das Fallrohr fehlt, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt
 - Grenzständige Seitenwand der Garage augenscheinlich ursprünglich Grenzmauer, die Mauerhöhe war für die Nutzung als Garage nicht ausreichend, so dass Kalksandsteinmauerwerk aufgesetzt wurde, es fehlt der Außenputz, Vorderseite Putz mit Anstrich, Stahlschwingtor, Holzbalkendecke, Außenfassade zum Hof mit Putz und Anstrich.
 - Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich noch ein Kelleraußeneingang
 - Einfriedung
 - Einfriedung teilweise mit Bauzaun
 - Einfriedung zur Schwarzbachstraße als Metallflügeltor und Metalltür
 - Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einem verzinkten Stahlgitterzaun eingefriedet
 - befestigte Flächen die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Schwarzbachstraße und ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt
 - Grünanlagen der seitliche Gartenbereich ist verwildert

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

mäßiger 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 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 Gegebenheiten 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 der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garagengebäude bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Sachwertverfahrens 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. 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 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 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t n a c h B a u G B

Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadt Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Wiehagen : 225,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617102
Bodenrichtwert	225,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	<i>baureifes Land</i>
Beitragszustand	<i>beitragsfrei</i>
Nutzungsart	<i>Wohnbaufläche</i>
Geschosszahl	<i>II</i>
Tiefe	<i>40 m</i>
Fläche	<i>400 - 600 m²</i>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	<i>225,- EUR / qm</i>
Hauptfeststellungszeitpunkt	<i>01.01.2022</i>
Bemerkung	<i>Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist gemäß der örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.</i>
Freies Feld	<i>Bokermühlstraße</i>

Örtliche Fachinformation:**Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser):**

Für ein- und zweigeschossige, lagetypische Grundstücke der offenen Bauweise mit regelmäßigem Zuschnitt hat das Richtwertgrundstück in W-Gebieten eine Grundstücksgröße von 400 – 600 m². Bei abweichender Grundstücksgröße sowie bei anderen abweichenden Merkmalen sind gegebenenfalls Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 40 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke. Für hausnahes Gartenland ab einer Tiefe von 40 m werden 25 % und für nicht notwendige Garagengrundstücke, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen werden 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.

Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist bei einer Fläche bis 300 m² ein Zuschlag von ca. 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Das hier zu bewertende Grundstücke weist eine Grundstücksfläche von nur 205 qm auf, daher ist ein Zuschlag für Flächen sparendes Bauen in Höhe von 25 % in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$225,- \text{ EUR / m}^2 \times 1,25 = 281,25 \text{ EUR / m}^2 \\ \text{rd. } 285,- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 280,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 24.07.2024 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 280,- 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 78

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	205	x	280,00	=	57.400,-- EUR
Bodenwert				=	57.400,-- EUR

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 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).

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

Bewertungsansatz:

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 Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamilienwohnhaus	in Anlehnung an Typ 1.01 SW-RL	
<i>Typ 1.01: EFH, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss</i>		
fiktives Baujahr:	1995	
Normalherstellungskosten NHK 2010:		
805,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre		
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:		
Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	05.09.2024	182,80
Herstellungskosten zum Stichtag, den	05.09.2024	805,- EUR x 182,80% = 1.472,- EUR
Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, zum Stichtag, den	05.09.2024	= 1.472,- EUR

AGVCA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

<i>Flachdachgaube (einschl. Fenster)</i>		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR /qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
2,00 m x	1,50 m =	<u>3,00 qm</u>	
		3,00 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	1.800,00 EUR	1.800,00 EUR
	3,00 qm x	1.100,00 EUR / m	<u>3.300,00 EUR</u>
			5.100,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	05.09.2024	182,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<u>05.09.2024</u>	5.100,- EUR	x 182,80% =	<u>9.323,00 EUR</u>

<i>Satteldachgaube (einschl. Fenster)</i>		2.100,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.400,00 EUR /qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier Nebengiebel:			
4,25 m x	1,50 m =	6,38 qm	
4,25 m x	0,60 m =	<u>2,55 qm</u>	
		8,93 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	8,93 qm x	1.400,00 EUR / m	<u>12.502,00 EUR</u>
			14.602,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	05.09.2024	182,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<u>05.09.2024</u>	14.602,- EUR	x 182,80% =	<u>26.692,00 EUR</u>

Treppen

Kelleraußentreppe
(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)
6.000,00 EUR / Stück

hier:		6.000,00 EUR
-------	--	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	05.09.2024	182,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<u>05.09.2024</u>	6.000,- EUR	x 182,80% =	<u>10.968,00 EUR</u>

Garagengebäude	in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL
-----------------------	---------------------------------------

fiktives Baujahr: 1984

Normalherstellungskosten NHK 2010:

350,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
-----------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	05.09.2024	182,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den	05.09.2024	350,- EUR x	182,80% =	640,- EUR
---	-------------------	-------------	-----------	-----------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, zum Stichtag, den	05.09.2024	=	640,- EUR
--	-------------------	---	-----------

7.2.2 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.

Einfamilienwohnhaus			Stichtag:	05.09.2024
BGF: 283 qm Einfamilienwohnhaus Wiehagen 60 45879 Gelsenkirchen				
283	qm BGF	x	1.472,- EUR	= 416.576,- EUR

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Flachdachgaube	=	9.323,- EUR
Satteldachgaube / Nebengiebel	=	26.692,- EUR
Kelleraußeneingang	=	10.968,- EUR

Herstellungskosten gesamt 463.559,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

51	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
36	%	von 463.559,- EUR	=	-166.881,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 296.678,- EUR

Hausanschlüsse: = 8.500,- EUR

Außenanlagen incl. Einfriedung

pauschal 2% von 296.678,- EUR = 5.934,- EUR

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen = 311.112,- EUR

Gebäudesachwert	Einfamilienwohnhaus	=	311.112,- EUR
-----------------	---------------------	---	---------------

Garagengebäude			Stichtag:	05.09.2024
BGF:	14 qm	Garagengebäude Wiehagen 60 45879 Gelsenkirchen		
14	qm BGF	x	640,- EUR	= 8.960,- EUR
Herstellungskosten gesamt				8.960,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
20	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
67	%	von 8.960,- EUR	=	-6.003,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				2.957,- EUR
Hausanschlüsse:				= siehe oben
Außenanlagen				= siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 2.957,- EUR
Gebäudesachwert	Garagengebäude		=	2.957,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilienwohnhaus	=	311.112,- EUR
Bodenwert		=	57.400,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	368.512,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird im Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen in Kapitel 8.2 beschrieben. Dort sind ebenfalls weitere Details zu den Auswerteergebnissen zu finden.

Die folgenden Tabellen stellen die ermittelten Sachwertfaktoren aus den Jahren 2021 bis 2023 in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten und der Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser gemäß Anlage 4 ImmoWertV dar.

Tab. 27: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Einflussfaktor: vorläufiger Sachwert**

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
bis 150.000 €	1,63
150.001 € bis 200.000 €	1,58
200.001 € bis 250.000 €	1,36
250.001 € bis 300.000 €	1,33
300.001 € bis 350.000 €	1,20
350.001 € bis 500.000 €	1,14
größer 500.000	0,92



In Abhängigkeit von der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb einer Immobilienrichtwertzone des Stadtgebietes Gelsenkirchen wurden folgende Zu-/Abschläge zum Sachwertfaktor ermittelt.

Tab. 28: Einflussfaktor: Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
2.800	-0,07
2.850	-0,04
2.900	-0,03
2.950	-0,02
3.000	0,00
3.050	0,02
3.100	0,03
3.150	0,05
3.200	0,06
3.250	0,08
3.300	0,10
3.350	0,11
3.400	0,13



Für Objekte mit einer Gebäudestandardstufe bis 2,4 Punkte gemäß Anlage 4 ImmoWertV wurde folgender Abschlag zum Sachwertfaktor ermittelt.

Tab. 29: Einflussfaktor: Gebäudestandardstufe

Gebäudestandardstufe	Abschlag zum Sachwertfaktor
bis 2,4	-0,12

Hier:

Einfamilienwohnhaus; Gebäudestandardstufe 2,75 vorläufiger Sachwert	369.537,- EUR
Immobilienrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes lt. Boris	2.950,- EUR

Berechnung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktor lt. Tabelle 30	1,14
Abschlag vom Sachwertfaktor lt. Tab. 31	- 0,02
Abschlag zum Sachwertfaktor lt. Tab. 32, hier Gebäudestandardstufe 2,75 relevanter Sachwertfaktor	<u>kein Abschlag</u> 1,12

Zur sachverständigen Einschätzung der Höhe des anzuwendenden Sachwertfaktors sind folgende Punkte negativ zu berücksichtigen:

Negativ zu berücksichtigen:

- Sehr kleines Grundstück, keine Terrassen- und Gartennutzung möglich
- veränderte, abgeschwächte Marktlage zum Stichtag

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren wird es auf Grundlage des Bewertungsansatzes sachverständlich als angemessen erachtet, hier einen Marktanpassungszuschlag von nur 1,05 und damit in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

Übertrag: vorläufiger Sachwert	=	368.512,- EUR
--------------------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 5,0%	von 368.512,- EUR	= 18.426,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	386.938,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	= -245.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=
- Gebäudesachwert Garagengebäude	= 2.957,- EUR

Sachwert

= 144.895,- EUR

Sachwert	rd.	145.000,- 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 Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Wohngebäudes 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 1995 festgesetzt. Für das Garagengebäude wird eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Nach äußerer Inaugenscheinnahme und den gemäß Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Garagengebäudes fiktiv auf das Jahr 1984 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der fiktiven Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Objekt	Herstellungs-kosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilien-wohnhaus 98,10 %	463.559,-- EUR	fiktiv 1995	29	80	51
Garagengebäude 1,90 %	8.960,-- EUR	fiktiv 1984	40	60	20
	Herstellungs- kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	472.519,-- EUR	1995	29	79	50

- mittleres Baujahr (fiktiv) : 1995
- mittleres Alter : 29 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 50 Jahre

8. 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 Vervielfältiger *) 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.

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

8.1 Bodenwert

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 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.“

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.

Roherrtrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

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		
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	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.

Wiehagen 60:Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m² (**129 qm**):Mietwertspanne: 5,33 EUR / m² - 6,22 EUR / m² monatlichMittelwert: 5,75 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

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

Hier: gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass ein Balkon vorhanden ist

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²

Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet. Für eine Wohnung, die inklusive eines Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zu- oder Abschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Hier: Bodenbeläge in üblicher Qualität Ansatz: 0,00 €/m²

Barrierearme Dusche

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

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	Annahme:  + 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 Geschosdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

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

Hier: Erneuerung der Dacheindeckung und gemäß Bewertungsansatz
Dämmung im Bereich der Dachfläche Ansatz: + 0,15 €/m²

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

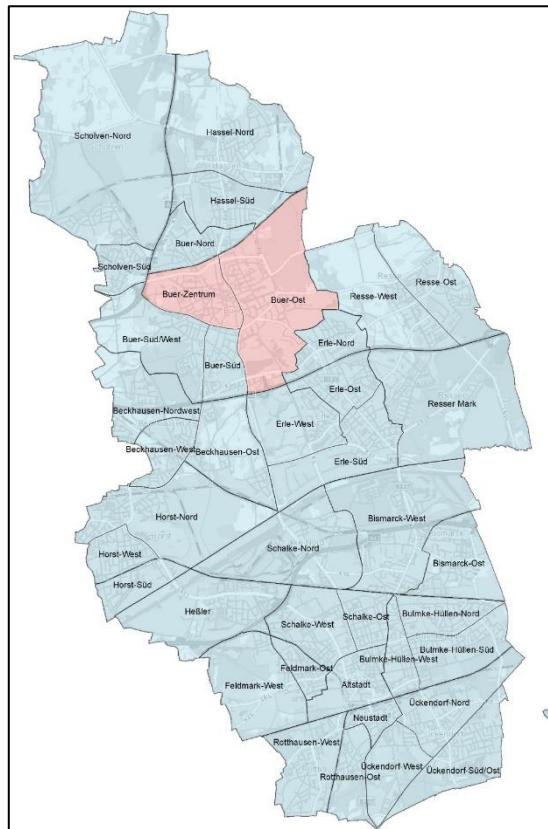
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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



tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

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.
EFH	KG / EG / DG	Wohnen	129		keine Angaben / Leerstand	

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 Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	durchgehend renoviert gemäß Bewertungsansatz (BWA)	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	ohne Balkon / Terrasse	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Maisonettewohnung	0,35 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: ja	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	tlw. in den letzten 10 Jahren modernisiert - Dach, Ansatz	0,15 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		1,21 EUR/qm

Miete laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,75 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,22 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,96 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm 1,21 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,54 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,33 EUR/qm 1,21 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,43 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,22 EUR/qm 1,21 EUR/qm

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird von einer Basismiete im oberen Bereich der oben ermittelten ortsüblichen Miete in Höhe von rd. 7,40 EUR/m² monatlich ausgegangen.

Die oben ermittelte ortsübliche Miete bezieht sich jedoch nicht auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, so dass nicht direkt auf die oben genannten Ergebnisse abgestellt werden kann.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus mit separatem Eingang und Kellernutzung, es wird sachverständlich als angemessen erachtet, auf den oben genannten Wert einen Zuschlag in Höhe von 7,5 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 8,00 EUR / m² erhöht.

Für das Garagengebäude wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Größe des Gebäudes eine monatliche Miete in Höhe von 40,-- EUR als zutreffend in Ansatz gebracht.

8.2.1 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.

Die Verwaltungskosten werden für das Einfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 351,-- EUR und für das Garagengebäude in Höhe von 46,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung 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.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Wohnhaus werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich und für das Garagengebäude in Höhe von 104,-- EUR jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 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 zu bewertenden Einfamilienwohnhaus wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für das Garagengebäude wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages als angemessen erachtet.

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.

8.2.2 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 Wertermittlungsstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

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

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssatz 0,3 %
Standardabweichung +/- 1,9

Tab. 33: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023

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

n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart														
Einfamilienhäuser, freistehend	32	0,3 -3,3 4,5	169 54 220	3.016 986 8.124	6,59 5,21 11,56	21 13 29	36,7 18,7 68,6	33 6 78						
Konfidenz-Intervall	-	-0,4 - 1,0 1,9	147 - 192 62	2.548 - 3.483 1.298	6,10 - 7,07 1,34	20 - 23 3	32,0 - 41,3 12,9	26 - 39 18						
Standardabweichung														

Hier: 129 8,- 20,65 50

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Einfamilienwohnhauses wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes und in Hinblick auf die geringe Grundstücksgröße einhergehend mit der stark eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks (Außenflächen) in Höhe von 1,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Wiehagen 60 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Einfamilienwohnhaus	rd. 129 m ²	x	8,00 EUR	x	12	=	12.384,-- EUR
Gesamtfläche	129,00 m ²						
	§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	12.384,-- EUR		
	§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	20,21 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	351,-- EUR			
		Mietausfallwagnis 2,0%	./.	248,-- EUR			
		Instandhaltungskosten 13,80 € /m ²	./.	1.780,-- EUR			
		Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	124,-- EUR			
		Jahresreinertrag	=	9.881,-- EUR			

Wiehagen 60 45879 Gelsenkirchen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garagengebäude	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR
	§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	480,-- EUR		
	§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	34,38 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	46,-- EUR			
		Mietausfallwagnis 2,0%	./.	10,-- EUR			
		Instandhaltungskosten pauschal	./.	104,-- EUR			
		Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	5,-- EUR			
		Jahresreinertrag	=	315,-- EUR			

Jahresrohertrag gesamt	=	12.864,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	10.196,-- EUR
-------------------------	---	---------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	10.196,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 1,50 % von 57.400,-- EUR	./.	861,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	9.335,-- EUR

Gebäudereinertrag : 9.335,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 50 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,50 % q = 1,015
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 35,00 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
9.335,-- EUR	x	35,00	=	326.725,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	326.725,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	326.725,- EUR
Bodenwert	<u>57.400,- EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	384.125,- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt	
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV	
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	384.125,- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-245.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	139.125,- EUR
ERTRAGSWERT	rd.
	139.000,- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 129,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	445,-- EUR / m ² 1.123,-- EUR / m ² 1.078,-- EUR / m ² EUR / m ²
	Verkehrswert	1.124,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	145.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		11,27

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78
Einfamilienwohnhaus, Wiehagen 60, 45879 Gelsenkirchen*

7.1	BODENWERT	57.400,- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	311.112,- EUR
	MARKTANPASSUNG	18.426,- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERkmale	
	- Bauschäden / Baumängel	-245.000,- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	2.957,- EUR
	SACHWERT	144.895,- EUR
	rd.	145.000,- EUR
8.1	BODENWERT	57.400,- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	326.725,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERkmale	
	- Bauschäden / Baumängel	-245.000,- EUR
	ERTRAGSWERT	139.125,- EUR
	rd.	139.000,- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe Sachwertes 145.000,-- EUR

V E R K E H R S W E R T des unbelasteten Grundstücks
zum Stichtag,
den 05.09.2024 rd. 145.000,-- EUR

Waltrop, den 13.02.2025