

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 3737-08-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

005 K 033 / 22

Objekt:

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398
Teil einer Wegefläche zum Hofbereich
Wiehagen 37
45879 Gelsenkirchen
2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399
Grundstück bebaut mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
Wiehagen 35
und
einem Mehrfamilienwohnhaus im
rückwärtigen Grundstücksbereich
Wiehagen 35 a
45879 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 033/22

Gutachten-Nr.: W 3737-08-2022

Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen 35, 45879 Gelsenkirchen
Mehrfamilienwohnhaus, Wiehagen 35 a, 45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1945

- | | | |
|----|-------------------------|--------------------|
| 1. | Gemarkung | Gelsenkirchen |
| | Flur 14 | Flurstück 398 |
| | Gebäude- und Freifläche | Wiehagen 37 |
| | Grundstücksgröße | 8 m ² |
| 2. | Gemarkung | Gelsenkirchen |
| | Flur 14 | Flurstück 399 |
| | Gebäude- und Freifläche | Wiehagen 35, 35 a |
| | Grundstücksgröße | 377 m ² |

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks, zum Stichtag
29.09.2022:

160,-- EUR

in Worten:

Einhundertsechzig Euro

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks, zum Stichtag
29.09.2022:

295.000,-- EUR

in Worten:

Zweihundertfünfundneunzigtausend Euro

Hinweis:

Das Wohn- und Geschäftshaus und das Mehrfamilien-
wohnhaus stehen zum Wertermittlungsstichtag leer
und sind verschlossen. Eine Besichtigung wurde
nicht ermöglicht.

Für die weitere Wertermittlung wird infolge der feh-
lenden Besichtigung und der äußeren Inaugen-
scheinnahme davon ausgegangen, dass die zu be-
wertenden Häuser in Bezug auf Art, Zustand und Be-
schaffenheiten mit einfach ausgestatteten Objekten
ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und, soweit
nachfolgend nicht ausdrücklich abweichend ver-
merkt, keine Bauschäden und Bau- und Funktions-
mängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner
wird angenommen, dass die Objekte zum Werter-
mittlungsstichtag nutzbar sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Ob-
jekte infolge des Eindrucks nach äußerer Inaugen-
scheinnahme eher in einem vernachlässigten Zu-
stand befinden. Die Freiflächen sind ungepflegt und
die Objekte stehen insgesamt leer und sind ver-

schlossen, so dass eine gewisse Vermutung dafür spricht, dass auch die Beschaffenheit und der Zustand im Inneren der Häuser problematisch sein könnte.

Letzte Umbaumaßnahmen haben laut vorliegender Bauakte im Jahr 1978 stattgefunden. Es wird angenommen, dass alle Wohneinheiten über Bäder und eine zentrale Beheizung verfügen.

Auf dem Grundstück und im Kelleraußeneingang ist Müll abgelagert. Kosten aus der Müllentsorgung und Reinigung werden nicht berücksichtigt.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Schuppenanlage, die infolge des schlechten äußeren Eindrucks als abgängig angesehen wird und abzureißen ist. Für den Abriss werden durchschnittliche Kosten angesetzt. Besonderheiten, wie z. B. die möglicherweise erforderliche Entsorgung konterminierter Bauteile, bleiben jedoch unberücksichtigt.

Die WC-Räume und die Küche der GE Nr. 1 im Haupthaus, Wiehagen Nr. 35, befinden sich laut Darstellung in der Bauakte im Nachbargebäude Wiehagen 37. Diese Räumlichkeiten bleiben daher unberücksichtigt. Die Verbindung zum Objekt Wiehagen 37 ist zu schließen. In der GE Nr. 1 ist ein WC einzurichten, die dazu erforderlichen Kosten werden pauschal in Abzug gebracht.

An der Wegefläche, Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 366, besteht ein Wegerecht.

Die Wegeparzelle incl. des hier zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398 erschließt den Hofbereich der Objekte Wiehagen 37 / 37 a und 39 / 39 a. Eine Verbindung zum Grundstück Wiehagen 35 / 35 a besteht zum Wertermittlungstichtag nicht.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

29.09.2022

Waltrop, den 03.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		12
3.1	Grundstücksdaten		12
3.2	Lasten und Beschränkungen		13
3.3	Grundstücksbeschreibung		14
3.4	Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
4.1	Allgemeines		22
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
4.3	Baubeschreibung		26
4.4	Zustand		28
4.5	Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		31
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	32
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	32
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	35
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	50
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	52
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	56
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	58
8.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	58
8.2	Wert der baulichen Anlagen		58
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	58
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	61
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	65
9.1	Vergleichsverkaufspreise		65
9.2	Vergleichsdaten		65
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	67
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN RICHTSFRAGEN		68
12.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**Wertermittlungstichtag: 29.09.2022**

Ortsbesichtigung 29.09.2022

Bewertungsobjekt	1. <u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398</u> Teil einer Wegefläche Wiehagen 37 45879 Gelsenkirchen
	2. <u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399</u> Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienwohnhaus Wiehagen 35 / 35 a 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	
- Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1945 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398 Gebäude- und Freifläche, Wiehagen 37 Grundstücksgröße 8 m ² Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399 Gebäude- und Freifläche, Wiehagen 35, 35 A Grundstücksgröße 377 m ²
- Abt. II	Nr. 1: Durchfahrtsrecht – bezogen auf das Flurstück 399 Nr. 2: Durchfahrtsrecht zum Fahren und Gehen – bezogen auf das Flurstück 399. Nr. 3: Wegerecht – bezogen auf das Flurstück 398 Nr.18: Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Laut Schreiben der RAG Aktiengesellschaft vom 03.03.2023 wird für die hier zu bewertenden Grundstücke mitgeteilt, dass sie sich im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“, ver- liehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft befinden. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vor- liegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Grundstücke räumlich auf einen Bereich beziehen, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzu- ordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit seien nicht erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 ein- gestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmän- nischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbauli- chen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszu- schließen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkir- chen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die Flurstücke liegen nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hoch- wassergefahrengbiet.

	Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist. Das Planverfahren ist nicht weitergeführt worden. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 vom 22.11.1906, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																																								
Altlasten	Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																																								
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																																								
baubehördliche Beschränkungen	Zu den zu bewertenden Objekten liegen vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																																								
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für die oben genannten Grundstücke nicht an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die oben genannten Grundstück zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																																								
Informationen zum Objekt	Angaben aus der Bauakte <table><tr><td>Wiehagen 35</td><td>1890</td></tr><tr><td>- Umbau DG</td><td>1966</td></tr><tr><td>VI 55/56; 29.08.1966</td><td></td></tr><tr><td>- Umbau</td><td>1978</td></tr><tr><td>2188-78-s, 17.07.1978</td><td></td></tr><tr><td>- Umbauten</td><td>1988</td></tr><tr><td>WC-Räume und Küche / GE Nr. 1</td><td></td></tr><tr><td>1160-88-s, 22.07.1988</td><td></td></tr><tr><td>Wiehagen 35 a</td><td>1891</td></tr><tr><td>- Ausbau DG</td><td>1965</td></tr><tr><td>VI 295 / 65; 27.08.1966</td><td></td></tr><tr><td>- Änderung Bäder DG</td><td>1978</td></tr><tr><td>2189/2190-78-s; 17.07.1978</td><td></td></tr><tr><td>- Änderung WE 1</td><td>1997</td></tr><tr><td>1473-97-05</td><td></td></tr></table> <table><tr><td>fiktives Baujahr</td><td>1962</td></tr><tr><td>fiktives Alter</td><td>60 Jahre</td></tr><tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>80 Jahre</td></tr><tr><td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td><td>20 Jahre</td></tr></table>			Wiehagen 35	1890	- Umbau DG	1966	VI 55/56; 29.08.1966		- Umbau	1978	2188-78-s, 17.07.1978		- Umbauten	1988	WC-Räume und Küche / GE Nr. 1		1160-88-s, 22.07.1988		Wiehagen 35 a	1891	- Ausbau DG	1965	VI 295 / 65; 27.08.1966		- Änderung Bäder DG	1978	2189/2190-78-s; 17.07.1978		- Änderung WE 1	1997	1473-97-05		fiktives Baujahr	1962	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Wiehagen 35	1890																																								
- Umbau DG	1966																																								
VI 55/56; 29.08.1966																																									
- Umbau	1978																																								
2188-78-s, 17.07.1978																																									
- Umbauten	1988																																								
WC-Räume und Küche / GE Nr. 1																																									
1160-88-s, 22.07.1988																																									
Wiehagen 35 a	1891																																								
- Ausbau DG	1965																																								
VI 295 / 65; 27.08.1966																																									
- Änderung Bäder DG	1978																																								
2189/2190-78-s; 17.07.1978																																									
- Änderung WE 1	1997																																								
1473-97-05																																									
fiktives Baujahr	1962																																								
fiktives Alter	60 Jahre																																								
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																																								
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre																																								
Flächenzusammenstellung	<table><tr><td>bebaute Fläche</td><td>ca.</td><td>275 m²</td></tr><tr><td>Bruttogrundfläche</td><td>ca.</td><td>814 m² Wiehagen 35</td></tr><tr><td></td><td>ca.</td><td>309 m² Wiehagen 35 s</td></tr><tr><td>Wohn- und Nutzfläche:</td><td colspan="2">Wiehagen 35</td></tr><tr><td></td><td>93 m²</td><td>Nutzfläche</td></tr><tr><td></td><td>346 m²</td><td>Wohnfläche</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">Wiehagen 35 a</td></tr><tr><td></td><td>201 m²</td><td>Wohnfläche</td></tr></table>			bebaute Fläche	ca.	275 m²	Bruttogrundfläche	ca.	814 m² Wiehagen 35		ca.	309 m² Wiehagen 35 s	Wohn- und Nutzfläche:	Wiehagen 35			93 m²	Nutzfläche		346 m²	Wohnfläche		Wiehagen 35 a			201 m²	Wohnfläche														
bebaute Fläche	ca.	275 m²																																							
Bruttogrundfläche	ca.	814 m² Wiehagen 35																																							
	ca.	309 m² Wiehagen 35 s																																							
Wohn- und Nutzfläche:	Wiehagen 35																																								
	93 m²	Nutzfläche																																							
	346 m²	Wohnfläche																																							
	Wiehagen 35 a																																								
	201 m²	Wohnfläche																																							
Wohnlage	einfache Wohnlage																																								

Besonderheiten

Das Wohn- und Geschäftshaus und das Mehrfamilienwohnhaus stehen zum Wertermittlungstichtag leer und sind verschlossen. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Für die weitere Wertermittlung wird infolge der fehlenden Besichtigung und der äußeren Inaugenscheinnahme davon ausgegangen, dass die zu bewertenden Häuser in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheiten mit einfach ausgestatteten Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich abweichend vermerkt, keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird angenommen, dass die Objekte zum Wertermittlungstichtag nutzbar sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Objekte infolge des Eindrucks nach äußerer Inaugenscheinnahme eher in einem vernachlässigten Zustand befinden. Die Freiflächen sind ungepflegt und die Objekte stehen insgesamt leer und sind verschlossen, so dass eine gewisse Vermutung dafür spricht, dass auch die Beschaffenheit und der Zustand im Inneren der Häuser problematisch sein könnte.

Letzte Umbaumaßnahmen haben laut vorliegender Bauakte im Jahr 1978 stattgefunden. Es wird angenommen, dass alle Wohneinheiten über Bäder und eine zentrale Beheizung verfügen.

Auf dem Grundstück und im Kelleraußeneingang ist Müll abgelagert. Kosten aus der Müllentsorgung und Reinigung werden nicht berücksichtigt.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Schuppenanlage, die infolge des schlechten äußeren Eindrucks als abgängig angesehen wird und abzureißen ist. Für den Abriss werden durchschnittliche Kosten angesetzt. Besonderheiten, wie z. B. die möglicherweise erforderliche Entsorgung kontermierter Bauteile, bleiben jedoch unberücksichtigt.

Die WC-Räume und die Küche der GE Nr. 1 im Haupthaus, Wiehagen Nr. 35, befinden sich laut Darstellung in der Bauakte im Nachbargebäude Wiehagen 37. Diese Räumlichkeiten bleiben daher unberücksichtigt. Die Verbindung zum Objekt Wiehagen 37 ist zu schließen. In der GE Nr. 1 ist ein WC einzurichten, die dazu erforderlichen Kosten werden pauschal in Abzug gebracht.

An der Wegefläche, Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 366, besteht ein Wegerecht.

Die Wegeparzelle incl. des hier zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398 erschließt den Hofbereich der Objekte Wiehagen 37 / 37 a und 39 / 39 a. Eine Verbindung zum Grundstück Wiehagen 35 / 35 a besteht zum Wertermittlungstichtag nicht.

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

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

Für die Wegefläche wird der Bodenwert als maßgeblich betrachtet.

Wertzusammenstellung:**1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398**

Bodenwert:	160,--	EUR
Verkehrswert	rd. 160,--	EUR

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

Bodenwert:	107.445,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>290.894,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	398.339,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	398.339,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 70.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	328.339,--	EUR	
	rd. 328.000,--	EUR	
Risikoabschlag	<u>- 32.800,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	295.200,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 295.000,--	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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 17.08.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 31.08.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

29.09.2022

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

29.09.2022

U m f a n g des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift
 1. Wiehagen 37
 2. Wiehagen 35, 35 a
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 033 / 22
- Objekttyp

einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten in den Obergeschossen
 Wiehagen 35
 beidseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus
 Wiehagen 35 a
 45879 Gelsenkirchen
- Nutzer Beide Objekte sind zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich ungenutzt.
- Grundbuch

von Gelsenkirchen
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Band -----
 Blatt 1945

Bestandsverzeichnis

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Gemarkung
Flur 14
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße | Gelsenkirchen
Flurstück 398
Wiehagen 37
8 m ² |
| 2. | Gemarkung
Flur 14
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße | Gelsenkirchen
Flurstück 399
Wiehagen 35, 35a
377 m ² |

Wegerecht an dem Grundstück Gelsenkirchen, Kartenblatt 14, Parzelle Nr. 366 eingetragen im Grundbuch von Gelsenkirchen, Band 60, Blatt 2464, Abt. II Nr. 1.

Das Recht ist nunmehr in Gelsenkirchen Blatt 2474, Abt. II Nr. 1, verzeichnet. Eingetragen am 16. März 1989.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch

Abt. II / Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1945

Nr. 1: Das Recht zur Durchfahrt für den jeweiligen Besitzer der Parzelle Flur 14, Nr. 995/350 (fr. 915/350) Steuergemeinde Gelsenkirchen (Band 22, Blatt 1105) zuerst eingetragen auf Grund der Urkunde vom 4. Juli 1890 am 5. Juli 1890, umgeschrieben am 30. April 1932 nach Band 31, Blatt 1493, erneut umgeschrieben am 6. Juli 1978.

⇒ bezogen auf das Flurstück 399

Nr. 2: Das Recht, die Durchfahrt zum Fahren und Gehen zu benutzen, für den jeweiligen Besitzer des Grundstücks Flur 14, Nr. 99/350 (fr. 915/350) der Steuergemeinde Gelsenkirchen (Band 22, Blatt 1105). Aufgrund der Urkunde vom 9. März 1892, auf die Bezug genommen wird, zuerst eingetragen am 9. März 1892, umgeschrieben am 30. April 1932 nach Band 31, Blatt 1493, erneut umgeschrieben am 6. Juli 1978.

⇒ bezogen auf das Flurstück 399

Zu den Eintragungen Nr. 1 und Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs konnten die zugrunde liegenden Bewilligungsbescheide vom Amtsgericht Gelsenkirchen und vom Landesarchiv Nordrhein-Westfalen nicht aufgefunden werden.

Wege und Durchfahrtsrechte begründen im Allgemeinen Wertminderungen des belasteten Grundstücks. Die Höhe der Wertminderung ist zum einen abhängig von Größe und Lage der belasteten Grundstücksfläche und den damit möglicherweise verbundenen Einschränkungen in Bezug auf eine Nutzung des belasteten Grundstücks und zum anderen zur Frequenz der durch die Belastung ermöglichten Nutzung und deren Auswirkungen. Infolge fehlender konkreter Angabe über Lage und Größe der belasteten Fläche und Angaben zum begünstigten Grundstück und die damit verbundene Nutzung des Rechtes bleiben die oben genannten Belastungen bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Nr. 3: Ein Wegerecht gemäß §§ 2 und 3 des Vertrages vom 5. April 1900, welches nur mit Genehmigung der Stadtgemeinde Gelsenkirchen aufgehoben, eingeschränkt oder geändert werden darf. Das Recht ist auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt. Für die Besitzung Flur 14, Nr. 1229/362, zu 1228/362, 1230/360, 1228/362 – jetzt Flur 14, Nr. 365,

366 und 367 Gelsenkirchen, Band 60, Blatt 2464 – zuerst eingetragen am 23. April 1900, umgeschrieben am 30. April 1932 nach Band 31, Blatt 1493, erneut umgeschrieben am 6. Juli 1978.

⇒ bezogen auf das Flurstück 398

Bezüglich der oben genannten Eintragung liegt diesseits ein Bewilligungsbescheid vor, der jedoch aufgrund der Schriftart nicht entziffert werden kann. Bei dem oben genannten Wegerecht handelt es sich um eine Belastung, die üblicherweise eine Wertminderung auslöst. Auf die obenstehenden Hinweise dazu wird verwiesen.

Bei dem hier belasteten Grundstück (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398) handelt es sich jedoch ohnehin um eine Wegefläche, deren Nutzung bei der Bodenwertermittlung bereits Berücksichtigung findet.

Für die weitere Wertermittlung wird hier daher eine Wertminderung auf Grundlage der oben genannten Belastung als nicht angemessen erachtet.

Nr.18: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 33 / 22). Eingetragen am 31.03.2022.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 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 Wasserstraßennetz.

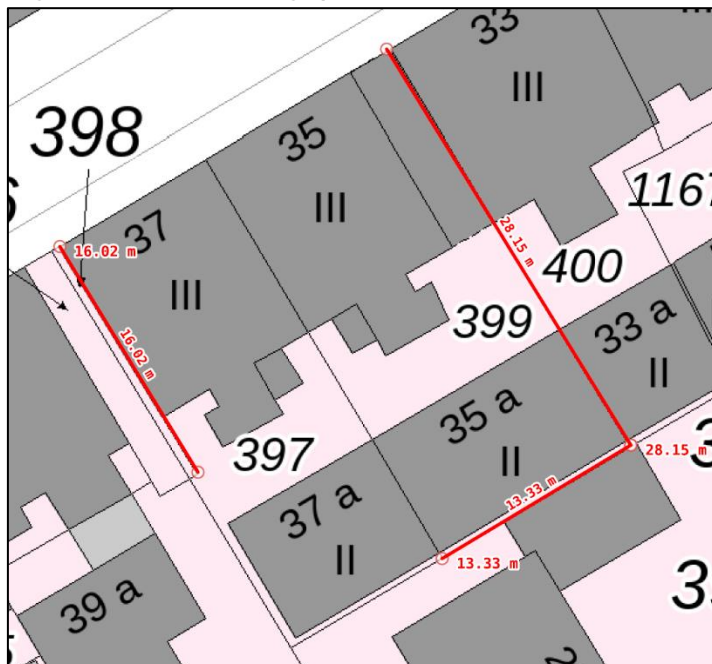
- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

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

Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

1. eben
1. Flurstück 398:
Tiefe des Grundstücks ca. 16 m, Breite des Grundstücks ca. 0,5 m
2. Flurstück 399:
Tiefe des Grundstücks ca. 28 m, Breite des Grundstücks ca. 13,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse:
- Umgebung:
- bergbauliche Einwirkungen:

keine
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
Laut Schreiben der RAG Aktiengesellschaft vom 03.03.2023 wird für die hier zu bewertenden Grundstücke mitgeteilt, dass sie sich im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft befinden. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Grundstücke räumlich auf einen Bereich beziehen, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen

gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit seien nicht erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden.

Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:

A 40 Dortmund – Essen

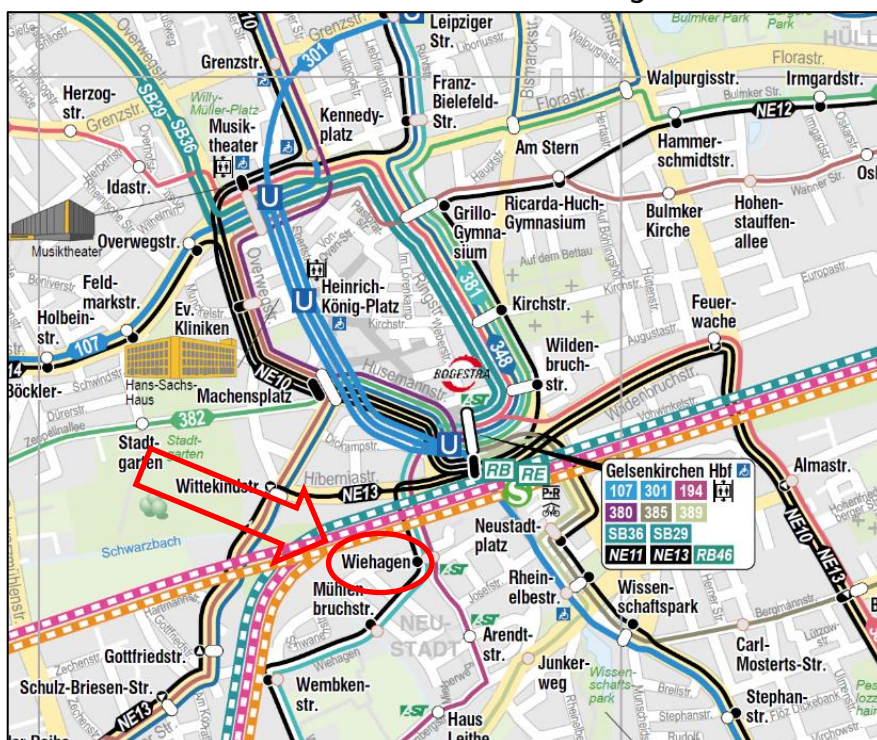
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 3,7 km Entfernung

A 42 Duisburg / Dortmund

AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,3 km Entfernung

Bus:

die Bushaltestelle „Wiehagen“ mit Anschluss an die Linien 194, 381, NE14, E34, E37 befindet sich in ca. 120 m Entfernung



Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 033/22

Gutachten-Nr.: W 3737-08-2022

Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen 35, 45879 Gelsenkirchen
 Mehrfamilienwohnhaus, Wiehagen 35 a, 45879 Gelsenkirchen

- | | | |
|---|---------------------------------|--|
| | Flughäfen: | Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung |
| | Bahnhof: | zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 600 m Entfernung |
| - | nächste Stadt: | z.B. Essen in ca. 8,6 km Entfernung |
| - | Innenstadt: | von Gelsenkirchen in ca. 650 m Entfernung |
| - | Läden für den täglichen Bedarf: | in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 650 m und an der Bochumer Straße |
| - | Schulen: | Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden |
| - | Universitäten: | Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,2 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16,5 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26,5 km |
| - | Messen: | Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen |
| - | Naherholungsgebiete: | Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,3 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 1,3 km, zum Stadtgarten ca. 1,3 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,2 km |
| - | Freizeitgestaltung: | Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo) |

E r s c h l i e ß u n g

- | | | |
|---|-------------|--|
| - | Straße: | 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: | Annahme: Wasser, Strom, Telefon |
| - | Entsorgung: | Abwasser |

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 25.08.2022 sind für die zu bewertenden Grundstücke derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 29.08.2022 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück **nicht** als Bau-/ Bodendenkmal registriert ist.

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 30.08.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

- 1.2 **Hochwasserrisiko**

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in **nicht in einem** Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist. Das Planverfahren ist nicht weitergeführt worden.

- 2.2 **Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der Fluchtlinienplan 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 Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008**

- nicht betroffen -

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 - 4894 oder 169 – 4191.

8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. Sanierungsgebiet

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Stadterneuerung

Die oben genannten Grundstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“ und sind ein Stadterneuerungsgebiet seit 2018.

Weitere Informationen hierzu erteilt Frau Zimmer Tel.: 0209 / 956602-65.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169-4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169-4591.

Für weitergehende Auskünfte, die nicht unmittelbar das Planungsrecht betreffen, wird auf den Dienstleistungskatalog auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen verwiesen.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 06.02.2023 sind die Flurstücke Wiehagen 35, 35 a und 37 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 29.08.2022 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.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 26.08.2022 liegen für das Objekt Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398 und 399. Wiehagen 35, 35 a, 37 vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor:

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 02.11.2022 wird bescheinigt, dass die Grundstücke

Gelsenkirchen, Wiehagen 35, 35a, 37

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399 und 398

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Wiehagen“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für die oben genannten Grundstücke nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Wiehagen“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die oben genannten Grundstücke zurzeit nicht an.

3.4 Beurteilung

- Lage einfache Wohnlage
Stand 01.01.2022:
BRW 185,-- EUR / m²; Wohnbaufläche, III geschossig, GFZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

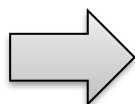
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Mäßige Lage €/m ²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180



- Nutzbarkeit Eine Besichtigung der Objekte wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Objekte in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit einfach ausgestatteten Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel, sowie kein Reparaturstau mit Ausnahme der genannten Schäden vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die Objekte zum Stichtag uneingeschränkt nutzbar sind.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und Wohneinheiten sowie ein Mehrfamilienwohnhaus
- Geschosse: **Wohnhaus- und Geschäftshaus Wiehagen 35:** dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
Mehrfamilienwohnhaus Wiehagen 35 a: zweigeschossige Bauweise, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohn- und Gewerbenutzung
- Raumbezeichnung: Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
-

Laut Darstellung in den Bauantragsunterlagen:

Wiehagen 35:

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus, WC, Durchfahrt

GE Nr. 1 im EG:

Ladenlokal, Lagerräume

Laut vorliegender Bauzeichnungen besteht eine Verbindung zum Nachbargebäude Wiehagen 37, hier sind WC-Räume und die Küche zur Gewerbeeinheit Nr. 1 untergebracht.

1. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus, WC

WE Nr. 2 im 1.OG: links von der Straße aus betrachtet:
Flur, Bad, Küche mit Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer

WE Nr. 3 im 1. OG rechts:

Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

2. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus, WC

WE Nr. 4 im 2. OG links:

Flur, Küche mit Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer

WE Nr. 5 im 2. OG rechts:

Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Gemeinschaftstreppe, WC

WE Nr. 6 im DG links:

Diele, Bad, Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer

WE Nr. 7 im DG rechts:

Diele, Bad, Küche mit Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Kellergeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus, Flur, Waschküche, 5 Kellerräume, der Durchfahrtsbereich ist nicht unterkellert

Wiehagen 35a***Erdgeschoss:***

WE Nr. 1 im EG links und OG links:

EG: Diele, Küche mit Treppe zum Obergeschoss, Wohnraum

OG: Schlafzimmer (gefangener Raum), Badezimmer, weiteres Zimmer mit Treppe zum Erdgeschoss

WE Nr. 2 im EG rechts:

vier Zimmer

1. Obergeschoss:

WE Nr. 3 im OG rechts:

Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer mit Abstellraum (gefangener Raum), Wohnzimmer, Kinderzimmer (gefangener Raum)

Dachgeschoss:

DG links:

2 Nebenräume

DG hinten rechts:

WE Nr. 4 im DG rechts vorne:

Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafrum (gefangener Raum)

WE Nr. 5:

Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafrum (gefangener Raum)

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaupjahr				Wiehagen 35	1890
					- Umbau DG	1966
					<i>VI 55/56; 29.08.1966</i>	
					- Umbau	1978
					<i>2188-78-s, 17.07.1978</i>	
					- Umbauten	1988
					<i>WC-Räume und Küche / GE Nr. 1</i>	
					<i>1160-88-s, 22.07.1988</i>	
					Wiehagen 35 a	1891
					- Ausbau DG	1965
					<i>VI 295 / 65; 27.08.1966</i>	
					- Änderung Bäder DG	1978
					<i>2189/2190-78-s; 17.07.1978</i>	
					- Änderung WE 1	1997
					<i>1473-97-05</i>	
-	mittleres Baujahr				1962 (fiktiv)	
-	mittleres Alter				60 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer				20 Jahre	
-	Grundstücksfläche	1.	8	m ²	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398	
		2.	377	m ²	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399	
-	bebaute Fläche	2.	rd.	275	m ² Grundflächenzahl	GRZ 0,73
-	Geschossfläche	2.	rd.	826	m ² Geschossflächenzahl	GFZ 2,19
	<i>Wiehagen 35:</i>					
	<i>ohne Dachgeschoss</i>					
	<i>Wiehagen 35 a:</i>					
	<i>mit Dachgeschoss, da das Dachgeschoss rein rechnerisch als Vollgeschoss zu betrachten ist</i>					
-	Brutto – Grundfläche	2.	rd.	814	m ² Wohn- und Geschäftshaus	
			rd.	309	m ² Mehrfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche	2.			<u>Wiehagen 35</u>	
			rd.	93	m ² GE Nr. 1 / EG - Nutzfläche	

Wohnfläche:

rd.	57	m ²	WE Nr. 2 / 1. OG links
rd.	66	m ²	WE Nr. 3 / 1. OG rechts
rd.	57	m ²	WE Nr. 4 / 2. OG links
rd.	66	m ²	WE Nr. 5 / 2. OG rechts
rd.	46	m ²	WE Nr. 6 / DG links
rd.	54	m ²	WE Nr. 7 / DG rechts
rd.	346	m ²	Gesamtwohnfläche

Hinweis:

Die Nummerierung der Einheiten erfolgt auf Grundlage der Darstellungen in den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen.

Wiehagen 35 a**Wohnfläche:**

rd.	45	m ²	WE Nr. 1 / EG links und 1. OG links
rd.	50	m ²	WE Nr. 2 / EG links
rd.	50	m ²	WE Nr. 3 / 1. OG rechts
rd.	32	m ²	WE Nr. 4 / DG vorne rechts
rd.	24	m ²	WE Nr. 5 / DG hinten rechts
rd.	201	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 | Stahlsteinkappendecken |
| - Geschosse Wände | Mauerwerk / Fachwerk |
| Decken | Holzbalkendecken |
| - Dachkonstruktion | Satteldächer |
| | Wiehagen 35 |
| | Nebengiebel sowie Satteldach- und Schleppdachgauben, Feuchteschäden im Bereich der Dachanschlüsse, der Traufe und der Dachgauben |
| | Wiehagen 35 a: |
| | Flachdachgauben – massive Feuchteschäden im Bereich der Dachanschlüsse und der Gaubenverkleidungen |
| - Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - Besonderheiten | keine |

Fassade

Wiehagen 35:
 Straßenfassade:
 Mauerwerk mit Stuckelementen insbesondere im Bereich der Fenster und der Traufe
 Hoffassade:
 Ziegelsteinmauerwerk, im Erdgeschoss teilweise Putz mit Anstrich
 Elektroleitungsverlegung auf der Wand
Wiehagen 35 a:
 Außenfassaden mit Putz und Anstrich, die Farbe löst sich in Teilbereichen vom Untergrund, teilweise Graffiti
 Eingangsfassade massiv schadhaft mit Rissbildung und Feuchteschäden, die rückwärtige Fassade konnte nicht in Augenschein genommen werden

Haustechnik

- | | |
|-----------------------|--|
| - Heizung Anlage | Hierzu liegen keine Angaben vor
Es wird <u>angenommen</u> , dass Zentralheizungsanlagen vorhanden sind.
Zustand und Funktion der Heiztechnik konnten nicht geprüft werden. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gestiegenen umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird |
|-----------------------|--|

		<u>angenommen</u> , dass die gemäß Bewertungsansatz vorhandenen Heizungsanlagen insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden können und kein Austausch ansteht. hierzu liegen keine Angaben vor
Energie		
-	Warmwasserversorgung	Hierzu liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes keine Angaben vor.
-	Elektroanlage	Es wird davon ausgegangen, dass Steckdosen und Auslässe in geringer Anzahl vorhanden sind, es wird eine einfache Elektroinstallation angenommen

A u s b a u

Qualität: Annahme: einfach

Wiehagen 35

vorwiegend Kunststofffenster
Annahme: Fenster mit Isolierverglasung

Erdgeschoss

Hauseingangstür im Hofbereich als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, der Lichtausschnitt ist defekt

Durchfahrt mit Betonfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Schäden im Putzbereich

GE Nr. 1 im EG:

Kunststoffschaufensteranlage mit Isolierverglasung, im Eingangsbereich Rolllade

Weitere Angaben liegen nicht vor, da eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

Wiehagen 35a

Erdgeschoss

Holzhouseingangstür im Hofbereich mit Oberlicht in Einfachverglasung, im Bereich des Gemeinschaftstreppenhauses Holzfenster mit Ornamentverglasung, Hauseingangstür und Oberlicht sind zu ersetzen

Treppe zum Eingangsbereich mit 4 Betonstufen, massive Brüstung mit Putz und Anstrich ohne Abdeckung, Feuchteschäden, die Treppenanlage befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand und ist nebst Brüstung instand zu setzen.

Der Kelleraußeneingang ist mit Müll und Unrat gefüllt, eine Besichtigung war nicht möglich

Weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes nicht vor.

4.4 Zustand

Annahme: einfacher Zustand

- Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel, Reparaturstau

Wiehagen 35:

Feuchteschäden im Bereich der Gauben, der Dachanschlüsse und im Traufenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Fassade, die Außenverkleidung der Gauben und die Dachanschlüsse sind instand zu setzen.

Die Hauseingangstür im Hofbereich ist defekt und zu ersetzen.

Die Putzschäden im Wandbereich der Durchfahrt sind instand zu setzen.

GE Nr. 1:

WC-Räume und Küche sind im angrenzenden Objekt Wiehagen 37 untergebracht und bleiben bei der Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt. Die Öffnung zum Nachbarhaus ist zu schließen. Es ist zumindest ein WC einzubringen.

Wiehagen 35 a:

Fassade zum Hofbereich mit Rissbildung und Feuchteschäden. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Fassade ist instand zu setzen.

Massive Feuchteschäden im Bereich der Gaubenaußenwandverkleidung und der zugehörigen Dachanschlüsse. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Gauben sind instand zu setzen.

Die Hauseingangstür mit Oberlicht ist zu ersetzen.

Die Treppe sowie das massive Brüstungselement zum Hauseingangsbereich sind instand zu setzen.

Der Kelleraußeneingang ist instand zu setzen.

Der Hofbereich ist verwildert.

Die Schuppenanlage im Hofbereich befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. Es werden Abrisskosten berücksichtigt.

Die Müll- und Unratablagerungen auf dem Grundstück sind zu entfernen.

Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung 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.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Bauweise
- Funktion / Zuschnitt:

Wiehagen 35:
zweckmäßige Wohnungszuschnitte
GE Nr. 1:
WC-Räume und Küche sind im angrenzenden Objekt Wiehagen 37 untergebracht und bleiben bei der Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt. Die Öffnung zum Nachbarhaus ist zu schließen. Es ist zumindest ein WC einzubringen.

Wiehagen 35 a:
einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der Objekte sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der Objekte Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Annahme:
Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Annahme: Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Gas hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Im Hofbereich Wiehagen 35 eingeschossige Schuppenanlage, Außenfassade teilweise mit rohem Mauerwerk, teilweise Putz, massive Feuchteschäden, Eingangstür als einfache Holztür
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Infolge der schlechten Beschaffenheit des Schuppens bleibt dieser bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Es werden Abrisskosten wertmindernd in Ansatz gebracht.
- befestigte Flächen Im Hofbereich Betonsteinpflasterung und Betonsteinplatten, teilweise fest gefahrener Untergrund
- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Stahlgitterzaun
- Grünanlagen Der Hofbereich ist in Teilen verwildert.
- Sonstiges Müll- und Unratablagerungen im Hofbereich

Die Kosten zur Beseitigung der Müll- und Unratablagerungen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Zustand / Beurteilung

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 Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag (§ 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 Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet. Für die Wegefläche wird der Bodenwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

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 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 Lagemerkmalen,
- 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 nach BauGB **Stand der Erfassung** 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022
- zonaler Bodenrichtwert / Wiehagen: rd. 185,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617201
Bodenrichtwert	185,-- EUR / m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022

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

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	185,-- EUR / m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Nutzung umzurechnen.
Freies Feld	Wiehagen

**1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14,
Flurstück 398**

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaften Grundstücksgröße, Zuschnitt und Nutzung von den Vergleichsgrundstücken ab.

Es handelt sich bei dem genannten Grundstück um einen Teil einer Wegefläche zur Erschließung der Hofflächen der angrenzenden Grundstücke.

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Bodenwerte in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes erzielt werden.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$185,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,1 = 18,50 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 20,-- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 20,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 02.11.2022 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei

20,-- EUR/m²

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

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Wegefläche	8	x	20,00	=	160,-- EUR
Bodenwert				=	160,-- EUR

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren bei abweichender baulicher Nutzung gemäß Anlage 11 der Wertr 2006 in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 185,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 2,19

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

			UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{\text{GFZ (1)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (1)} + 0,2}$	=	1,53
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{\text{GFZ (2)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (2)} + 0,2}$	=	1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

			in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	rd.	283,--

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 285,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 02.11.2022 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 285,-- EUR/m²

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

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	377	x	285,00	=	107.445,-- EUR
Bodenwert				=	107.445,-- 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.“

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Nutzflächen:

Ladenflächen:

Die Grundstücksbörse Ruhr e.V. gibt im Gewerbemietpreispiegel 2022 (Stand Juni 2022) für monatliche Mieten für **Ladenflächen in den Ruhgebieten Städten Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wie folgt an:**

- in B-Lagen:

20 m ² - 50 m ²	6,50 EUR / m ² - 20,00 EUR / m ²
50 m ² - 100 m ²	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²
über 100 m ²	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²

Gemäß IVD-Gewerbepreispegel 2021/2022 werden für Gelsenkirchen **Ladenmieten** wie folgt angegeben:

in 1 B Nebenkernlagen

klein - bis ca. 100 qm	7,40 EUR / m ²
groß - ab ca. 100 qm	5,80 EUR / m ²

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

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

Mietwertspanne: 5,58 EUR / m² - 6,52 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,05 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**:

Mietwertspanne: 5,29 EUR / m² - 6,01 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,65 EUR / m²

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

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

Mittelwert: 5,60 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

			Wohnungsgrößen				
			A	B	C	D	E
			bis 40 m²	> 40 m² bis 60 m²	> 60 m² bis 90 m²	> 90 m² bis 100 m²	> 100 m²
			Mittelwert				
			Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II	1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III	1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV	1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V	1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI	1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII	2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII	ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Zum Ansatz der Faktoren in Hinblick auf die Geschosslage der einzelnen Wohneinheiten wird auf die Ermittlung der ortsüblichen Mieten verwiesen.

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

Das Normobjekt ist nur über eine oder mehrere Stufen erreichbar. Für eine Wohnung, zu der ein stufenfreier Zugang besteht, gilt folgender Zuschlag:

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+0,27 €/m ²

Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,10 €/m ²

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

Die Wärmedämmung des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umfassend modernisiert. Unter einer umfassenden Wärmedämmung des Gebäudes ist hier eine Wärmedämmung aller Außenwände, der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	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

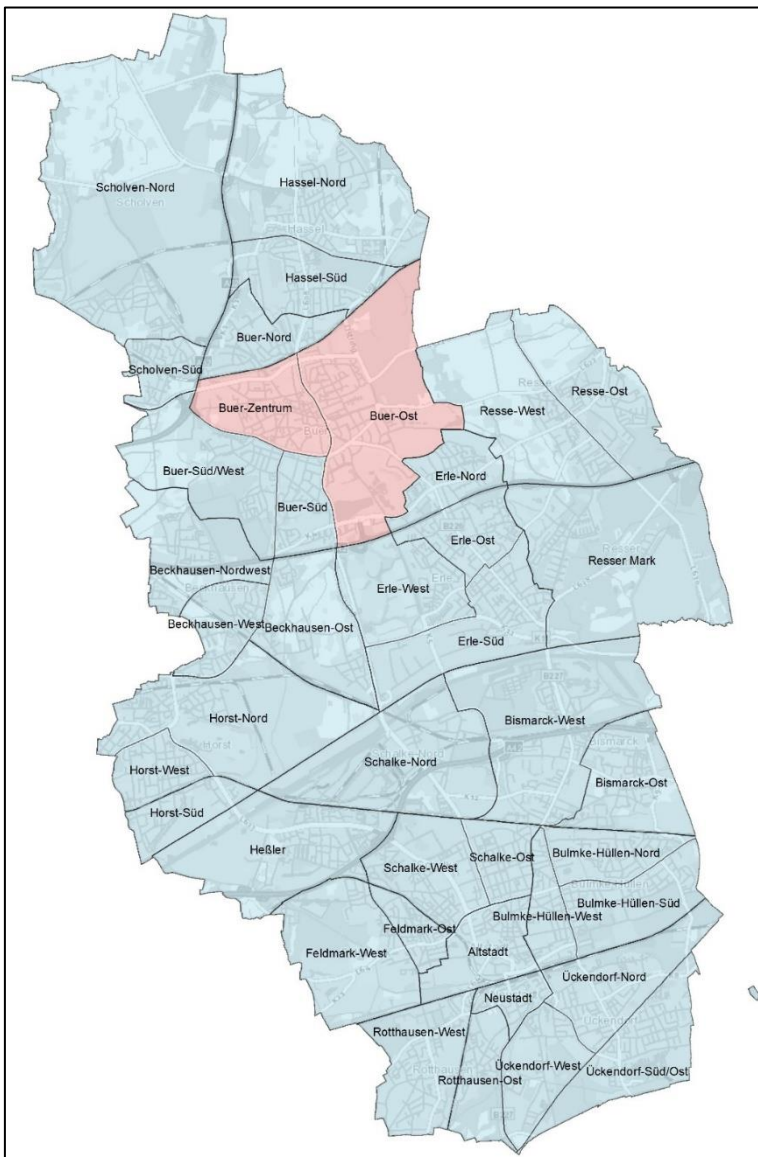
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei diese 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 Seite 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Tatsächliche Miete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Wohnungs-Nr.	Lage	Art der Nutzung	Wohn-fläche lt. Anlage [m²]	Nutz-fläche lt. Anlage [m²]	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen 35, 45879 Gelsenkirchen						
GE Nr. 1	EG	Gewerbe		93	keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	57		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	66		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 4	2. OG	Wohnen	57		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	66		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 6	DG	Wohnen	46		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 7	DG	Wohnen	54		keine Angaben / Leerstand	
Mehrfamilienwohnhaus, Wiehagen 35 a, 45879 Gelsenkirchen						
WE Nr. 1	EG/OG	Wohnen	45		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2	EG	Wohnen	50		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	50		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 4	DG	Wohnen	32		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 5	DG	Wohnen	24		keine Angaben / Leerstand	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Nutzflächen:

Ladenfläche:

Die Gewerbeeinheit Nr. 1 ist ebenerdig gelegen und verfügt über Schaufensterflächen, die zur Straße ausgerichtet sind. Aufgrund der angenommenen Beschaffenheit ist für die genannte Einheit vorzugsweise auf eine Vermietung als Ladenlokal abzustellen.

Für eine Nutzung als Ladenfläche ist der Nutzungswert des Objektes von Bedeutung. Dieser setzt sich zusammen aus den beiden Faktoren Lage und Qualität. Ein einfacher Nutzungswert liegt zum Beispiel bei Gebäuden in geschäftlichen Randlagen vor, bei gut erhaltenen Vorkriegsbauten oder Neubauten in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation. Ein guter Nutzungswert liegt beispielsweise bei Objekten vor, die nach modernen Erkenntnissen ausgestattet und geschnitten sind. Gleiches gilt bei repräsentativen Neubauten, die mit technischen Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt ausgestattet sind oder in sonstiger repräsentativer Lage liegen.

Bei Ladenmieten ist ganz vorrangig die Lage und nicht die unmittelbare Ausstattung des Objektes von Bedeutung, da bei einer Neuvermietung des Objektes ohnehin davon auszugehen ist, dass ein Umbau erfolgen wird, so dass die vorhandene Ausstattung überwiegend nicht genutzt werden kann. Bei der Beurteilung der Lage entsprechen die Begriffe 1 a-Lage und 1 b-Lage den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien sind hier beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront von Bedeutung.

Vorliegend wird unter Berücksichtigung der Lage außerhalb eines Nebenkerns, der Passantenfrequenz und des Branchenbesatzes als Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Miete auf die Angaben des IVD Deutschland für eine 1 B Nebenkernlage abgestellt.

Für die hier zu beurteilenden Ladenfläche im Erdgeschoss (**Gewerbeeinheit Nr. 1**) wird unter Berücksichtigung der Lage außerhalb eines Nebenkerns, der angenommenen einfachen Beschaffenheit, der Größe der Einheit und der einfachen Sanitärräume gemäß Bewertungsansatz nach sachverständiger Einschätzung eine monatliche Miete in Höhe von **5,-- EUR / m²** als zutreffend angenommen.

Wohnfläche:

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

Wiehagen 35

WE Nr. 2 / WE Nr. 4 - 57 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	1. und 2. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,70 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 2 / 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	4,95 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm -0,70 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,59 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm -0,70 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,31 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm -0,70 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss und die WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 4,95 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 5,00 EUR / qm angehoben.

WE Nr. 3 / WE Nr. 5 - 66 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	1. und 2. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,70 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 / 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	4,90 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,52 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,28 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,98 EUR/qm	-0,70 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss und die WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 4,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 4,95 EUR / qm angehoben.

WE Nr. 6 - 46 qm / WE Nr. 7 - 54 qm

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Dachgeschoss	-0,06 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,76 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 6 / 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	4,89 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm -0,76 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,53 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm -0,76 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,25 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm -0,76 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 6 und 7 im Dachgeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 4,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 4,95 EUR / qm angehoben.

Wiehagen 35 a

WE Nr. 1 im EG / 1. OG - 45 qm

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Maisonettewohnung	0,35 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,35 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,30 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm	-0,35 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm	-0,35 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,66 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm	-0,35 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Maisonettewohnung) eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,30 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 5,35 EUR / qm angehoben.

WE Nr. 2 / EG - 50 qm

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,66 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	4,99 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm	-0,66 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,63 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm	-0,66 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,35 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm	-0,66 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 2 im Erdgeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,00 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 5,05 EUR / qm angehoben.

WE Nr. 3 / 1. OG - 50 qm

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	1. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,70 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	4,95 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,59 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm	-0,70 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,31 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm	-0,70 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 4,95 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 5,00 EUR / qm angehoben.

WE Nr. 4 / DG - 32 qm und WE Nr. 5 / DG - 24 qm

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Dachgeschoss	-0,06 EUR/qm
Bad:	Innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: ohne Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,76 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 und Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,58 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,52 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,29 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm -0,76 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,82 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,58 EUR/qm -0,76 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,52 EUR/qm -0,76 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 4 und Nr. 5 im Dachgeschoss eine monatliche Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,30 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung der Mieten wird unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW die oben ermittelte Miete um 1 % auf rd. 5,35 EUR / qm angehoben.

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 Belegenheitsgebietes 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 Wohn- und Geschäftshaus sowie das Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von 312,- EUR je Wohneinheit und in Höhe von 3 % des Rohertrages für die Gewerbeeinheit 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 Wohn- und Geschäftshaus sowie das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 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 Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im oberen Bereich bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohneinheiten auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 3 % des Rohertrages und für die Gewerbeinheit in Höhe von 4 % 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 $\emptyset$ 4,37 %

Standardabweichung 1,28 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

60

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 42: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser –Kauffälle aus 2019 - 2021

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
	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															
Dreifamilienhäuser	14	3,25		246		1.171		5,44		25,50		16,35		33	
		1,02	4,87	149	320	651	2.706	4,29	7,00	20,00	29,00	12,19	31,29	15	46
Konfidenz-Intervall	-	2,50 - 4,01		217 - 276		879 - 1.463		5,03 - 5,85		24,00 - 27,00		13,46 - 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	4,37		468		797		5,12		28,83		12,31		28	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenz-Intervall	-	4,08 - 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 - 5,23		28,26 - 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	19	5,24		558		789		5,08		27,89		11,75		28	
		2,67	7,97	233	962	414	1.288	4,36	6,02	21,00	33,00	7,21	16,58	15	48
Konfidenz-Intervall	-	4,47 - 6,01		453 - 663		647 - 932		4,89 - 5,27		26,23 - 29,56		10,40 - 13,10		23 - 32	
Standardabweichung		1,59		218		296		0,39		3,45		2,81		10	

Vergleichswerte:

Vergleichsobjekte

468 qm Wohnfläche gesamt

Ø Miete: 5,12 EUR / qm

Ø Bew.-Kosten: 28,83 %

Ø RND: 28 Jahre

zu bewertendes Objekt

640 qm Wohn- u. Nutzfläche gesamt

Ø Miete: 4,95 – 5,35 EUR / m²

Ø Bew.-Kosten: 33,93 % i.M.

Ø RND: 20 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Wohn- und Geschäftshauses und des Mehrfamilienwohnhauses wird auch in Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer und der bestehenden Marktlage der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 4 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Wohn- u. Geschäftshaus Wiehagen 35	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
GE Nr. 1	rd. 93 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	5.580,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 57 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.420,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 66 m ²	x	4,95 EUR	x	12	=	3.920,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 57 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.420,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 66 m ²	x	4,95 EUR	x	12	=	3.920,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 46 m ²	x	4,95 EUR	x	12	=	2.732,-- EUR
WE Nr. 7	rd. 54 m ²	x	4,95 EUR	x	12	=	3.208,-- EUR
Gesamtfläche	439 m ²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	26.200,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
31,80 %	Verwaltungskosten - WE pauschal	./.	1.872,-- EUR
	Verwaltungskosten - GE 3,0%	./.	167,-- EUR
	Mietausfallwagnis Gewerbe 4,0%	./.	223,-- EUR
	Mietausfallwagnis Wohnen 3,0%	./.	619,-- EUR
	Instandhaltungskosten 12,20 €/m ²	./.	5.356,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	262,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	17.701,-- EUR

Wohn- u. Geschäftshaus Wiehagen 35 a	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 45 m ²	x	5,35 EUR	x	12	=	2.889,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 50 m ²	x	5,05 EUR	x	12	=	3.030,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 50 m ²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.000,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 32 m ²	x	5,35 EUR	x	12	=	2.054,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 24 m ²	x	5,35 EUR	x	12	=	1.541,-- EUR
Gesamtfläche	201 m ²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	12.514,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
36,06 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	1.560,-- EUR
	Mietausfallwagnis 3,0%	./.	375,-- EUR
	Instandhaltungskosten 12,20 €/m ²	./.	2.452,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	125,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	8.002,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	38.714,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	25.703,-- EUR
-------------------------	---	---------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	25.703,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 4,00 % von 107.445,-- EUR	./.	4.298,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	21.405,-- EUR

Gebäudereinertrag : 21.405,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 4,00 % $q = 1,04$
 kapitalisierungsfaktor (KF) : 13,59 $q = 1 + \text{Liegenschaftsz.}/100$
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
21.405,-- EUR	x	13,59	=	290.894,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	290.894,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 290.894,-- EUR

Bodenwert 107.445,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 398.339,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: 0,-- EUR

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 398.339,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -70.000,-- EUR

siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 328.339,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	328.000,-- 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 dementsgegenüber 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 dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus und dem Mehrfamilienwohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in 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 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 1962 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres 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.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohn - und Geschäftshaus 68,87 %	17.701,-- EUR	fiktiv 1962	60	80	20
Mehrfamilien- wohnhaus 31,13 %	8.002,-- EUR	fiktiv 1962	60	80	20
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	25.703,-- EUR	1962	60	80	20

- mittleres Baujahr : 1962
- mittleres Alter : 60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 Jahre

8. SACHWERT

§§ 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 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum – oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

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

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.

Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen	in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL
--	--------------------------------------

fiktives Baujahr 1962

Normalherstellungskosten NHK 2010:

760,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 29.09.2022 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022	760,- EUR x	163,40%	=	1.242,- EUR
-------------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 29.09.2022			=	1.242,- EUR
-------------------------------------	--	--	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

Werte Basis 2010 = 100

Schleppgaube (einschl. Fenster)

1.900,00 EUR

Grundbetrag

zzgl.

1.200,00 EUR / m

(Ansichtsfläche / Front)

hier:

5,90 m x

1,50 m =

8,85 qm

Grundbetrag

1 Stck. x

1.900,00 EUR

1.900,00 EUR

8,85 qm x

1.200,00 EUR / m

10.620,00 EUR

12.520,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 29.09.2022 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022	12.520,- EUR x	163,40%	=	20.458,00 EUR
-------------------	----------------	---------	---	---------------

Gauben

Satteldachgaube (einschl. Fenster)

Werte Basis 2010 = 100

2.100,00 EUR

Grundbetrag

zzgl.

1.400,00 EUR / m

(Ansichtsfläche /
Front)

hier:

2,000 m x	1,50 m =	3,00 qm
1,500 m x	0,375 m =	0,56 qm
2,000 m x	1,50 m =	3,00 qm
1,500 m x	0,375 m =	0,56 qm
2,000 m x	1,50 m =	3,00 qm
1,500 m x	0,375 m =	0,56 qm
1,000 m x	1,00 m =	1,00 qm
1,000 m x	0,250 m =	0,25 qm
		11,93 qm

Grundbetrag

4 Stck. x

2.100,00 EUR

8.400,00 EUR

11,93 qm x

1.400,00 EUR / m

16.702,00 EUR

25.102,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 29.09.2022 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022 25.102,- EUR x 163,40% = 41.017,00 EUR**Mehrfamilienwohnhaus****in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL***mit bis zu 6 Wohneinheiten*

fiktives Baujahr

1962

Normalherstellungskosten NHK 2010:

750,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 29.09.2022 163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022 750,- EUR x 163,40% = 1.226,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 29.09.2022 = 1.226,- EUR

Wiehagen 35 a**Gauben**

Flachdachgaube (einschl. Fenster)

Werte Basis 2010 = 100

1.800,00 EUR

Grundbetrag

zzgl.

1.100,00 EUR / m

(Ansichtsfläche /
Front)

hier:

6,500 m x	1,400 m =	9,10 qm
2,100 m x	1,400 m =	2,94 qm
12,150 m x	1,400 m =	17,01 qm
		<u>29,05 qm</u>

Grundbetrag

3 Stck. x

1.800,00 EUR

5.400,00 EUR

29,05 qm x

1.100,00 EUR / m

31.955,00 EUR37.355,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	29.09.2022	163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022	37.355,- EUR	x	163,40%	=	<u>61.038,00 EUR</u>
-------------------	--------------	---	---------	---	----------------------

Treppen

Kelleraußentreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

Stck.

6.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	29.09.2022	163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den

29.09.2022	6.000,- EUR	x	163,40%	=	<u>9.804,00 EUR</u>
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag 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.

Wohn- und Geschäftshaus		Stichtag:	29.9.2022
BGF:	814 qm Wohn- und Geschäftshaus Wiehagen 35 45879 Gelsenkirchen		
814 qm BGF	x 1.242,- EUR	=	1.010.988,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Schleppdachgauben		=	20.458,- EUR
Satteldachgauben		=	41.017,- EUR
Gebäudeherstellungskosten			1.072.463,- EUR
Alterswertminderung:			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
RND	20 Jahre *) Restnutzungsdauer		
75 %	von 1.072.463,- EUR	=	-804.347,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			268.116,- EUR
besonders zu berücksichtigende Bauteile:			
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen:			
3 %	der Normalherstellungskosten von 268.116,- EUR	=	8.043,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	284.659,- EUR
Gebäudesachwert	Wohn- und Geschäftshaus	=	284.659,- EUR

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	29.9.2022
BGF:	309	qm Mehrfamilienwohnhaus	
		Wiehagen 35 a	
		45879 Gelsenkirchen	
309	qm BGF	x 1.226,- EUR	= 378.834,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Flachdachgauben			= 61.038,- EUR
Kelleraußeneingang			= 9.804,- EUR
Gebäudeherstellungskosten			449.676,- EUR
Alterswertminderung:			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
RND	20 Jahre	*) Restnutzungsdauer	
	75 %	von 449.676,- EUR	= -337.257,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			112.419,- EUR
besonders zu berücksichtigende Bauteile:			
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen:			
3	% der Normalherstellungskosten von	112.419,- EUR	= 3.373,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 115.792,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	115.792,- EUR

Zusammenstellung der Werte:

Gebäudesachwert	Wohn- und Geschäftshaus	=	284.659,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	115.792,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	400.451,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	107.445,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	507.896,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: Infolge der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird es hier trotz der bestehenden Marktlage als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz zu bringen.

-20,00% von 507.896,- EUR = -101.579,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	406.317,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -70.000,- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Sachwert = 336.317,- EUR

Sachwert	rd.	336.000,- EUR
----------	-----	---------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 640 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	168,-- 525,-- 513,-- EUR / m² EUR / m² EUR / m² EUR / m²
Wiehagen 35, 35 a, 45879 Gelsenkirchen	Verkehrswert	461,-- EUR / m²
	Verkehrswert	295.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	7,62

WERTZUSAMMENSTELLUNG

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398

BODENWERT	160,-- EUR
-----------	------------

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

**Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen 35 und
Mehrfamilienwohnhaus, Wiehagen 35 a,
45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	107.445,-- EUR
-----	-----------	----------------

7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	290.894,-- EUR
-----	--------------------------------------	----------------

	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
--	----------------	----------

	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
--	---	--

	- Bauschäden / Baumängel	-70.000,-- EUR
--	--------------------------	----------------

	ERTRAGSWERT	328.339,-- EUR
--	-------------	----------------

	rd. 328.000,-- EUR
--	---------------------------

8.1	BODENWERT	107.445,-- EUR
-----	-----------	----------------

8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	400.451,-- EUR
-----	-----------------------------------	----------------

	MARKTANPASSUNG	-101.579,-- EUR
--	----------------	-----------------

	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
--	---	--

	- Bauschäden / Baumängel	-70.000,-- EUR
--	--------------------------	----------------

	SACHWERT	336.317,-- EUR
--	----------	----------------

	rd. 336.000,-- 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."

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398

Der Verkehrswert für das Objekt ist ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um einen Teil einer unbebauten Wegfläche.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Bodenwertes 160,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 29.09.2022	rd.	<u>160,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-------------------

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

Der Verkehrswert für das Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus und 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 nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 10 % des Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 32.800,-- EUR Rechnung getragen.

Ausgangswert

- | | |
|---|--------------------------|
| festgestellt in Höhe des Ertragswertes | 328.000,-- EUR |
| Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung | ./. <u>32.800,-- EUR</u> |
| | 295.200,-- EUR |

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 29.09.2022	rd.	<u>295.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die zu bewertenden Objekte stehen zum Wertermittlungstichtag insgesamt leer.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

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

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 25.08.2022 sind für die zu bewertenden Grundstücke derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61- Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 30.08.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in **keinem** Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengelände.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist. Das Planverfahren ist nicht weitergeführt worden.

2.1 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan 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 Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 169 – 4191.

8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9 Sanierungsgebiet

Die Flurstücke liegen nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Stadterneuerung

Die oben genannten Grundstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“ und sind ein Stadterneuerungsgebiet seit 2018.

Weitere Informationen hierzu erteilt Frau Ziemer Tel.: 0209 / 956602-65.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

Für weitergehende Auskünfte, die nicht unmittelbar das Planungsrecht betreffen, wird auf den Dienstleistungskatalog auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen verwiesen.

5. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Die Versteigerungsobjekte sind an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.

6. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen- Referat Umwelt - vom 06.02.2023 sind die Flurstücke Wiehagen 35, 35 a, 37 im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 29.08.2022 wird mitgeteilt, dass für die Objekte Wiehagen 35, 35 a, in Gelsenkirchen 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 ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz anhängig.

Waltrop, den 03.03.2023