

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 3815-10-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 036 / 23

Objekt: Grundstück bebaut mit Mehrfamilienwohnhäusern
mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen,
19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen
Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10
45881 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im
2. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 5) sowie Sondernut-
zungsrecht an einem PKW-Stellplatz Nr. 5
Rolandstraße 10
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
von Gelsenkirchen, Blatt 3305

Bestandsverzeichnis
314 / 10.000 (dreihundertvierzehn Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 003	Flurstück 229
Gebäude- und Freifläche	Rolandstraße 6, 8, 10
Grundstücksgröße	3.144 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz „zu 5“ Aufteilungsplan ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
12.12.2023:

113.000,-- EUR

in Worten:

**ETW Nr. 5 nebst Sondernutzungsrecht
an PKW-Stellplatz Nr. 5**
Einhundertdreizehntausend Euro

Hinweis:

Die ETW Nr. 5 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie ein Reparaturstau nicht vorliegen. Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 uneingeschränkt nutzbar ist.

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Hierbei wurde die Wohnfläche für die ETW Nr. 5 überschlägig anhand der vorliegenden Zeichnungen überprüft. Es hat sich eine Differenz von rd. - 1 m² ergeben. Da eine Überprüfung nicht ermöglicht wurde, wird die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche als maßgeblich in Ansatz gebracht.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Baulasten
- Punkt 4.2 zur Wohnfläche
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 12.12.2023

Waltrop, den 17.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		22
4.	BEBAUUNG		23
	4.1 Allgemeines		23
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		25
	4.3 Baubeschreibung		27
	4.4 Zustand		29
	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	§ 31 ImmoWertV	36
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	42
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	44
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	48
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	49
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	49
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		49
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	49
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	52
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	54
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		54
	9.2 Vergleichsdaten		55
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	57
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	12.12.2023
Ortsbesichtigung	Besichtigungen: 07.11.2023 / 12.12.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 30 Wohneinheiten, 19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz Nr. 5 Rolandstraße 10, 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3305 <u>Bestandsverzeichnis</u> 314 / 10.000 (dreihundertvierzehn Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 003 Flurstück 229 Gebäude- und Freifläche Rolandstraße 6, 8, 10 Grundstücksgröße 3.144 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz. „zu 5“ Aufteilungsplan ... <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 1 Nutzungsbeschränkung Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Eintragungen im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Das zu bewertende Flurstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169, der am 22.07.1981 Rechtskraft erlangt hat, gelegen. Die Hauptfestsetzungen sind wie folgt angegeben: Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, IV- geschossig, in Teilbereichen I-geschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1 - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Informationen zum Baujahr	Baujahr 1987 Abgeschlossenheitsbescheinigung 12.01.1987 fiktives Baujahr 1987 fiktives Alter 36 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 44 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 959 m ² Bruttogrundfläche: rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 8, 10 rd. 132 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.495 m² anteilig Wohnhaus rd. 804 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 6 rd. 75 m ² anteilig davon Garagen rd. 729 m² anteilig Wohnhaus rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 2, 4 rd. 148 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.479 m² anteilig Wohnhaus Wohnfläche: 73 m ² ETW Nr. 5 – laut Teilungserklärung
Aufteilung	ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts: Diele, WC, Wohnzimmer, Balkon, Esszimmer, Küche, Flur, Bade- zimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Nutzer	Die ETW Nr. 5 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. <u>Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie ein Reparaturstau nicht vorliegen. Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 uneingeschränkt nutzbar ist.</u>
Wohnlage	mittlere Wohnlage
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 61.744,- EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 5 bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.259,33 EUR Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt 356,- EUR monatlich.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis und die geringe Anzahl an Vergleichspreisen wurden stützend betrachtet.

Wertzusammenstellung**ETW Nr. 5**

Bodenwertanteil	26.161,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>100.483,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	126.644,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	126.644,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.500,--	EUR	Stellplatz Nr. 5
	- 62,--	EUR	Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5
	<u>132.082,--</u>	EUR	
Ertragswert	rd. 132.000,--	EUR	
konjunkturelle Anpassung	<u>./.</u> 13.200,--	EUR	
	118.800,--	EUR	
abzüglich Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	<u>- 5.940,--</u>	EUR	
	112.860,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 113.000,--	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 11.10.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 23.10.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

07.11.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht.

12.12.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

12.12.2023

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Wertbeeinträchtigungen aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 036 / 23
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 30 Eigentumswohnungen, 19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen
Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10
45881 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts
Rolandstraße 10, 45881 Gelsenkirchen
- Nutzer Die ETW Nr. 5 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch **Amtsgericht Gelsenkirchen**
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
von Gelsenkirchen, Blatt 3305

Bestandsverzeichnis

314 / 10.000 (dreihundertvierzehn Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 003	Flurstück 229
Gebäude- und Freifläche	Rolandstraße 6, 8, 10
Grundstücksgröße	3.144 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz „zu 5“ Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3301 bis 3330):

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 5 der Gemeinschaftsordnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 29. Januar 1987 und Erklärung vom 25. August 1986 übertragen aus Blatt 2804; eingetragen am 20. Februar 1987.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
von Gelsenkirchen, Blatt 3305:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Nutzungsbeschränkung – für die Stadt Gelsenkirchen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. November / 20. April 1982 (§ 11 Abs. 1 Satz 1) eingetragen in Blatt 2804 am 29. November 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 20. Februar 1987.

Laut Bewilligungsbescheid vom 20.04.1982:

„§ 11

Nutzungsbeschränkungen

(1) *Das nach § 1 Abs. 1 verkaufte Grundstück (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229) darf nur für Zwecke des Wohnungsbaus genutzt werden. Das nach § 1 Abs. 2 verkaufte Grundstück (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 234) darf nur für Zwecke des Baus eines Gemeinschaftsspielplatzes genutzt werden. Zu anderen Nutzungen sowie zu jeder Art der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einfriedigungen für andere als die genannten Zwecke ist neben den etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen als Verkäuferin erforderlich.*

(2) *Zur Sicherung der Erfüllung der Nutzungsbeschränkungen nach Abs. 1 durch die Käuferin und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke verpflichtet sich die Käuferin, bei der Auflassung zu beantragen, dass die Nutzungsbeschränkungen als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten der verkauften Grundstücke in das Grundbuch eingetragen werden. ...“*

⇒ Das hier maßgebliche Grundstück wurde zum Wohnungsbau genutzt, entsprechend sind Mehrfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück errichtet worden. Die oben genannte Belastung wird daher bei der weiteren Wertermittlung sachverständig als wertneutral beurteilt.

6. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, **5 K 36 / 23**). Eingetragen am 04.05.2023.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

- Beschaffenheit: das Grundstück fällt zur Rolandstraße hin ab, im Kellergeschoss befinden sich auf der der Rolandstraße zugewandten Hausseite die Garagen
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks max. ca. 90 m, Breite des Grundstücks ca. 35 m

Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

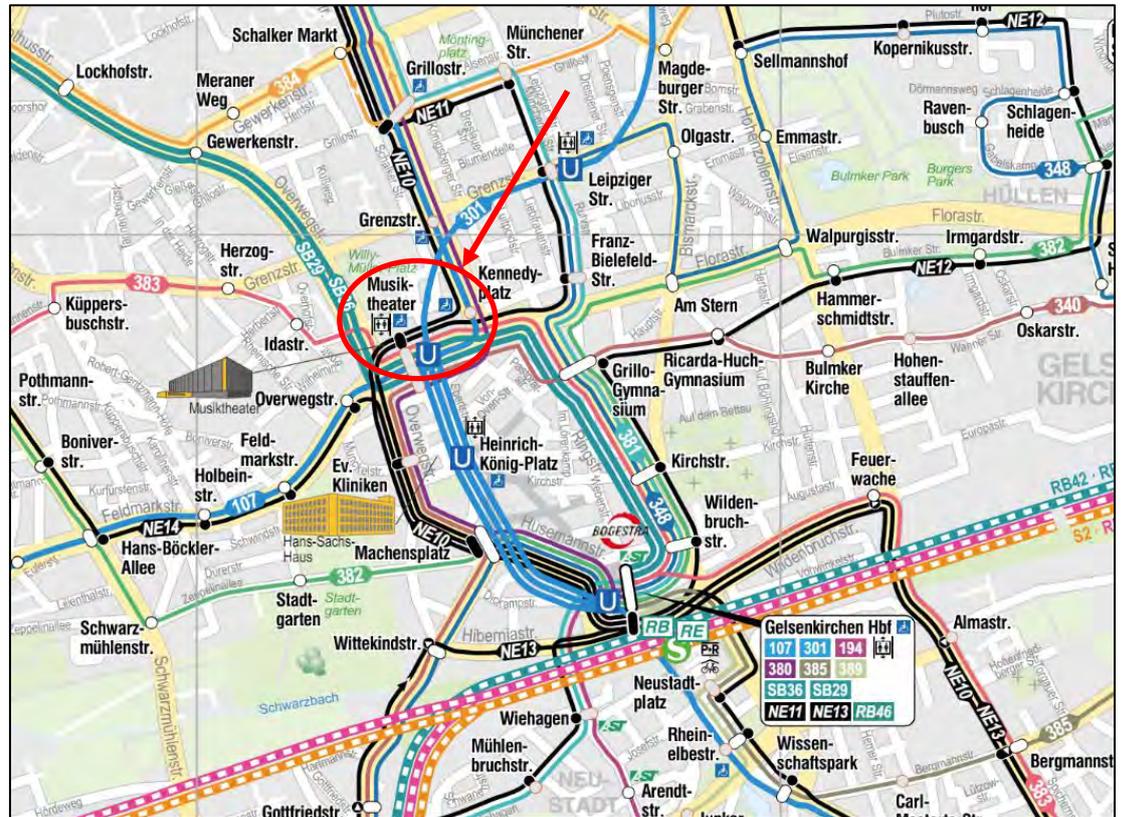
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet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

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 1,6 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 45 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,8 km Entfernung
 Bus: Haltestelle „Musiktheater“ mit Anschluss an die Linien 301 / 302E und 380 fußläufig in ca. 200 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 9,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung, sowie in ca. 350 m Entfernung an der Wanner Straße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen in ca. 11,2 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,4 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 18 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,7 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,8 km, zum Stadtgarten ca. 1,4 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 2,7 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Rolandstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäbigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Die Erschließung der rückwärtigen Hauseingänge erfolgt über eine öffentliche Wegfläche, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt ist.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 23.10.2023 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Rolandstraße 6, 8, 10

Gemarkung: Gelsenkirchen

Flur: 3

Flurstück: 229

derzeit **Baulasten** im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Baulastenblatt 1261:

Die Stadt Gelsenkirchen, vertreten durch den städt. Oberrechtsrat ..., übernimmt als Eigentümerin des Grundstücks Rolandstraße 2 – 10, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229 (teilweise), für sich und ihre Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Kurt-Schumacher-Str. 1, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 232, mit einem Pkw-Stellplatz gem. § 64 (2) und (6) der Bauordnung für das Land NW in der zurzeit gültigen Fassung zu belasten.

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün angelegt. Sie ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.

Baulastenblatt 1262:

Die Stadt Gelsenkirchen, vertreten durch den städt. Oberrechtsrat ..., übernimmt als Eigentümerin des Grundstücks Rolandstraße 2 – 10, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229 (teilweise), für sich und ihre Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Kurt-Schumacher-Str. 3, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 231, mit einem Pkw-Stellplatz gem. § 64 (2) und (6) der Bauordnung für das Land NW in der zurzeit gültigen Fassung zu belasten.

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün angelegt. Sie ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.

Baulastenblatt 1266:

Die Stadt Gelsenkirchen, vertreten durch den städt. Oberrechtsrat ..., übernimmt als Eigentümerin des Grundstücks Rolandstraße 2 – 10, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229 (teilweise), für sich und ihre Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtli-

che Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Kurt-Schumacher-Str. 5, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 230, mit einem Pkw-Stellplatz gem. § 64 (2) und (6) der Bauordnung für das Land NW in der zurzeit gültigen Fassung zu belasten.

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün angelegt. Sie ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.



⇒ Zu den Baulasten siehe Punkt 7.1 des Gutachtens

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 26.10.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen **registriert** ist.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 31.10.2023 wurden folgende Angaben zum Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

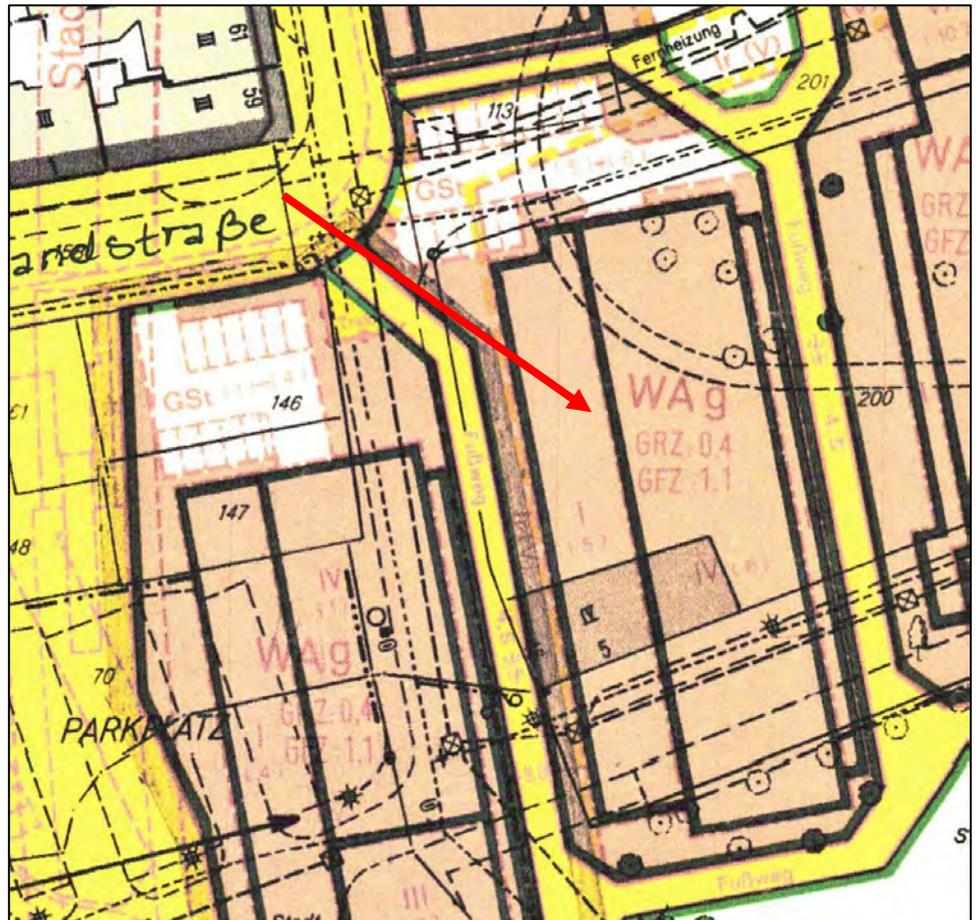
- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169**, der am 22.07.1981 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.



2.2 Veränderungssperre

Eine **Veränderungssperre** für den oben genannten Bereich **liegt** zurzeit **nicht vor**.

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

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 08.06.2019

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 169 – 4191.

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Entwicklungsbereich

Das Grundstück liegt **nicht** in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

11. Stadterneuerung Schalke

Das Flurstück **liegt im Bereich** des Projektgebietes „**Soziale Stadt Schalke**“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind ..., Tel.: 0209 / 169 – 4510 und ..., Tel.: 0209 / 169 – 4591.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 07.03.2024 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 30.10.2023 wurde mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Objekte **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass die Objekte als frei finanziert gelten.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 30.10.2023 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

Es 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 und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 21.11 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück Gelsenkirchen, Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10 – Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229 - von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Schalker Straße“ erschlossen wird

Außerdem wird das Grundstück von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Fußwege westlich der Häuser Kurt-Schumacher-Straße 1 bis 13 einschließlich der Verbindungswege zur Kurt-Schumacher-Straße und Schalker Straße (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke 266, 268, 269, 270, 272 – 276“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Schalker Straße“ und „Fußwege westlich der Häuser Kurt-Schumacher-Straße und Schalker Straße (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstücke 266, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276“ nicht mehr an.

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

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
01.01.2023
BRW 235,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

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

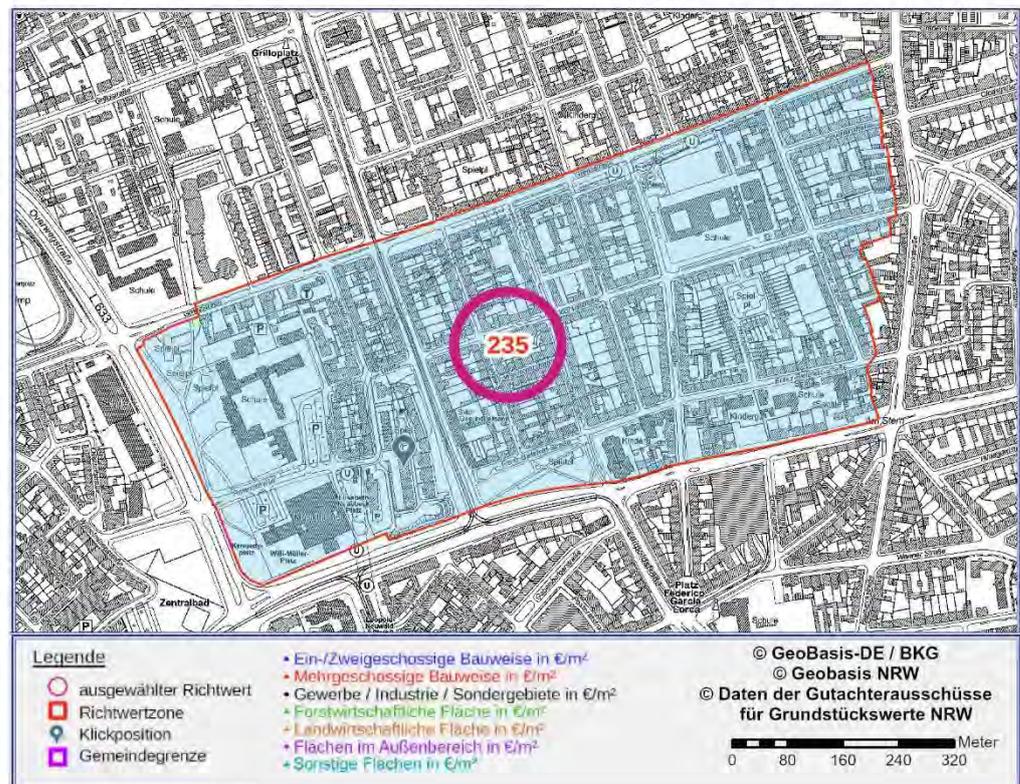


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

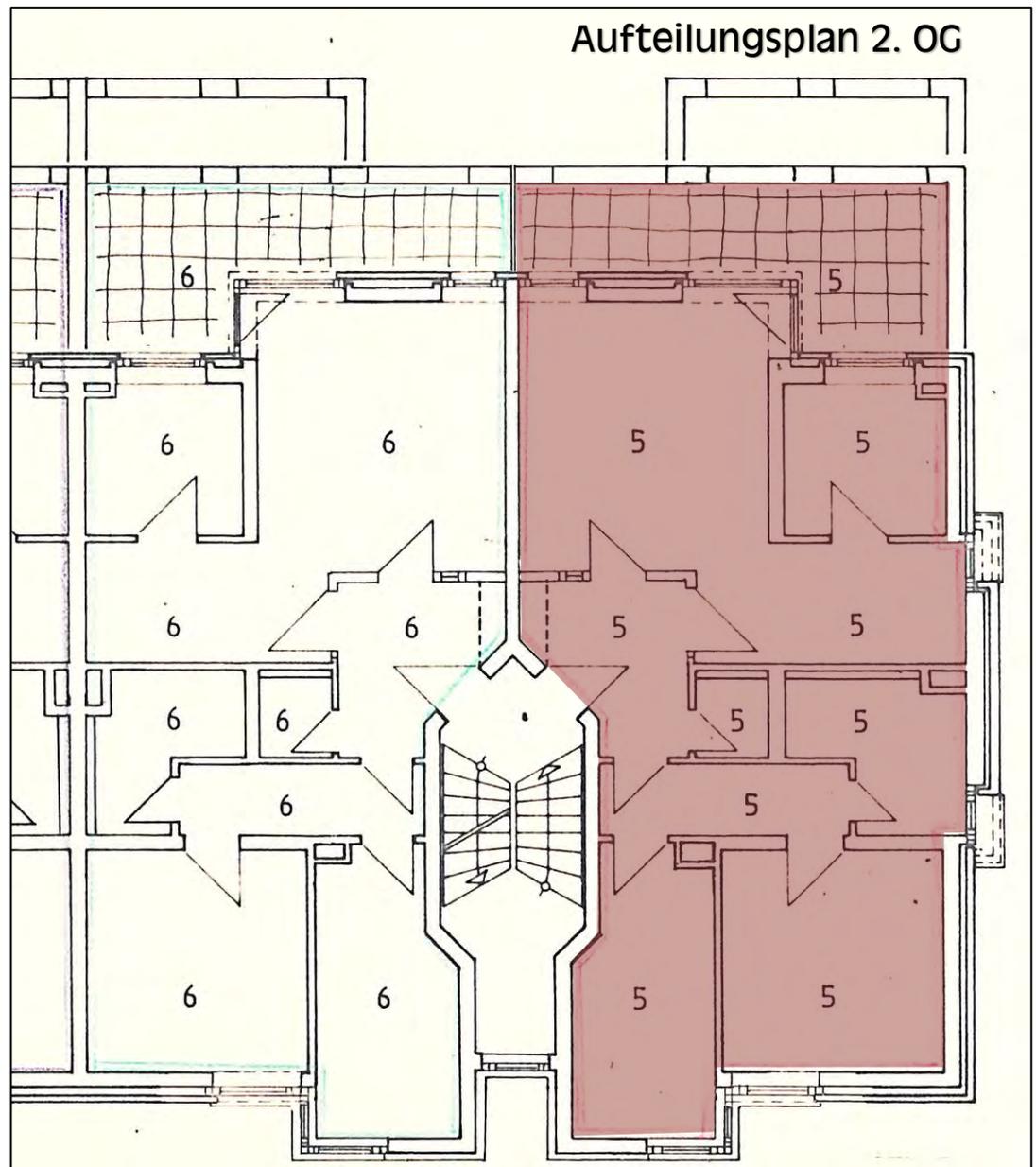
- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 5 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie ein Reparaturstau nicht vorliegen. Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 uneingeschränkt nutzbar ist.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 30 Eigentumswohnungen, 19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen
- Geschosse: **Mehrfamilienwohnhaus:**
voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, Flachdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts – Rolandstraße 10:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Laut Aufteilungsplan:
Diele, WC, Wohnzimmer, Balkon, Küche, Esszimmer, Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer



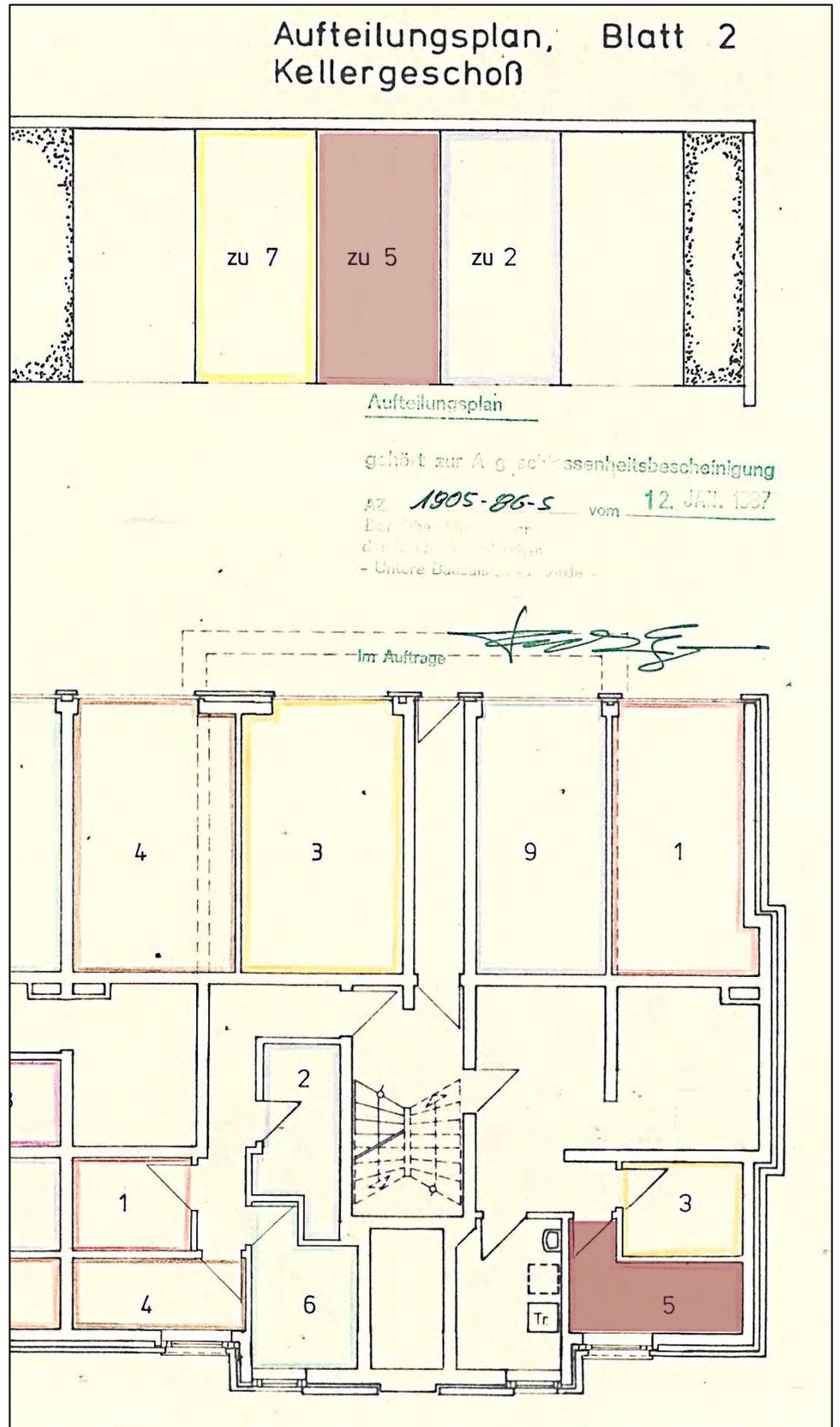
Gemeinschaftstreppehaus

Kellergeschoss:

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Laut Aufteilungsplan:

Eingangsbereich, 4 Caragen, Kellerflur, Waschküche, Abstellräume zu 6 Wohneinheiten



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)	Wohnhaus	1987		
		Abgeschlossenheit	12.01.1987		
-	mittleres Baujahr	1987			
-	mittleres Alter	36 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer	44 Jahre			
-	Grundstücksfläche	3.144	m ²		
-	bebaute Fläche ¹	rd. 1.046	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,33
-	Geschossfläche ²	rd. 4.013	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 1,28
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.627	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 8, 10	
		rd. 132	m ²	anteilig davon Garagen	
		rd. 1.495	m²	anteilig Wohnhaus	
		rd. 804	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 6	
		rd. 75	m ²	anteilig davon Garagen	
		rd. 729	m²	anteilig Wohnhaus	
		rd. 1.627	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 2, 4	
		rd. 148	m ²	anteilig davon Garagen	
		rd. 1.479	m²	anteilig Wohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche ³	Rolandstraße 10			
		rd. 92	m ²	ETW Nr. 1 / EG rechts	
		rd. 64	m ²	ETW Nr. 2 / EG links	
		rd. 79	m ²	ETW Nr. 3 / 1. OG rechts	
		rd. 78	m ²	ETW Nr. 4 / 1. OG links	
		rd. 73	m ²	ETW Nr. 5 / 2. OG rechts	
		<u>rd. 71</u>	<u>m²</u>	ETW Nr. 6 / 2. OG links	
		rd. 457	m ²	Gesamtwohnfläche	

¹ Laut Bauantragsunterlagen

² Laut Bauantragsunterlagen

³ Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. **Hierbei wurde die Wohnfläche für die ETW Nr. 5 überschlägig anhand der vorliegenden Zeichnungen überprüft. Es hat sich eine Differenz von rd. - 1 qm ergeben. Da eine diesseitige Überprüfung nicht ermöglicht wurde, wird die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche als maßgeblich in Ansatz gebracht.** Abweichungen von dieser Annahme bzw. diesem Ansatz machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Rolandstraße 8

rd.	77	m ²	ETW Nr. 7 / EG rechts
rd.	77	m ²	ETW Nr. 8 / EG links
rd.	78	m ²	ETW Nr. 9 / 1. OG rechts
rd.	78	m ²	ETW Nr. 10 / 1. OG links
rd.	71	m ²	ETW Nr. 11 / 2. OG rechts
rd.	71	m ²	ETW Nr. 12 / 2. OG links
rd.	452	m ²	Gesamtwohnfläche

Rolandstraße 6

rd.	77	m ²	ETW Nr. 13 / EG rechts
rd.	77	m ²	ETW Nr. 14 / EG links
rd.	78	m ²	ETW Nr. 15 / 1. OG rechts
rd.	78	m ²	ETW Nr. 16 / 1. OG links
rd.	69	m ²	ETW Nr. 17 / 2. OG rechts
rd.	69	m ²	ETW Nr. 18 / 2. OG links
rd.	448	m ²	Gesamtwohnfläche

Rolandstraße 4

rd.	77	m ²	ETW Nr. 19 / EG rechts
rd.	77	m ²	ETW Nr. 20 / EG links
rd.	78	m ²	ETW Nr. 21 / 1. OG rechts
rd.	78	m ²	ETW Nr. 22 / 1. OG links
rd.	71	m ²	ETW Nr. 23 / 2. OG rechts
rd.	71	m ²	ETW Nr. 24 / 2. OG links
rd.	452	m ²	Gesamtwohnfläche

Rolandstraße 2

rd.	64	m ²	ETW Nr. 25 / EG rechts
rd.	92	m ²	ETW Nr. 26 / EG links
rd.	78	m ²	ETW Nr. 27 / 1. OG rechts
rd.	79	m ²	ETW Nr. 28 / 1. OG links
rd.	71	m ²	ETW Nr. 29 / 2. OG rechts
rd.	73	m ²	ETW Nr. 30 / 2. OG links
rd.	457	m ²	Gesamtwohnfläche

rd. 2.266 m² Gesamtwohnfläche der Eigentumswohnanlage

Der Anteil der ETW Nr. 5 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 3,22 %.

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	massives Mauerwerk
	Decke	Betondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach mit Zinkattika rückseitig: Eingangsüberdachung als Stahlbetonkragplatte
-	Regenentwässerung	innenliegende Entwässerung
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Verblendung, auf der Rückseite teilweise auch Schieferverkleidung
Balkon als Stahlbetonkragplatten zur Straßenseite
Brüstungselemente massiv mit aufgesetzten Stahlgeländern und Pflanzsteinelementen, teilweise Eternitverkleidung, im 2. Obergeschoss durchgehende Balkone mit Sichtschutzelementen zwischen den Wohneinheiten
Im Kellergeschoss sind Garagen untergebracht mit Stahlschwingtoren
Hauseingänge zur Straßenseite im Kellergeschoss
Hauseingänge auf der Rückseite des Objektes über eine öffentliche Wegefläche zugänglich

Haustechnik

Heizung	Anlage	Fernwärmezentralheizungsanlage Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
	Energie	Laut Angabe der Hausverwaltung: Fernwärme

- Warmwasserversorgung ETW Nr. 5:
Laut Angabe der Hausverwaltung:
Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
- Elektroanlage ETW Nr. 5:
Annahme:
durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die
Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Klingel- und Gegensprechanlage

A u s b a u Qualität: Annahme: Standard

Erdgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtaus-
schnitt in Isolierverglasung

Weitere Angaben liegen nicht vor, da eine Besichti-
gung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

1. Obergeschoss

ETW Nr. 5
im 2. OG rechts

Es liegen keine Informationen vor, da eine Besichti-
gung der ETW Nr. 5 und der Gemeinschaftsflächen
nicht ermöglicht wurde.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen,
dass die ETW Nr. 5 in Bezug auf Art, Zustand und Be-
schaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres ver-
gleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung
verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmän-
gel sowie ein Reparaturstau nicht vorhanden sind.
Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 zum
Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar
ist.

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

- Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung
zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt
zum 31.12.2022 – 61.744,-- EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 5 bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.259,33 EUR

Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt 356,- EUR monatlich.

4.4 Zustand

Annahme: zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden/
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass für das Objekt und die zu bewertende ETW Nr. 5 keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

- Instandhaltung

Annahme: normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche
Wertminderung

Annahme: keine

- Nutzungseinschränkungen

Annahme: keine

werterhöhende Umstände:

Annahme: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

Laut Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:
zweckmäßiger Zuschnitt der ETW Nr. 5

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 5 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 5 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- | | | |
|---|---|--|
| - | Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse: | |
| | * Entwässerung | Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung |
| | * Strom | Erdkabelanschluss |
| | * Fernwärme | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| | * Gas | ----- |
| | * Fernsehen | hierzu liegen keine Angaben vor |
| - | Außenbauwerke | Abstellflächen in Waschbeton mit verzinkten Müllbehältern |
| - | befestigte Flächen | Zuwegung und Zufahrt zu den vorderen Hauseingängen und den Garagen im KG in Betonsteinpflasterung

Stellplätze vor dem Objekt in Betonsteinpflasterung

Zuwegung zu den rückwärtig gelegenen Hauseingängen im Erdgeschoss in Betonsteinpflasterung |
| - | Grünflächen | rückwärtiger Vorgartenbereich mit Ziersträuchern |
| - | Einfriedung | Einfriedung mit Ziersträuchern und Zierbäumen, zwei Treppenanlagen vom Keller- zum Straßenniveau mit Stahlbetonsteigungen und Edelstahlhandläufen |
| - | Besonderheiten | keine |

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis und die geringe Anzahl an Vergleichspreisen wurden stützend betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung⁴ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Richtwert / Rolandstraße: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

⁴ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Liboriusstraße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten der WertR 06, Anlage 11, in Form eines Wertabschlages erforderlich.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	1,28
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,13
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	266,--

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes mit Stichtag 01.01.2023 unter Berücksichtigung des Wertermittlungstichtages, 12.12.2023, wird diesseits infolge der bestehenden Marktlage als nicht angemessen erachtet.

angepasster Bodenwert rd. 265,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 21.11.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 265,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	3.144	x	265,00	=	833.160,-- EUR
Bodenwert				=	833.160,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 5					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes 314,000 / 10.000 von				=	26.161,-- EUR
					833.160,-- EUR

Zu den Baulasten:

Das hier in Rede stehende Grundstück ist mit einer Baulast zur Sicherung von Stellplätzen für ein Nachbargrundstück belastet.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von der für die PKW-Stellplätze beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüber hinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Da die hier in Rede stehende belastete Fläche ohnehin baulich eher nicht genutzt werden kann, da sie sich im Erschließungsbereich des bebauten Grundstücks befindet und die belastete Fläche zum Stichtag nicht befestigt ist und als begrünte Fläche genutzt wird, ist hier nach sachverständiger Einschätzung insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche des Grundstücks auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung von Wohnhausgrundstücken Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten Nutzung der belasteten Fläche wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 20 % des Bodenwertes als angemessen erachtet.

Belastete Fläche:

$$2,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times 3 = 37,5 \text{ qm}$$

Die Wertminderung bedingt durch die Baulasten ergibt sich danach wie folgt:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 3, Flurstück 229	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
belastete Fläche - Baulasten	37,5	x	-53,00	=	-1.988,-- EUR
Bodenwert				=	-1.988,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 5					
anteilige Wertminderung durch die Baulast für das Wohnungseigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes 314,000 / 10.000 von				=	-62,-- EUR
					-1.988,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe V, die von 1982 bis 1995 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,45 EUR / m² - 6,35 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,90 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen				
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²
		Mittelwert Spanne				
		Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98
II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44		5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70		5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85		5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05		5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00		6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85		7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05		7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge <i>Annahme:</i>	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 <i>Annahme:</i>	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	<i>Annahme:</i> 	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	<i>Annahme:</i> 	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	<i>Annahme:</i> 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert		+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

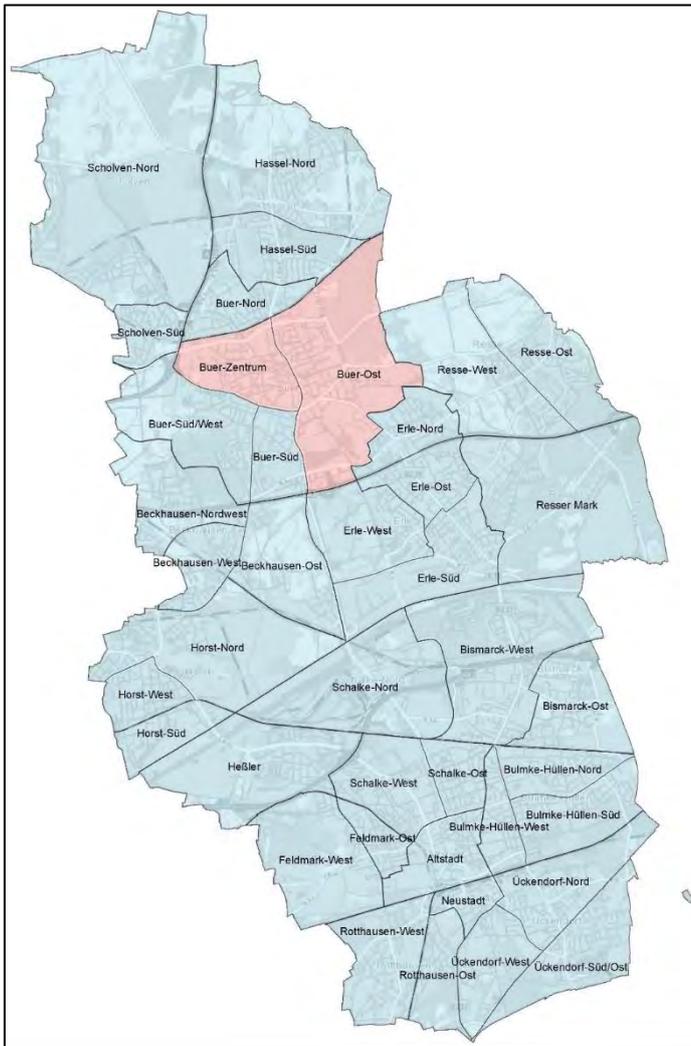
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet	<i>Schalke</i> → 0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 5	2. OG	Wohnen	73		keine Angaben	
Stellplatz		außen			keine Angaben	

Bewertungsansatz:

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ETW Nr. 5

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	Annahme: gut erhalten	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 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: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,20 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,45 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,35 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,10 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,20 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,65 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,45 EUR/qm	0,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,55 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,35 EUR/qm	0,20 EUR/qm

Für die ETW Nr. 5 wird unter Berücksichtigung der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,10 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Ferner wird es als angemessen erachtet, dem Alter des Mietspiegels auf Grundlage der Mietpreisentwicklung mit einem Zuschlag von rd. 8 % Rechnung zu tragen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,60 EUR / m².

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 5 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der dargestellten und teilweise angenommenen Art und Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

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

- selbstgenutztes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz $\bar{\varnothing}$ 2,39 %
Standardabweichung 1,30 %
- vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz $\bar{\varnothing}$ 2,85 %
Standardabweichung 1,41 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kos- ten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
Konfidenz-Intervall	-	0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16,00	44,00	5,67	37,55	12	80
Standardabweichung	-	1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
Konfidenz-Intervall	-	0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Standardabweichung	-	1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	



Abweichung zur ETW Nr. 5:

Wohnfläche:	Ø 67 qm	73 qm
Miete:	Ø 5,61 EUR / m ²	6,60 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,86 %	27,19 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	44 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 5 auf Grundlage des Bewertungsansatzes, der Nachfragesituation und auch in Hinblick auf die positiv abweichenden Kennzahlen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) in Höhe von 2,25 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Rolandstraße 10 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 5	rd. 73 m ²	x	6,60 EUR	x	12	=	5.782,-- EUR
Gesamtfläche		73,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	5.782,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
27,19 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	116,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.			=	986,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	58,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	4.210,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	4.210,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,25 % VON 26.161,-- EUR	./.	589,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.621,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.621,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 44 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,25 % q = 1,0225
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 27,75 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.621,-- EUR	x	27,75	=	100.483,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	100.483,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 100.483,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 5 26.161,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 126.644,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 126.644 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 126.644,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Stellplatz Nr. 5 pauschal lt. Auswertungen im GMB Gelsenkirchen 5.500,-- EUR
- Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5 -62,-- EUR

Ertragswert ETW Nr. 5 nebst Stellplatz Nr. 5 132.082,-- EUR

E R T R A G S W E R T	ETW Nr. 5 nebst Stellplatz Nr. 5	rd.	132.000,-- EUR
------------------------------	---	-----	----------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 5 100,00 %	4.210,- EUR	1987	36	80	44
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	4.210,- EUR	1987	36	80	44

- mittleres Baujahr : 1987
- mittleres Alter : 36 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 44 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 - 45 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2) ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

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:

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

Mehrfamilienwohnhaus	in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL
-----------------------------	--------------------------------------

mit jeweils 6 Wohneinheiten

Baujahr: 1987

Normalherstellungskosten NHK 2010:

835,- EUR

 je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	12.12.2023	178,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,					
den	12.12.2023	835,- EUR x	178,20%	=	1.488,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,					
zum Stichtag, den	12.12.2023			=	1.488,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

BalkoneBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

	zzgl.	1.000,00 EUR 750,00 EUR / qm	Grundbetrag
hier:			
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
9,200 m x	1,250 m =	11,50 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
9,200 m x	1,250 m =	11,50 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
27,740 m x	1,250 m =	34,68 qm	
2,500 m x	1,250 m =	3,13 qm	
4,900 m x	1,250 m =	6,13 qm	
2,500 m x	1,250 m =	3,13 qm	
4,625 m x	1,250 m =	5,78 qm	
4,625 m x	1,250 m =	5,78 qm	
4,625 m x	1,250 m =	5,78 qm	
4,625 m x	1,250 m =	5,78 qm	
13,990 m x	2,500 m =	34,98 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
9,200 m x	1,250 m =	11,50 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
9,200 m x	1,250 m =	11,50 qm	
4,750 m x	1,250 m =	5,94 qm	
27,740 m x	1,250 m =	34,68 qm	
2,500 m x	1,250 m =	3,13 qm	
4,900 m x	1,250 m =	6,13 qm	
2,500 m x	1,250 m =	<u>3,13 qm</u>	
		245,76 qm	
Grundbetrag	30 Stck. x	1.000,00 EUR	30.000,00 EUR
	245,76 qm x	750,00 EUR / qm	<u>184.320,00 EUR</u>
			214.320,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 12.12.2023 178,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.12.2023 214.320,- EUR x 178,20% = **381.918,00 EUR****Treppen**Außentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier: 14 Steigungen x 400,00 EUR 5.600,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 12.12.2023 178,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.12.2023 5.600,- EUR x 178,20% = **9.979,00 EUR**

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	12.12.2023
BGF:	1.495 qm	Mehrfamilienwohnhaus, Rolandstr. 8, 10	
	729 qm	Mehrfamilienwohnhaus, Rolandstr. 6	
	1.479 qm	Mehrfamilienwohnhaus, Rolandstr. 2, 4	
	3.703 qm		
3.703	qm BGF	x	1.488,- EUR
			= 5.510.064,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Balkone			= 381.918,- EUR
Außentreppen			= 9.979,- EUR
Herstellungskosten gesamt			5.901.961,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
44	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
45	%	von 5.901.961,- EUR	= -2.655.882,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			3.246.079,- EUR
Hausanschlüsse:			= 24.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	3,0%	von	3.246.079,- EUR
			= 97.382,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 3.367.461,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhäuser		= 3.367.461,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 5:

Anteil für die ETW Nr. 5 am Gebäudesachwert 3,22% von 3.367.461,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 5 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	108.432,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 5 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	26.161,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 5	=	134.593,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier:	von	134.593,- EUR	=	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 5			=	134.593,- EUR

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Stellplatz Nr. 5 pauschal - lt. Auswertungen im GMB Gelsenkirchen 2023	=	5.500,- EUR
- Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5	=	-62,- EUR
Sachwert der ETW Nr. 5 nebst Stellplatz Nr. 5	=	140.031,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 5 nebst Stellplatz Nr. 5	rd.	140.000,- EUR
-----------------	---	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Gemäß Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen kann über den für das hier zu bewertende Grundstück maßgeblichen Immobilienrichtwert ein Vergleichspreis ermittelt werden, der zur Stützung des hier ermittelten Ertragswertes herangezogen werden kann.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



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

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1450 €/m²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2322201		
Baujahr	1982	1987	10 %
Wohnfläche	70 m²	73 m²	1 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	6	11 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.690 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		125.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.690 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 125.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Es wird hier gemäß Bewertungsansatz von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen. Ferner wird es als zutreffend erachtet, auf die Anzahl der Wohneinheiten im Wohnhaus Rolandstraße 10 abzustellen. Es ergibt sich auf Grundlage des maßgeblichen Immobilienrichtwertes ein Immobilienpreis in Höhe von rd. 125.000,- EUR. Dieser Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu vergleichen. Dieser beträgt in diesem Fall rd. 126.644,- EUR.

Zudem wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Stützung des ermittelten Ertragswertes angefordert. Es wurden 15 Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt, wovon nach diesseitiger Auffassung infolge der dargestellten Eigenschaften und Vertragsabschlüsse nur 3 für einen Preisvergleich in Frage kamen.

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

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise wurden auf den Stichtag indiziert und ergaben einen durchschnittlichen Vergleichspreis in Höhe von rd. 1.885,- EUR / m² Wohnfläche.

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

$$73 \text{ qm} \times 1.885,- \text{ EUR} / \text{m}^2 = 137.605,- \text{ EUR}$$

Dieser Wert wäre mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 126.644,- EUR) ins Verhältnis zu setzen.

Der oben genannte auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis stützt nach sachverständiger Einschätzung den ermittelten Ertragswert. Der Vergleichspreis liegt um rd. 9 % höher, als der ermittelte vorläufige Ertragswert, wobei nicht berücksichtigt ist, dass die zu bewertende Wohneinheit vermietet ist.

Es wird daher sachverständig als angemessen erachtet, den ermittelten Ertragswert als maßgeblich in Ansatz zu bringen.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 73,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	358,- EUR / m ² 1.918,- EUR / m ² 1.809,- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 5 nebst Stellplatz Nr. 5	Verkehrswert	1.548,- EUR / m ²
Verkehrswert		113.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		19,54

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**ETW Nr. 5 nebst Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5,
Rolandstraße 10, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	26.161,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	100.483,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- PKW-Stellplatz Nr. 5	5.500,-- EUR
	- Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5	-62,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>132.082,-- EUR</u>
	rd.	132.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	26.161,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	108.432,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- PKW-Stellplatz Nr. 5	5.500,-- EUR
	- Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5	-62,-- EUR
	SACHWERT	<u>140.031,-- EUR</u>
	rd.	140.000,-- EUR

10.

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

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 5

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 5 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit jedoch eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis und die Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

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

Maßgeblich zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hier der Ertragswert, der unter Berücksichtigung der genannten Parameter in Höhe von 132.000,- EUR ermittelt wurde.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen analysiert. Für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 13.200,- EUR für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich ein konjunkturell angepasster Ertragswert in Höhe von 118.800,- EUR.

Der nicht ermöglichten Besichtigung des Objektes wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 5 % auf den ermittelten konjunkturell angepassten Ertragswert Rechnung getragen.

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

- | | | |
|--|---------|--------------------|
| • festgestellt in Höhe des konjunkturell angepassten Ertragswertes | | 118.800,- EUR |
| • nicht ermöglichte Besichtigung | ./. 5 % | <u>5.940,- EUR</u> |
| | | 112.860,- EUR |

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 12.12.2023, gerundet	<u>113.000,- EUR</u>
--------------------------------	---	----------------------

Waltrop, den 17.04.2024