

**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 3723-05-2022

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

#### - INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Geschäftszeichen:	005 K 038 / 20	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten Gabelsbergerstraße 10 45879 Gelsenkirchen	
Grundstück:	Gemarkung Flur 10 Hof- und Gebäudefläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 5 Gabelsbergerstraße 10 267 m <sup>2</sup>
Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:	<b>435.000,-- EUR</b>	
in Worten:	Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro	

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der WE Nr. 1 im Erdgeschoss von den Mietern des Objektes nicht ermöglicht wurde. Es wird diesbezüglich für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die WE Nr. 1 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die WE Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist.

Die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss steht laut Angabe der Mieterin der WE Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag leer und befände sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Es sei mit Modernisierungsarbeiten begonnen worden, die aber nicht abgeschlossen worden seien. Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Wohnung können hierzu keine gesicherten Angaben gemacht werden. Bei der weiteren Wertermittlung wird der durch die Mieterin angegebene Zustand als zutreffend unterstellt, diesbezüglich jedoch mangels genauerer Kenntnis über den Zustand und die Beschaffenheit ein pauschaler Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs  
Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung vor dem Zwangsversteigerungsvermerk
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag:

27.09.2022

Waltrop, den 20.12.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		9
	3.3 Grundstücksbeschreibung		10
	3.4 Beurteilung		17
4.	BEBAUUNG		18
	4.1 Allgemeines		18
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		19
	4.3 Baubeschreibung		20
	4.4 Zustand		28
	4.5 Beurteilung		30
5.	AUSSENANLAGEN		31
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		32
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	33
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	33
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	35
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	46
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	48
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	52
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	53
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	53
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		53
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	53
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	55
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	57
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		57
	9.2 Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		60
12.	ANLAGEN		

1.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE****Wertermittlungstichtag: 27.09.2022**

Ortsbesichtigung

Besichtigung: 27.09.2022

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten  
 Gabelsbergerstraße 10  
 45879 Gelsenkirchen

Grundbuch - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Gelsenkirchen  
 Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1031  
 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5  
 Hof- und Gebäudefläche  
 Gabelsbergerstraße 10  
 Grundstücksgröße 267 qm

Grundbuch - Abt. II

Nr. 8: Auflösend bedingte Eigentumsübertragungs-  
 vormerkung  
 Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk

Informationen zum Baujahr des Objektes

Baujahr	1925
fiktives Baujahr	1967
fiktives Alter	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	25 Jahre

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft.  
 Es sind bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen nach Angabe der RAG-Aktiengesellschaft weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich.  
 Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1988 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.  
 - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen  
 - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen  
 Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere inventarisierte Gebäude unter der Adresse Pastoratstraße 10 und Pastoratstraße 8, welche nach Beenden der Denkmalwertüberprüfung in die Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmale eingetragen werden könnten.  
 Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des benachbarten Denkmals haben könnten.  
 – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche  
 Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 270, der am 09.07.1986 bekannt gemacht worden ist.

	<p>Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich - Wachstum und nachhaltige Erneuerung - des Projektgebiets „City“.</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																																								
Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																																								
Wohnungsbindung	<p>nicht betroffen</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																																								
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.</p> <p>– siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																																								
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 KAG fallen für das oben genannte Grundstück laut Angabe der Stadt Gelsenkirchen nicht an.</p> <p>- siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens</p>																																								
Flächenzusammenstellung	<table><tr><td>bebaute Fläche</td><td>ca.</td><td>168</td><td>m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>Bruttogrundfläche</td><td>ca.</td><td>1.021</td><td>m<sup>2</sup></td><td>Wohnhaus</td></tr><tr><td>Wohnfläche:</td><td>rd.</td><td>120</td><td>m<sup>2</sup></td><td>WE Nr. 1</td></tr><tr><td></td><td>rd.</td><td>122</td><td>m<sup>2</sup></td><td>WE Nr. 2</td></tr><tr><td></td><td>rd.</td><td>122</td><td>m<sup>2</sup></td><td>WE Nr. 3</td></tr><tr><td></td><td>rd.</td><td>122</td><td>m<sup>2</sup></td><td>WE Nr. 4</td></tr><tr><td></td><td>rd.</td><td>95</td><td>m<sup>2</sup></td><td>WE Nr. 5</td></tr><tr><td></td><td>rd.</td><td>581</td><td>m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>	bebaute Fläche	ca.	168	m <sup>2</sup>		Bruttogrundfläche	ca.	1.021	m <sup>2</sup>	Wohnhaus	Wohnfläche:	rd.	120	m <sup>2</sup>	WE Nr. 1		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 2		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 3		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 4		rd.	95	m <sup>2</sup>	WE Nr. 5		rd.	581	m <sup>2</sup>	
bebaute Fläche	ca.	168	m <sup>2</sup>																																						
Bruttogrundfläche	ca.	1.021	m <sup>2</sup>	Wohnhaus																																					
Wohnfläche:	rd.	120	m <sup>2</sup>	WE Nr. 1																																					
	rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 2																																					
	rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 3																																					
	rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 4																																					
	rd.	95	m <sup>2</sup>	WE Nr. 5																																					
	rd.	581	m <sup>2</sup>																																						
Wohnlage	<p>gute Wohnlage, zentrumsnah</p>																																								
Besonderheiten	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der WE Nr. 1 im Erdgeschoss von den Mietern des Objektes nicht ermöglicht wurde. Es wird diesbezüglich für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die WE Nr. 1 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die WE Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.</p> <p>Die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer. Laut Angabe der Mieterin der WE Nr. 3 befände sich die WE Nr. 2 in einem stark vernachlässigten Zustand. Es sei mit Modernisierungsarbeiten begonnen worden, die aber nicht abgeschlossen worden seien. Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Wohnung können hierzu keine gesicherten Angaben gemacht werden. Bei der weiteren Wertermittlung wird der durch die Mieterin angegebene Zustand als zutreffend unterstellt, diesbezüglich jedoch mangels genauerer Kenntnis über den Zustand und die Beschaffenheit ein pauschaler Risikoabschlag in Ansatz gebracht.</p>																																								
Bewertungsverfahren	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.</p>																																								

**Wertzusammenstellung**

Bodenwert	98.790,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>400.934,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	499.724,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	499.724,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 53.000,--</u>	EUR	<i>Bauschäden / Baumängel</i>
Ertragswert	446.724,--	EUR	
	rd. 447.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- 2.500,--	EUR	<i>nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 1</i>
	<u>- 10.000,--</u>	EUR	<i>nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 2 sowie angenommene Beschaffenheit laut Bewertungsansatz</i>
	434.500,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 435.000,--</b>	<b>EUR</b>	

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 27.05.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 20.06.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

27.09.2022

- die Mieterin der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss
- der Mieter der WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss
- die Mieter der WE Nr. 5 im Dachgeschoss
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

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

27.09.2022

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

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

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

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

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



**Energieausweis:**

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

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

**BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG****3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück	Lage des Grundstücks im Mischgebiet	
- Anschrift	45879 Gelsenkirchen Gabelsbergerstraße 10	
- Aktenzeichen	005 K 038 / 20	
- Objekttyp	Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten	
- Nutzer	Die WE Nr. 2 steht zum Wertermittlungstichtag leer, alle übrigen Einheiten sind vermietet.	
- Grundbuch	von Gelsenkirchen Amtsgericht Gelsenkirchen Band ----- Blatt 1.031	
	Gemarkung Flur 10 Hof- und Gebäudefläche Grundstücksgröße	Gelsenkirchen Flurstück 5 Gabelsbergerstraße 10 267 m <sup>2</sup>

**3.2 Lasten und Beschränkungen****- Grundbuch Abteilung II****Lasten:**

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1.031

8. Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvor-  
merkung für ...  
Bezug: Bewilligung vom 25.02.2019 (UR-Nr. 195 / 2019,  
Notar Fritz Sommer, Dortmund). Eingetragen am  
05.03.2019.

9. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 38 / 20). Eingetragen am 01.04.2022.

Veränderungen:

8. Der durch die auflösend bedingte Vormerkung gesicherten Anspruch auf Eigentumsverschaffung ist auflösend bedingt abgetreten an .... Gemäß Bewilligung vom 22.08.2019 (UR-Nr. 810 / 2019, Notar Fritz Sommer, Dortmund) eingetragen am 04.09.2019.

8. Abt. III Nr. 7 hat Vorrang. Eingetragen am 09.09.2019.

⇒ *In Bezug auf die vor dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragene Eigentumsübertragungsvormerkung wird angeraten, qualifizierten Rechtsrat einzuholen.*

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
  - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
  - Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
  - Lage im Ort: Stadtteil „Altstadt“
  - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
  - Grundstückslage: an der Straße gelegen
  - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.

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

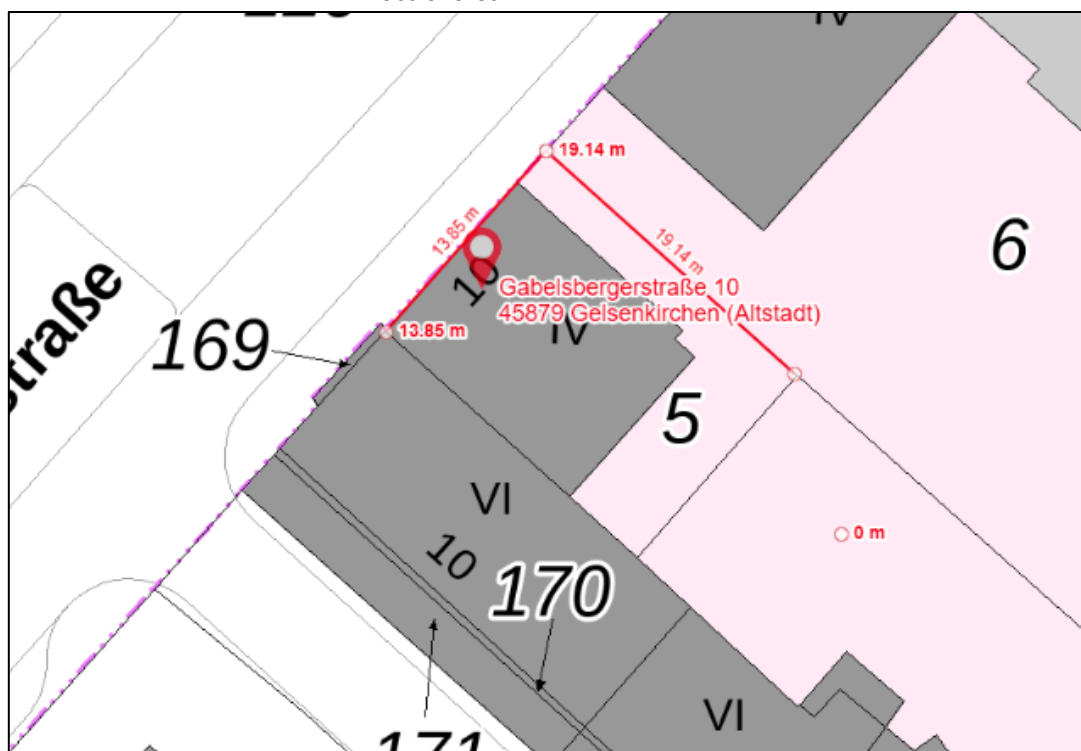
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

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

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

## Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 19 m, Breite des Grundstücks ca. 14 m



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG Aktiengesellschaft" vom 10.06.2022 liegt das in Rede stehende Grundstück

45879 Gelsenkirchen, Gabelsbergerstraße 10  
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5

in der Berechtsame „Consolidation“ der RAG Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neubzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich seien. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1988 eingestellt worden.

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

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse:

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

## Entfernungen

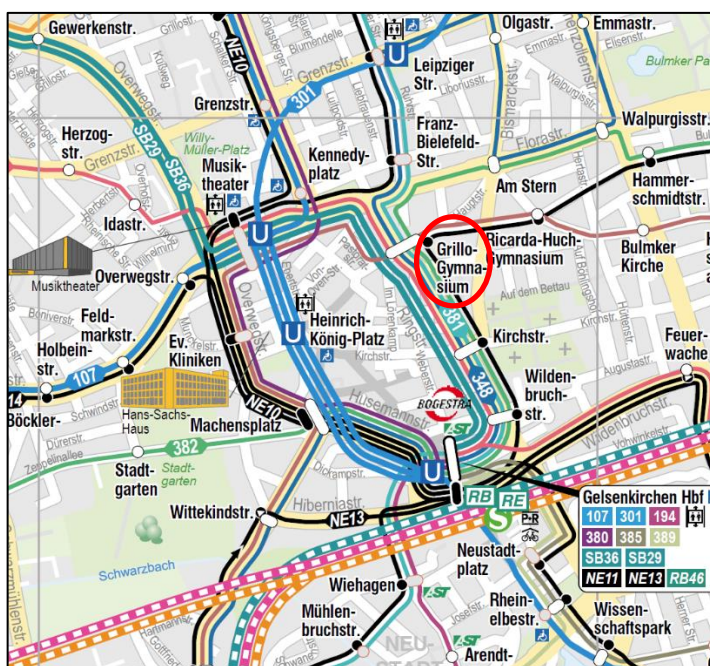
- Entfernungen:

**Autobahn:** A 40 Dortmund – Essen  
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,2 km Entfernung  
A 42 Duisburg / Dortmund  
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 2,6 km Entfernung

**Flughäfen:** Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 45 km Entfernung

**Bahnhof:** zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung

**Bus:** die Bushaltestelle „Grillo-Gymnasium“ mit Anschluss an die Linien 348, 381, 382, 383 und E37 befindet sich fußläufig in ca. 280 m Entfernung, Straßenbahnhaltestelle Musiktheater in ca. 500 m Entfernung



- nächste Stadt:  
- Innenstadt:

z.B. Essen in ca. 10,5 km Entfernung  
von Gelsenkirchen in unmittelbarer Nähe

- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in unmittelbarer Nähe
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 11 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 18 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 28 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,4 km, zum Stadtgarten ca. 1,6 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

## Erschließung

- Straße: Die Gabelsbergerstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße dar, im Bereich zwischen den beiden Fahrbahnen befinden sich Parkmöglichkeiten. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise asphaltiert und teilweise in Betonsteinplatten oder Betonsteinpflasterung ausgeführt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme
- Entsorgung: Abwasser

## Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 07.06.2022 ist für das Grundstück

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5  
Gabelsbergerstraße 10 in Gelsenkirchen*

derzeit **keine Baulast** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

## Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 15.06.2022 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück **nicht** als Bau-/ Bodendenkmal registriert ist.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere inventarisierte Gebäude unter der Adresse Pastoratstraße 10 und Pastoratstraße 8, welche nach Beenden der Denkmalwertüberprüfung in die Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmale eingetragen werden könnten.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück der sogenannte **Umgebungs-schutz** wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen

Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des benachbarten Denkmals haben könnten.

## B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 09.11.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum Objekt Gabelsbergerstraße 10 in Gelsenkirchen erteilt:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

#### 1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

### 2. Verbindliche Bauleitplanung

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 270, der am 09.07.1986 bekannt gemacht worden ist.

#### 2.2. Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008**  
- nicht betroffen -
4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. vom 08.09.2008**  
- nicht betroffen -
5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsteile vom 30.08.2001**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4123.
6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 4037.
7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**  
Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 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. **Stadterneuerung City**  
Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich – Wachstum und nachhaltige Erneuerung – des Projektgebietes „City“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2005. Weitere Informationen hierzu erteilt die Programmgebietsleitung, Frau Tenhofen, Tel.: 0209 / 169 – 4462.
11. **Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**  
Das Referat Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 – 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 – 4591.

## baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 15.06.2022 liegen für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

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

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.*

## Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 04.10.2022 ist das Grundstück Gabelsbergerstraße 10, Gelsenkirchen im derzeitigen Altlastenkataster 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 15.06.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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



### 3.4 Beurteilung

- Lage **gute Wohnlage**  
BRW 370,-- EUR / m<sup>2</sup>; Kerngebiet, IV geschossig, GRZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

**Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte**

<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</b>	<b>Gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m<sup>2</sup></i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup></i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup></i>	410	290	220
<b>Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.</b>	<b>Gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205



- Nutzbarkeit Die besichtigten Wohneinheiten sind zum Wertermittlungstichtag nutzbar. Es wird jedoch auf die folgende Baubeschreibung sowie die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.  
  
Zudem wird auf den Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens Bezug genommen.

## 4. B E B A U U N G

### 4.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten
  - Geschosse: viergeschossige Bauweise, einseitig angebaut, voll unterkellert, Walmdach, ausgebautes Dachgeschoss
  - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
  - Raumbezeichnung:
    - WE Nr. 1 im Erdgeschoss:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Gemäß Planunterlagen:  
Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Balkon, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Nische, Esszimmer
    - WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Gemäß Planunterlagen:  
Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Balkon, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Nische, Esszimmer
    - WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss:  
Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Schlafzimmer, Balkon, Flur, Kinderzimmer, Abstellraum, Badezimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer mit Nische
    - WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss:  
Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Arbeitszimmer, Balkon, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Nische
    - WE Nr. 5 im Dachgeschoss:  
Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, 2 Abstellräume, 2 Kinderzimmer, Wohnzimmer
- Spitzboden
- Gemeinschaftstreppe
- Kellergeschoss:  
Flur, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Abstellräume zu den Wohneinheiten, Waschküche

## 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus	1925				
-	mittleres Baujahr	1967 (fiktiv)					
-	mittleres Alter	55 Jahre					
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre					
-	Restnutzungsdauer	25 Jahre					
-	Grundstücksfläche	267	m <sup>2</sup>				
-	bebaute Fläche	rd. 168	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,63	
-	Geschossfläche ohne Dachgeschoss	rd. 682	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	2,55	
-	Brutto – Grundfläche	rd. 1.021	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhaus			
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 120	m <sup>2</sup>	WE Nr. 1 / EG			
		rd. 122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 2 / 1. OG			
		rd. 122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 3 / 2. OG			
		rd. 122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 4 / 3. OG			
		rd. 95	m <sup>2</sup>	WE Nr. 5 / DG			
		rd. 581	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche			
-	abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 26.07.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück</p> <p><i>Gelsenkirchen, Gabelsbergerstraße 10</i></p> <p><i>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5</i></p> <p>von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Gabelsbergerstraße“ erschlossen wird.</p> <p>Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Gabelsbergerstraße“ nicht mehr an.</p> <p>Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück zurzeit nicht an.</p>					

## 4.3

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

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

## R o h b a u

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller      Wände	Mauerwerk
	Decke	Stahlträgerdecke
-	Geschosse    Wände	Mauerwerk
	Decken	Holzbalkendecken
-	Dachkonstruktion	Walmdach mit Dachsteineindeckung mit Flachdachgauben zur Straßen- und Hofseite
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre
-	Besonderheiten	keine

## F a s s a d e

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich Putz und Anstrich

## Hoffassade:

Balkone mit massiven Brüstungselementen, Strukturputz und Anstrich, die Brüstungen im Erdgeschoss und 1. und 2. OG sind schadhaft und instand zu setzen, im Bereich des Zinkfallrohres Feuchteschäden im unteren Sockelbereich

## H a u s t e c h n i k

-	Heizung      Anlage Energie	Fernwärmezentralheizungsanlage Fernwärme 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.
-	Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
-	Elektroanlage	einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Gegensprechanlage

## A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-  
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Drahtglas, Einfachverglasung, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Türblatt und Umfassungszarge schadhaft, Spaltplattenbelag, Wand Strukturputz mit Anstrich, Decke Putz gestrichen, der Anstrich im Treppenhaus ist zu erneuern

massive Treppe zu den Obergeschossen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Stahlhandlauf, Geländer und Handlauf sind zu überarbeiten und neu zu streichen

WE Nr. 1 / EG

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Limba, Lichtausschnitt mit Ornamentverglasung, Rundbogen-Oberlichtfenster  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

*1. Obergeschoss*Gemeinschafts-  
treppenhaus

Treppe und Geländer zum 1. Obergeschoss wie vor, Wand mit Strukturputz und Anstrich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Podest mit Spaltplattenbelag

WE Nr. 2 / 1. OG

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Holzumfassungszarge, Türblatt in Limba, Rundbogen-Oberlicht mit Einfachverglasung,  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

*2. Obergeschoss*Gemeinschafts-  
treppenhaus

Ausstattung wie vor

WE Nr. 3 / 2. OG

Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Gegensprechanlage

Schlafzimmer

Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Tapete, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Plattenheizkörper

	Nische: Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Plattenheizkörper,
Diele	Innentüren wie vor, Laminatfußboden, Wand im unteren Bereich Tapete, Styroporbordüre, darüber Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenstertür mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper Der Laminatfußboden ist in Teilbereichen auseinandergezogen, in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten
Balkon	Steinzeugfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, massives Brüstungselement mit Putz und Anstrich, keine Abdeckung
Abstellraum	durch das Kinderzimmer zugänglich Innentür wie vor, das Schloss ist beschädigt, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ornamentverglasung, die Tapeten sind in Teilbereichen schadhaft
Schlafzimmer 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Fenster zum Balkon, Plattenheizkörper
WC	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte
Küche	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, in Teilbereichen Wand Tapete, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, die Scheibe des Hauptfensters ist defekt, Riss, Kunststofffenstertür mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss
2 Abstellräume	durch die Küche zugänglich Türen zu den Abstellräumen mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich,

Betonfußboden, Wand und Decke einseitig Putz, einseitig Tapete

Badezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Spülkasten, der Spülkasten ist defekt, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrodurchlauferhitzer

### 3. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe Spaltplattenbelag, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Schäden im Bereich unterhalb der Treppe, die Farbe löst sich vom Untergrund, die Deckenflächen sind instand zu setzen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ornamentverglasung

WE Nr. 4 / 3. OG Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Rundbogen-Oberlicht mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung

Diele Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Gegensprechanlage

Arbeitszimmer 1 Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt mit Kunststoffüberzug in Esche weiß Dekor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Plattenheizkörper  
Nische:  
Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Wohnzimmer Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper

Balkon Teppichbelag, massives Brüstungselement mit Putz und Anstrich, keine Abdeckung, Wand und Decke Putz gestrichen

Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand Tapete, Kunststoffkassettendeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
Arbeitszimmer 2	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Türblatt mit Kunststoffüberzug in Esche weiß Dekor, PVC-Fußboden, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Wand und Decke Tapete, diese ist nach einem Feuchteschaden großflächig entfernt worden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Balkon, Plattenheizkörper
Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich überklebt, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke mit Kunststoffverkleidung, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Wand und Deckenflächen sind instand zu setzen, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Kunststofffenstertür zum Balkon mit Oberlicht, Isolierverglasung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Plattenheizkörper
2 Abstellräume	von der Küche zugänglich Türen mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Plattenheizkörper, PVC-Fußboden, Wandfliesen, Waschmaschinenanschluss
WC	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wandfliesen raumhoch, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Oberlicht, Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, farbige Sanitärobjekte Deckenhöhe des WCs ca. 2 m, darüber Luftraum zur Diele geöffnet mit Gipskartonverkleidung, es fehlt der Deckenbelag, Wand in diesem Bereich Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung



*Dachgeschoss*

Gemeinschafts- treppenhaus	Treppe zum 4. Obergeschoss wie vor, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Stahlgeländer, Stahlhandlauf
Abstellraum / Treppenpodest	PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Wasserleitungsverlegung zum Bad der WE Nr. 5 auf Putz, in diesem Bereich sind Feuchteschäden sichtbar, die Installation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen
<u>WE Nr. 5 / DG</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, im Bereich der Wohnungseingangstür Schäden im Putzbereich Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr mäßigen Zustand, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Innentüren sind zu erneuern. Die Heizungsinstallation ist zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Die Sanitärinstallation ist instand zu setzen. Teilweise sind die Elektroleitungen auf der Wand verlegt, die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Gegensprechanlage
Kinderzimmer 1	Innentür wie vor, Türblatt und Umfassungszarge sind schadhaft, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Dachgaube mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, Plattenheizkörper, im Raum befindet sich eine Holzstütze, vermutlich für die Dachkonstruktion, die Stütze ist auf ihre Tragfähigkeit hin zu überprüfen. Etwa sich aus einer mangelnden Tragfähigkeit ergebende notwendige Maßnahmen und deren Kosten bleiben im Weiteren unberücksichtigt.
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, es fehlt der Türgriff, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer 2	durch das Wohnzimmer zugänglich Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Küche	PVC-Fußboden, der PVC-Fußboden ist schadhaft, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Gaube mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Badezimmer	durch die Küche zugänglich Tür zum Badezimmer mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, dieser ist schadhaft, massive Rissbildung, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke sowie Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, auch im Bereich der Dachschräge Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, die Wandflächen sind im Bereich der Leitungsverlegung teilweise geöffnet, der Wandbelag ist in diesem Bereich entfernt, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, hier fehlt die Unicar-Garnitur, weitere aufgesetzte Duschtasse mit Kunststoffduschverkleidung und Duschpaneel, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Abstellraum	durch das Schlafzimmer zugänglich Tür als einfache Holzfaserplatte, Holzdielenfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen
Abstellraum	innenliegend Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Türblatt ist defekt, Betonfußboden, Wand in Teilbereichen Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper
<i>Spitzboden</i>	Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum Spitzboden alles mit Anstrich  Im Dachgeschoss Tür zum Spitzboden als einfache Holztür mit Anstrich  Betonfußboden, Giebelwandfläche mit Ziegelsteinmauerwerk, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Zinkdachausstiegfenster, Müllablagerungen, Taubendreck

<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung als Füllungstür in Holz mit Anstrich  Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag mit Stahlhandlauf
Flur	Holzlattentüren zu den Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Hausanschlussraum	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Fensteröffnung mit einfacher PVC-Verkleidung, Wasserhausanschluss
Abstellraum 1	Holzlattentür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Heizungsraum	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Elektrounterverteilung, Fernwärmeheizungszentrale
Abstellraum / WE Nr. 3 im 2. OG	Holzlattentür, der Kellerraum ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum / WE Nr. 1 im EG	Holzlattentür, die Tür ist ebenfalls verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum 2	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Müllablagerungen, Stromhausanschluss
Abstellraum 3	Holztür, diese ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum / WE Nr. 5 im 4. OG	einfache Holztür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum / WE Nr. 4 im 3. OG	Holzlattentür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum 4	innenliegend Holzlattentür, Betonfußboden Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Waschküche	Holzlattentür, Betonfußboden mit Bodenablauf, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Betontrog, Kaltwasseranschluss, abgestellte alte Fernseher

## 4.4 Zustand

zufriedenstellender in Teilbereichen mäßiger Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Gemeinschaftstreppenhaus:

Im Bereich der Tür zum Kellergeschoss ist das Türblatt und die Umfassungszarge schadhaft

Das Treppenhaus befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Das Treppenhaus ist zu reinigen. Stahlgeländer und Stahlhandlauf im Treppenbereich sind zu überarbeiten.

Die WE Nr. 2 im 1. OG steht zum Stichtag leer und befindet sich laut Angabe der Mieterin der WE Nr. 3 in einem vernachlässigten Zustand. Es sei mit Modernisierungsarbeiten begonnen worden, die aber nicht abgeschlossen worden seien. Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Wohnung können hierzu keine gesicherten Angaben gemacht werden. Bei der weiteren Wertermittlung wird der durch die Mieterin angegebene Zustand als zutreffend unterstellt, diesbezüglich jedoch mangels genauerer Kenntnis über den Zustand und die Beschaffenheit ein pauschaler Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

WE Nr. 3 im 2. OG:

Kinderzimmer:

Der Laminatfußboden ist in Teilbereichen auseinandergezogen, in Teilbereichen fehlen die Sockelleisten.

Balkon:

Im Brüstungsbereich fehlt die Abdeckung.

Abstellraum:

Das Schloss der Innentür ist beschädigt, der Wandbelag ist in Teilen schadhaft.

Küche:

Die Scheibe des Hauptfensters weist eine Rissbildung auf und ist zu ersetzen.

Badezimmer:

Der Spülkasten ist defekt und instand zu setzen.

Gemeinschaftstreppenhaus im 3. OG / DG:

Unterhalb der Geschosstreppe Schäden im Deckenbereich, die Farbe löst sich vom Untergrund, die Deckenflächen sind instand zu setzen

WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss:

Balkon:

Im Brüstungsbereich fehlt die Abdeckung.

Arbeitszimmer 2:

Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, die Tapete wurde großflächig entfernt. Feuchteschaden

und Ursache sind zu beseitigen. Die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Küche:

Im Arbeitsplattenbereich ist der Fliesenspiegel überklebt. Massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Feuchteschaden und Ursache sind zu beseitigen. Die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Gemeinschaftstreppenhaus im 4. Obergeschoss:

Abstellraum auf dem Treppenpodest:

Die Sanitärleitungen zum Bad der WE Nr. 5 sind auf der Wand verlegt, teilweise ist der Putz in diesem Bereich entfernt. Die Sanitärinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Die Wandflächen sind instand zu setzen. Müllablagerungen

WE Nr. 5 im DG:

Im Bereich der Wohnungseingangstür Schäden im Putzbereich.

Kinderzimmer:

Das Türblatt und die Umfassungszarge sind schadhaft, Die Tragfähigkeit einer Stütze und deren Erfordernis ist zu überprüfen.

Wohnzimmer:

Es fehlt der Türgriff der Innentür.

Küche:

Der PVC-Fußboden ist teilweise defekt.

Badezimmer:

Der Fliesenfußboden ist schadhaft, massive Rissbildung, insbesondere auch im Bereich unterhalb der aufgesetzten Duschkabine, die Wandflächen sind teilweise geöffnet.

Der Wandbelag im Bereich von Dusche, Waschtisch und aufgesetzter Duschtasse ist defekt.

Abstellraum:

Das Türblatt defekt.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr mäßigen Zustand, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Innentüren sind zu erneuern.

Die Heizungsinstallation ist zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Die Sanitärinstallation ist instand zu setzen.

Teilweise sind die Elektroleitungen auf der Wand verlegt, die Elektroinstallation ist zu überprüfen instand zu setzen.

Dachgeschoss:

Dachboden:

Müllablagerungen, Taubendreck.

Kellergeschoss:

Müllablagerungen.

**Außen:**

Im Bereich der Balkone zur Hofseite sind die Brüstungen im Erdgeschoss und im ersten und zweiten Obergeschoss schadhaft.

Die Außenfassade ist instand zu setzen.

Im Bereich des Zinkfallrohres Feuchteschäden im unteren Sockelbereich, das Fallrohr ist in diesem Bereich instandgesetzt worden. Die Feuchteschäden sind zu beseitigen.

Kosten für die Beseitigung von Müll und Unrat bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

- |   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| - | Instandhaltung                | in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung   |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine   |
| - | Nutzungseinschränkungen       | Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die oben genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht. |

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

werterhöhende Umstände: keine

#### 4.5 Beurteilung

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch:         | massive, solide Mauerwerksbauweise                |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen |

WE Nr. 3 im 3. OG:

Der Abstellraum ist nur durch das Kinderzimmer zugänglich.

2 Abstellräume sind nur durch die Küche zugänglich.

WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss:

Das Badezimmer ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.

2 Abstellräume sind durch die Küche zugänglich.

WE Nr. 5 im 4. Obergeschoss:

Das Kinderzimmer 2 ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.

Das Badezimmer ist nur durch die Küche zugänglich.  
Der Abstellraum ist nur durch das Schlafzimmer zugänglich.

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit 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 zwischen Haus und Grundstücksgrenze befindet sich seitlich ein Stahlzugangstor mit Anstrich
- befestigte Flächen Zuwegung in Betonsteinpflasterung  
  
Die Hoffläche mit Betonsteinpflasterung und Bodeneinlauf
- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Ziegelsteinmauer, diese ist in Teilbereichen verputzt, im rückwärtigen Bereich Mauerwerk und vorgesetzter Stahlgitterzaun

### Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

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

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

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

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

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



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

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

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

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

#### 7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

**B o d e n r i c h t w e r t** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022 vom 01.01.2022

zonaler Bodenrichtwert / Gabelsbergerstraße: rd. 370,-- EUR/m<sup>2</sup>

#### **Lage und Wert:**

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Altstadt
Bodenrichtwertnummer	2622200
Bodenrichtwert	370,-- EUR / m <sup>2</sup>
Stichtag des	
Bodenrichtwerts	01.01.2022

<sup>1</sup> 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	erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	IV
Grundflächenzahl	1,0
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Gabelsbergerstraße

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschosszahl“ nicht maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert wird daher als maßgeblicher Bodenwert in Ansatz gebracht.

Bodenwert, erschließungs-  
beitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 370,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*)

enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 26.07.2022 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,  
erschließungsbeitragsfrei

370,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	267	x	370,--	=	98.790,-- EUR
Bodenwert				=	98.790,-- EUR

## 7.2

## Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

## R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 90 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,24 EUR / m<sup>2</sup> - 5,96 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert: 5,60 EUR / m<sup>2</sup>

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 4,94 EUR / m<sup>2</sup> - 5,76 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert: 5,35 EUR / m<sup>2</sup>

## 5. Mietspiegeltabelle

		Wohnungsgrößen				
		A	B	C	D	E
		bis 40 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	> 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>
		Mittelwert				
		Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,30 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 <sup>2</sup>
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m <sup>2</sup>
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>
vorhanden	+0,11 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
nicht vorhanden	-0,22 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m <sup>2</sup>
3-4. Obergeschoss	-0,12 €/m <sup>2</sup>
ab dem 5. Obergeschoss	-0,15 €/m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	-0,06 €/m <sup>2</sup>
Maisonettewohnung	+0,35 €/m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 €/m <sup>2</sup>

### Bodenbeläge

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

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

### Barrierearme Dusche

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

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

### 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 <sup>2</sup>
Ja	+0,27 €/m <sup>2</sup>

### Modernisierung der Fenster

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

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

### Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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


### Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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


### Modernisierung der Heizungsanlage

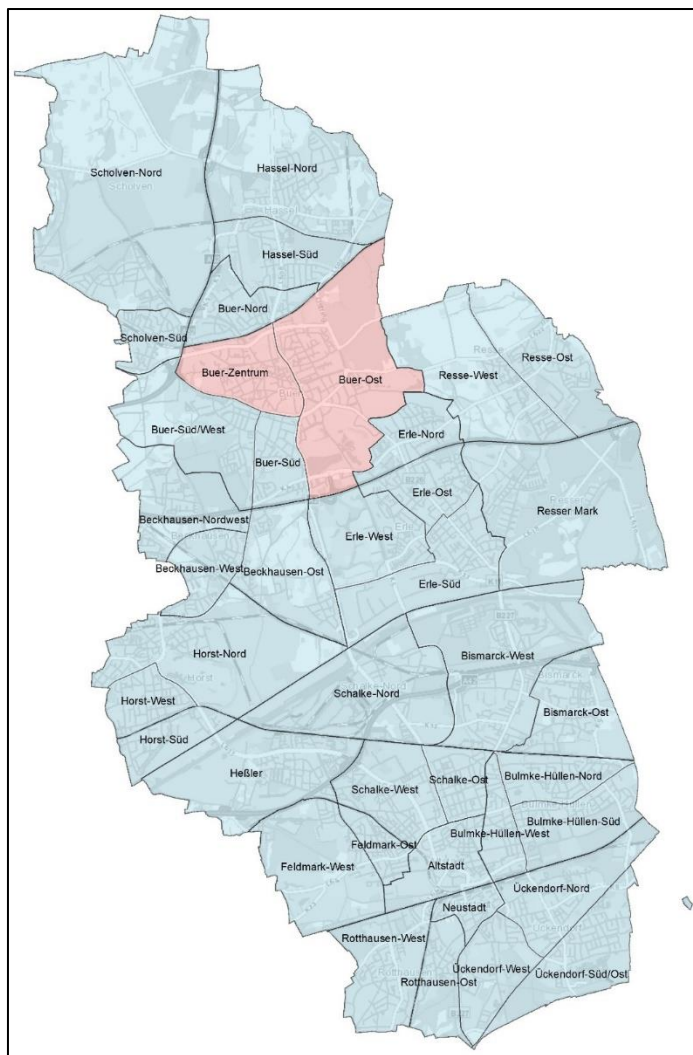
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

### 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 <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	 0,00 €/m <sup>2</sup>



tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut Angabe der Mieter:

Wohnungs-Nr.	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Anlage [m²]	Nutzfläche lt. Anlage [m²]	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
<b>Mehrfamilienwohnhaus, Gabelsbergerstr. 10, 45879 Gelsenkirchen</b>						
WE Nr. 1	EG	Wohnen	120		keine Angaben	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	122		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	2. OG	Wohnen	122		725,00 EUR	5,94 EUR
WE Nr. 4	3. OG	Wohnen	122		650,00 EUR	5,33 EUR
WE Nr. 5	DG	Wohnen	95		keine Angaben	

#### **Bewertungsansatz:**

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.



angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1 – OHNE BESICHTIGUNG**Baujahr 1925, **Wohnfläche: 120 qm / EG**

WE Nr. 1

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen		0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Erdgeschoss	0,04 EUR/qm
Bad:	Annahme: Tageslicht	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Altstadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,11 EUR/qm</b>

Miete für die <b>WE Nr. 1</b> laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,35 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,24 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,35 EUR/qm -0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>4,83 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	4,94 EUR/qm -0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>5,65 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,76 EUR/qm -0,11 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der in Teilen dargestellten bzw. angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,65 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – WE Nr. 2 – OHNE BESICHTIGUNG****Baujahr 1925, Wohnfläche: 122 qm / 1. OG**

WE Nr. 2

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen		0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	1. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	Annahme: Tageslicht	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Altstadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,15 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,35 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,20 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,35 EUR/qm -0,15 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>4,79 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	4,94 EUR/qm -0,15 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>5,61 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,76 EUR/qm -0,15 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der in Teilen dargestellten bzw. angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,60 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – WE Nr. 3**Baujahr Wiederaufbau 1925, **Wohnfläche: 122 qm / 2. OG****WE Nr. 3**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen		0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	2. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	hier: in mittlerer Qualität	Ansatz: 0,20 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Altstadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,03 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,35 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,38 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,35 EUR/qm 0,03 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>4,97 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	4,94 EUR/qm 0,03 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>5,79 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,76 EUR/qm 0,03 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,80 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – WE Nr. 4****Baujahr 1925, Wohnfläche: 122 qm / 3. OG**

WE Nr. 4

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen		0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	3. Obergeschoss	-0,12 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache bis durchschnittliche Qualität	0,10 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Altstadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,19 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
	<b>5,35 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	4,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>5,16 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,35 EUR/qm	-0,19 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>4,75 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	4,94 EUR/qm	-0,19 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>5,57 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,76 EUR/qm	-0,19 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss gemäß Bewertungsansatz eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,60 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 5**Baujahr 1925, **Wohnfläche: 95 qm / DG**

WE Nr. 5

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen		0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Dachgeschoss	-0,06 EUR/qm
Bad:	Tageslicht	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: gemäß BWA modernisiert	0,20 EUR/qm
barrierearme Dusche:	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: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen Altstadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,12 EUR/qm</b>

Miete für die <b>WE Nr. 5</b> laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>5,60 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,24 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,96 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,72 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm 0,12 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,36 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,24 EUR/qm 0,12 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,08 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,96 EUR/qm 0,12 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes gemäß Bewertungsansatz wird für die WE Nr. 5 im Dachgeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,00 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 1.560,- EUR jährlich (312,- EUR je Wohneinheit) als zutreffend erachtet.

### Instandhaltungskosten:

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

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

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m<sup>2</sup> jährlich in Ansatz gebracht.

#### Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Ausstattung sowie des Zuschnitts der einzelnen Einheiten im mittleren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 3 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten:

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

## 7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Mehrfamilienwohnhäuser**  
*gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages*      **Liegenschaftszinssatz**      **Ø 4,37 %**  
**Standardabweichung**      **+/- 1,28**

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

60

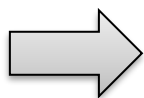
## 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser															
		Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		n	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Gebäudeart															
Dreifamilienhäuser	14	3,25 1,02   4,87		246 149   320		1.171 651   2.706		5,44 4,29   7,00		25,50 20,00   29,00		16,35 12,19   31,29		33 15   46	
Konfidenz-Intervall	-	2,50 - 4,01		217 - 276		879 - 1.463		5,03 - 5,85		24,00 - 27,00		13,46 - 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	4,37 1,71   7,13		468 135   1.602		797 464   1.273		5,12 4,19   6,32		28,83 22,00   34,00		12,31 8,05   17,79		28 13   56	
Konfidenz-Intervall	-	4,08 - 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 - 5,23		28,26 - 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	19	5,24 2,67   7,97		558 233   962		789 414   1.288		5,08 4,36   6,02		27,89 21,00   33,00		11,75 7,21   16,58		28 15   48	
Konfidenz-Intervall	-	4,47 - 6,01		453 - 663		647 - 932		4,89 - 5,27		26,23 - 29,56		10,40 - 13,10		23 - 32	
Standardabweichung		1,59		218		296		0,39		3,45		2,81		10	



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



Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Mehrfamilienwohnhauses sowie in Hinblick auf die reine Wohnnutzung und die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 4,00 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Wohn- und Geschäftshaus	Wfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 120 m²	x	5,65 EUR	x	12	=	8.136,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 122 m²	x	5,60 EUR	x	12	=	8.198,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 122 m²	x	5,80 EUR	x	12	=	8.491,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 122 m²	x	5,60 EUR	x	12	=	8.198,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 95 m²	x	6,00 EUR	x	12	=	6.840,-- EUR
Gesamtfläche		581 m²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	39.863,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
25,70 %	Verwaltungskosten				pauschal	./.	1.560,-- EUR
	Mietausfallwagnis				3,0%	./.	1.196,-- EUR
	Instandhaltungskosten				12,20 € /m²	./.	7.088,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	399,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	29.620,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	29.620,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes	4,00 % von 98.790,-- EUR	./.	3.952,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	25.668,-- EUR

Gebäudereinertrag : 25.668,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 25 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 4,00 % q = 1,04  
 kapitalisierungsfaktor (KF) : 15,62 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
25.668,-- EUR	x	15,62	=	400.934,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	400.934,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 400.934,-- EUR

Bodenwert 98.790,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 499.724,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: 0,-- EUR

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 499.724,-- EUR

**Übertrag:** vorläufiger marktangepasster Ertragswert

499.724,-- EUR

Berücksichtigung 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

-53.000,-- EUR

Ertragswert

446.724,-- EUR

**E R T R A G S W E R T**

rd.

447.000,-- EUR

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Mehrfamilienwohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1967 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilien- wohnhaus 100,00 %	29.620,-- EUR	fiktiv 1967	55	80	25
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	29.620,-- EUR	1967	55	80	25

- mittleres Baujahr	:	1967
- mittleres Alter	:	55 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	25 Jahre

## 8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

### 8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

**Bewertungsansatz:**

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 sowie 4 und 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>	<b>In Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL</b>
<i>mit 7 bis 20 Wohneinheiten</i>	

Baujahr: 1967

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>640,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilien-  
wohnhäuser nach SW-RL: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	27.09.2022	163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den	27.09.2022	640,- EUR x	163,40%	=	1.046,- EUR
--------------------------------------	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,	zum Stichtag, den	27.09.2022	=	1.046,- EUR
---	-------------------	------------	---	-------------

**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

**Gaube**

Werte Basis 2010 = 100

Flachdachgaube (einschl. Fenster)	zzgl.	1.800,00 EUR	Grundbetrag
		1.100,00 EUR / m	(Ansichtsfläche /
			Front)

hier:

1,20 m x	1,50 m =	1,80 qm
1,20 m x	1,50 m =	1,80 qm
1,20 m x	1,50 m =	1,80 qm
1,20 m x	1,50 m =	1,80 qm
2,80 m x	1,50 m =	4,20 qm
		11,40 qm

Grundbetrag	5 Stck. x	1.800,00 EUR	9.000,00 EUR
	11,40 qm x	1.100,00 EUR / m	12.540,00 EUR
			21.540,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	27.09.2022	163,40

Herstellungskosten zum Stichtag, den	27.09.2022	21.540,- EUR x	163,40%	=	35.196,00 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 Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>			Stichtag:	<b>27.9.2022</b>
BGF:	1.021	qm Mehrfamilienwohnhaus Gabelsbergerstr. 10 45879 Gelsenkirchen		
<b>1.021</b>	qm BGF	x	1.046,- EUR	= 1.067.966,- EUR
<b>gesondert zu berechnende Bauteile:</b>				
Flachdachgauben				= 35.196,- EUR
Gebäudeherstellungskosten				<u>1.103.162,- EUR</u>
<b>Alterswertminderung:</b>				
(§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
RND	25 Jahre *)	Restnutzungsdauer		
	69 %	von	1.103.162,- EUR	= -761.182,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>				<u>341.980,- EUR</u>
besonders zu berücksichtigende Bauteile:				
Hausanschlüsse:				= 8.500,- EUR
Außenanlagen:				
<b>3</b>	% der Normalherstellungskosten von	341.980,- EUR		= 10.259,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>				<u>= 360.739,- EUR</u>
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		=	360.739,- EUR

**Zusammenstellung der Werte:**

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	360.739,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	98.790,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	459.529,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: Infolge der bestehenden Marktlage wird hier trotz des einfachen Wohnungszuschnitt und der Wohnungsgrößen ein Zuschlag auf den vorläufigen Sachwert in Höhe von 10 % als angemessen erachtet.

10,00% von 459.529,- EUR = 45.953,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	505.482,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -53.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Sachwert = 452.482,- EUR

Sachwert	rd.	452.000,- EUR
----------	-----	---------------



## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 581 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	170,-- 779,-- 769,-- EUR / m² EUR / m² EUR / m² EUR / m²
<b>Gabelsbergerstr. 10, 45879 Gelsenkirchen</b>	Verkehrswert	749,-- EUR / m²
	Verkehrswert	435.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )	10,91

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Mehrfamilienwohnhaus,  
Gabelsbergerstr. 10, 45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	98.790,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	400.934,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	<u>-53.000,-- EUR</u>
	ERTRAGSWERT	446.724,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>447.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	98.790,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	360.739,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	45.953,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	<u>-53.000,-- EUR</u>
	SACHWERT	452.482,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>452.000,-- EUR</b>

10.

## VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

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

Die Risiken in Hinblick auf die nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 1 werden mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 2.500,-- EUR berücksichtigt.

Dem Risiko in Bezug auf die nicht ermöglichte Besichtigung sowie die fehlenden konkreten Angaben zu Zustand und Beschaffenheit der leerstehenden WE Nr. 2 wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von rd. 10.000,-- EUR Rechnung getragen.

## Ausgangswert

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		447.000,--	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 1	./.	2.500,--	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung der leerstehenden WE Nr. 2	./.	10.000,--	EUR
		<u>434.500,--</u>	EUR

## VERKEHRSWERT

des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 27.09.2022

rd. 435.000,-- EUR

## 11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

### 1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die WE Nr. 2 steht zum Wertermittlungstichtag leer, alle übrigen Wohneinheiten sind vermietet.

### 2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In den besichtigten Wohneinheiten wird zum Stichtag kein Gewerbe betrieben.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind zum Wertermittlungstichtag in den besichtigten Einheiten nicht vorhanden.

### 4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 07.06.2022 ist für das Grundstück

Gemarkung:	Flur:	Flurstück
Gelsenkirchen	10	5

derzeit **keine Baulast** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61- Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 09.11.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum Objekt

*Gabelsberger Straße 10 in Gelsenkirchen  
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5*

erteilt:

#### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

##### 1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

#### 2. Verbindliche Bauleitplanung

##### 2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 270, der am 09.07.1986 bekannt gemacht worden ist.

## 2.2. Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktueller Plangrundlage eingetragen.

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen –

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

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4123.

### 6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

### 7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894 oder 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 Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

### 10. Stadterneuerung City

Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich – Wachstum und nachhaltige Erneuerung – des Projektgebietes „City“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2005. Weitere Informationen hierzu erteilt die Programmgebietsleitung Frau Tenhofen, Tel.: 0209 / 169 – 4462.

### 11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 15.08.2022 liegen für das in Rede stehende Objekt zurzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren** vor.

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien 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.

5. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.

6. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen- Referat Umwelt - vom 04.10.2022 ist das Grundstück Gabelsbergerstraße 10 im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen, Referat 61 Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation vom 15.06.2022 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Das Objekt gelte als freifinanziert.

Ferner wurde angegeben, dass kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig sei.

Waltrop, den 20.12.2022