

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 3817-10-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen:	005 K 040 / 23
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien- wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 11 Garagen Bismarckstraße 105 45881 Gelsenkirchen hier: Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links (ETW Nr. 8)
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1271 <i>Bestandsverzeichnis</i> 84.619 / 1.000.000 (vierundachtzigtausendsechshun- dertneunzehn Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 43
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 105
Grundstücksgröße	828 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
07.12.2023:

32.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 8
Zweiunddreißigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die Bauakte trotz mehrfacher Anfrage von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht zur Verfügung gestellt wurde.

Sich etwa aus der Bauakte ergebende wertrelevante Umstände können daher nicht berücksichtigt werden.

Als Grundlage für die Bewertung der Eigentumswohnung können nur die vorliegenden Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung herangezogen werden.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung vorausgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Raumhöhe der ETW Nr. 8 mit ca. 2,30 m unterdurchschnittlich niedrig ist.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.2 zur Wohnfläche
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 07.12.2023

Waltrop, den 19.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		10
	3.4 Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		20
	4.1 Allgemeines		20
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		21
	4.3 Baubeschreibung		22
	4.4 Zustand		25
	4.5 Beurteilung		26
5.	AUSSENANLAGEN		27
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		28
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	29
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	29
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	31
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	37
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	39
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	43
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	44
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	44
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		44
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	44
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	46
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	49
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		49
	9.2 Vergleichsdaten		50
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	52
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 07.12.2023

Ortsbesichtigung	07.12.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 11 Garagen Bismarckstraße 105 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 8 im DG links - Leerstand
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1271 <i>Bestandsverzeichnis</i> 84.619 / 1.000.000 (vierundachtzigtausendsechshundertneun- zehn Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 001, Flurstück 43 Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 105 Grundstücksgröße 828 qm verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirks- regierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz ver- liehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem in- zwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewer- tenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Be- reich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösen- den Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkun- gen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rech- nen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Be- willigungsfeld „Consol-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befinden sich laut Angabe der Stadtverwaltung Gel- senkirchen in unmittelbarer Nachbarschaft einige Gebäude, welche als potentielle Denkmale inventarisiert sind, das heißt, die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam wer- den. Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude Gelsenkirchen, Bismarckstraße 105 ist die Untere Denkmalbehörde zu betei- ligen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht	<p>Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.</p> <p>Der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 vom 12.04.1928 ist zu beachten.</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</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 fallen nicht an.</p> <p>Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>																		
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>ca.</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>20.11.1992</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td></td> <td>1968</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td></td> <td>55 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td></td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td></td> <td>25 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	ca.	1952	Abgeschlossenheitsbescheinigung		20.11.1992	fiktives Baujahr		1968	fiktives Alter		55 Jahre	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		25 Jahre
Baujahr	ca.	1952																	
Abgeschlossenheitsbescheinigung		20.11.1992																	
fiktives Baujahr		1968																	
fiktives Alter		55 Jahre																	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre																	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		25 Jahre																	
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>341 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>875 m² Wohnhaus 192 m² Garagen</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td></td> <td>43 m² ETW Nr. 8</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	341 m ²	Bruttogrundfläche		875 m ² Wohnhaus 192 m ² Garagen	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		43 m ² ETW Nr. 8									
bebaute Fläche	ca.	341 m ²																	
Bruttogrundfläche		875 m ² Wohnhaus 192 m ² Garagen																	
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		43 m ² ETW Nr. 8																	
Aufteilung	<p>ETW Nr. 8 im DG links</p> <p>Laut Aufteilungsplan</p> <p>Diele, Abstellraum, Küche, Bad, Wohn- und Schlafraum</p>																		
Wohnlage	<p>einfache bis mittlere Wohnlage</p>																		
Besonderheiten	<p>Auf den Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p>Die Durchfahrt zum Hofbereich erstreckt sich hälftig auf das zu bewertende Grundstück und hälftig auf das Nachbargrundstück Bismarckstraße 103, die Durchfahrt wird gemeinschaftlich genutzt</p>																		
WEG – Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der</p> <p>...</p> <p>Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.</p>																		
Bewertungsverfahren	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.</p>																		

Wertzusammenstellung**ETW Nr. 8**

Bodenwertanteil	13.663,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>29.265,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	42.928,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.928,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 7.600,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	35.328,--	EUR	
	rd. 35.000,	EUR	
konjunkturelle Anpassung	<u>- 3.500,--</u>	EUR	
	31.500,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 32.000,--	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 31.10.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 10.11.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

07.12.2023

ein Mitarbeiter der Zwangsverwaltung

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

07.12.2023

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Bismarckstraße 105
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 040 / 23
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten
und 11 Garagen
Bismarckstraße 105

45881 Gelsenkirchen

hier:

ETW Nr. 8 im Dachgeschoss links
- Nutzer Die ETW Nr. 8 steht zum Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke
Blatt 1271

Bestandsverzeichnis

84.619 / 1.000.000 (vierundachtzigtausendsechshundertneunzehn Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bulmke
Flur 1 Flurstück 43
Gebäude- und Freifläche Bismarckstraße 105
Grundstücksgröße 828 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1264 bis 1283):

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 01. Juni 1992; übertragen aus Blatt 0080; eingetragen am 18. Dezember 1992.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1271:

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 40 / 23). Eingetragen am 17.05.2023.
6. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 5 / 23). Eingetragen am 17.05.2023.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

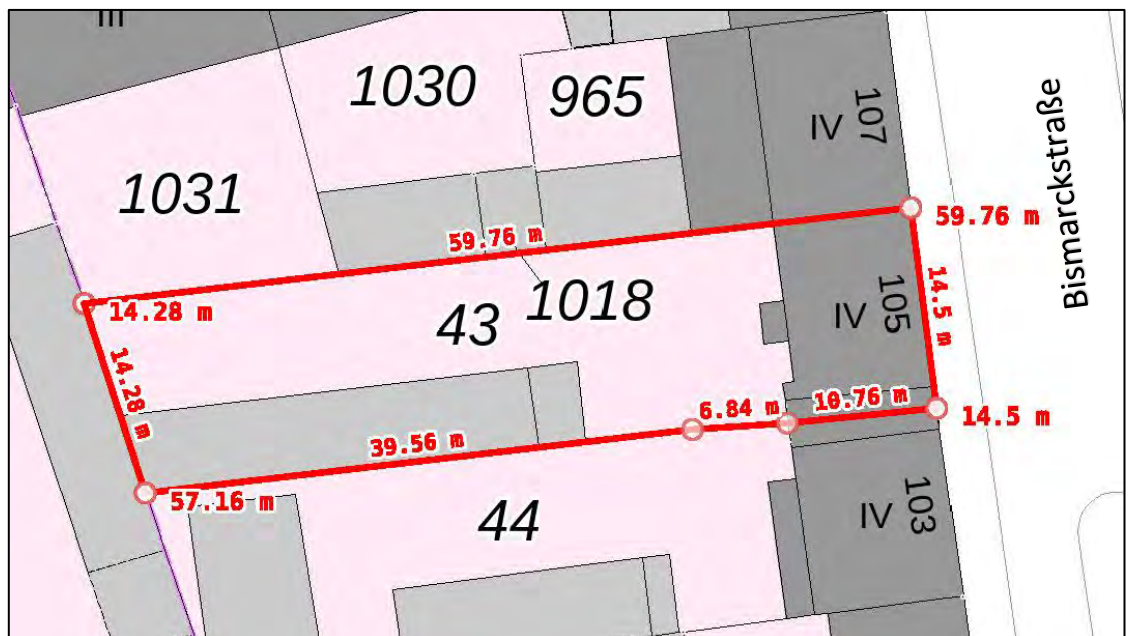
- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 270.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Schalke
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut

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 im Mittel ca. 58 m, Breite des Grundstücks ca. 14,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg ist das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld gelegen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Consol-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH; Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

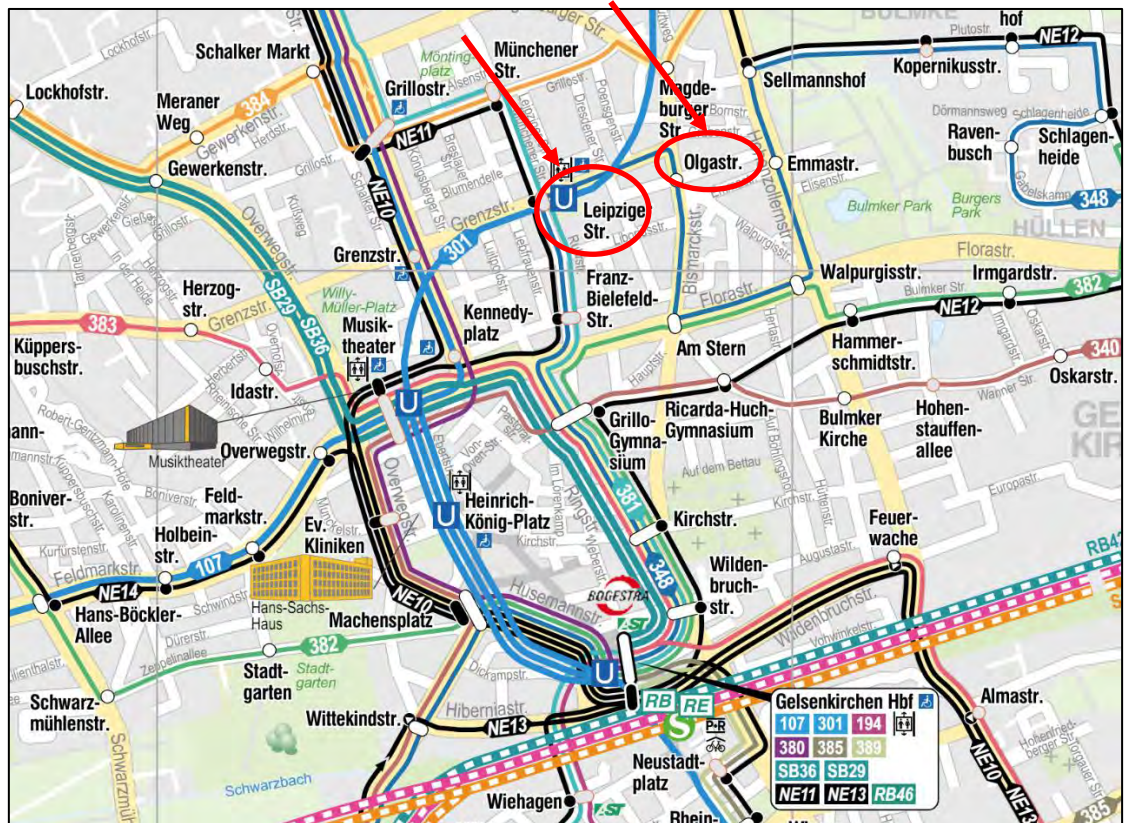
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Das vorliegende Schreiben sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

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

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn:
 - A 40 Dortmund – Essen
 - AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung
 - A 42 Duisburg / Dortmund
 - AS Gelsenkirchen - Schalke in ca. 2,2 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,9 km Entfernung
 - Straßenbahn: Haltestelle „Leipzigerstraße“ mit Anschluss an die Linie 301, sowie die Linien 348, 381, E81 und NE11 fußläufig in ca. 600 m Entfernung
 - Bus: direkt gegenüberliegend vom Objekt befindet sich die Bushaltestelle „Olgastr.“ mit Anschluss an die Linie 348



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung, sowie in der Nähe auf der Bismarckstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden

- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen in ca. 12,2 km Entfernung,
Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,1 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,4 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,3 km, zum Stadtgarten ca. 2,4 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,7 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Bismarckstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.11.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 27.11.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft einige Gebäude, welche als potenzielle Denkmale inventarisiert sind, das heißt, die Denkmalswertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten 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 sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken könnten.

Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude Gelsenkirchen, Bismarckstraße 105 ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 13.11.2023 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt gegeben:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

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

- 2.2 Veränderungssperre

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

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3, der am 12.04.1928 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

- 2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

- 2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen.**
Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.
4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**
Das Flurstück liegt **nicht** in einer Verbandsgrünfläche.
5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern vom 08.06.2019**
Das Flurstück liegt **nicht** im Bereich eines Naturdenkmals.
6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**
Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.
7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**
Die Zuständigkeit der Belange, die den Denkmalschutz betreffen, liegt beim Referat 63 / UDB - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 – 4894.
8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**
Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
9. **Vorkaufsrechtssatzung**
Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.
10. **Sanierungsgebiet**
Das Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.
11. **Entwicklungsbereich**
Das Grundstück liegt **nicht** in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.
12. **Stadterneuerung Schalke**
Das Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen zur Stadterneuerung sind auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen zu finden.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 12.12.2023 ist das oben genannte Grundstück Bismarckstraße 105 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 08.01.2024 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 14.11.2023 wird mitgeteilt, dass zum in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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 Ausföhrung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 10.11.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Bismarckstraße 105

Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 43

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

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ **nicht mehr an.**

Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.

3.4 Beurteilung

- Lage einfache bis mittlere Wohnlage
BRW 195,- EUR / m²; Mischgebiet, IV geschossig

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



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

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

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

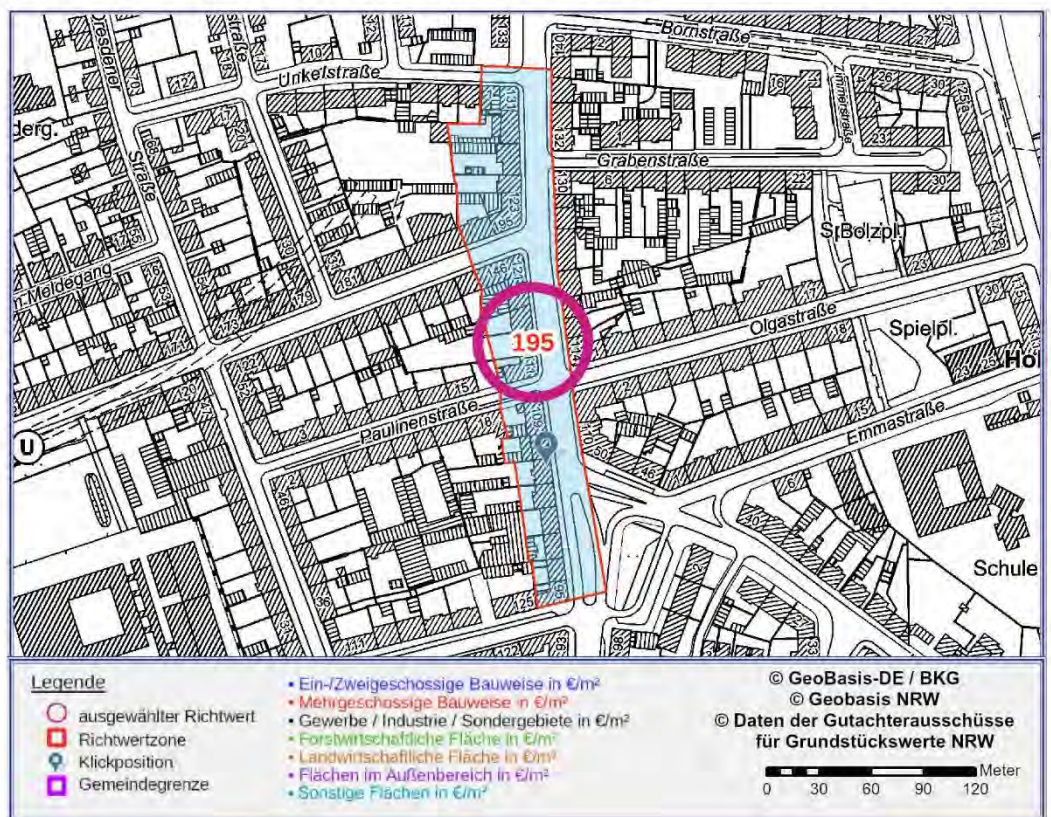


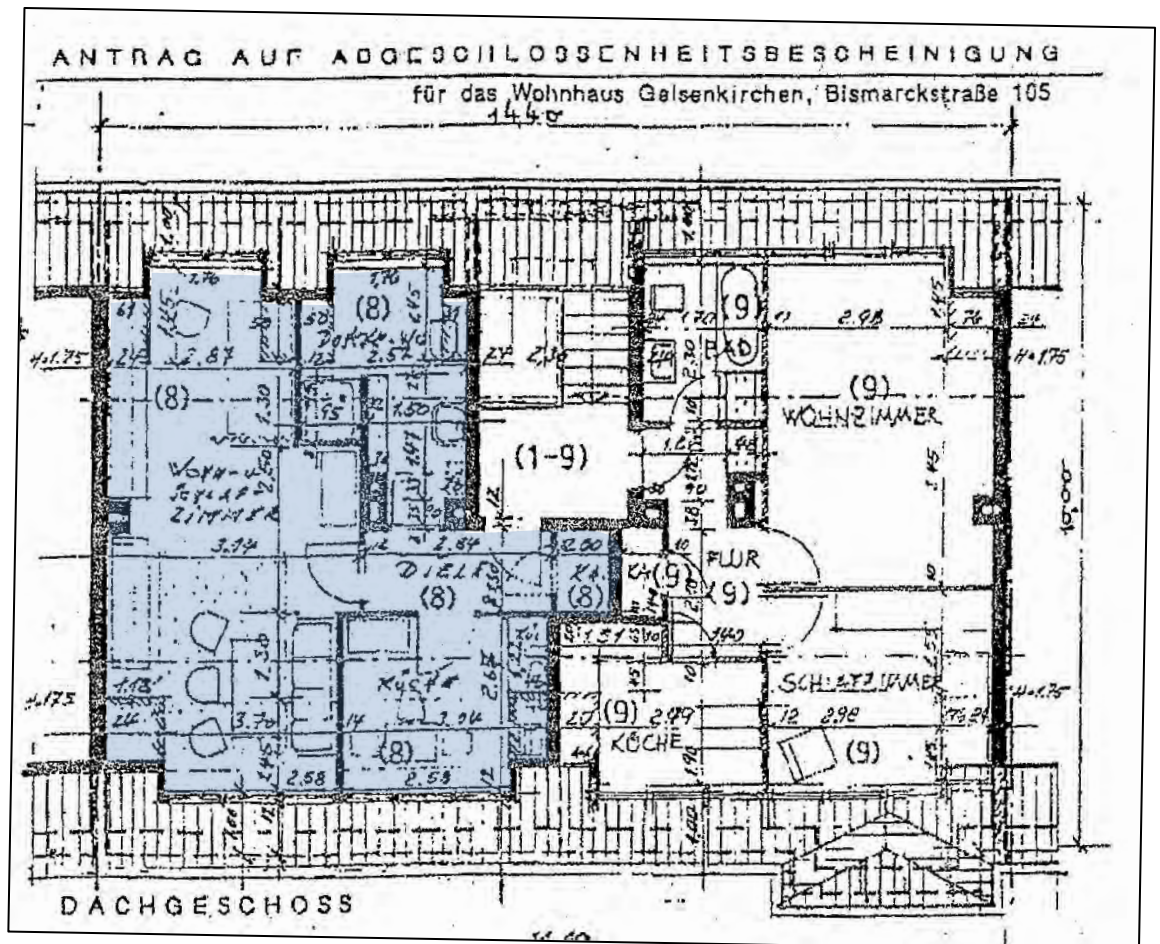
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 8 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar. Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 11 Garagen
Bismarckstraße 105
45881 Gelsenkirchen
- Geschosse: voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, ausgebauter Dachgeschoss, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 8 im Dachgeschoss links:
Diele, Wohn- und Schlafraum, Küche, Abstellraum, Badezimmer



Kellergeschoss:
Flur, Hausanschlussraum, Abstellräume zu den Wohneinheiten
Abstellraum zur ETW Nr. 8:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

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.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus	ca.	1952	
-	mittleres Baujahr		1968 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		55 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		25 Jahre			
-	Grundstücksfläche	828	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 340	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,41
-	Geschossfläche <i>ohne DG und ohne Garagen</i>	rd. 587	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,71
-	Brutto - Grundfläche	rd. 875	m ²	Mehrfamilienwohnhaus		
		rd. 192	m ²	Garagen		
-	Wohn/Nutzfläche ¹	rd. 88	m ²	ETW Nr. 1 im EG		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 2 im 1. OG		
		rd. 55	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG		
		rd. 54	m ²	ETW Nr. 4 im 2. OG		
		rd. 55	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG		
		rd. 54	m ²	ETW Nr. 6 im 3. OG		
		rd. 55	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG		
		rd. 43	m ²	ETW Nr. 8 im DG		
		rd. 41	m ²	ETW Nr. 9 im DG		
		rd. 498	m ²	Gesamtwohnfläche		

Der Anteil der ETW Nr. 8 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 8,63 %.

¹

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht, dazu wurde die Wohnfläche der ETW Nr. 8 anhand der vorliegenden Bauzeichnungen geprüft. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Betondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Betondecken |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Flachdachgauben mit Eternitverkleidung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre
Die Dachentwässerung ist augenscheinlich erneuert worden |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Straßenfassade mit Strukturputz und Anstrich, an der Fassade sind Satellitenempfangsanlagen angebracht

Hoffassade mit Putz und Anstrich, Rissbildung, Flachdachgauben mit Eternitverkleidung

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage | Gasetagenheizung der Firma Vaillant
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| - | Energie | ETW Nr. 8:
Gas |
| - | Warmwasserversorgung | Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage |
| - | Elektroanlage | ETW Nr. 8:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |
| - | Sonstiges | ----- |

A u s b a u

Qualität: Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Oberlicht als Holzfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Solnhofener Fliesenbelag, Sandstein-Wandverkleidung bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage im Erdgeschoss
jeweils zwei Wohnungen pro Etage

Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich

*Dachgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe wie vor, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz ca. 1,20 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Putzschäden im Wandbereich, Rissbildung, die Wandflächen sind insgesamt instand zu setzen und neu zu streichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, neu eingebrachtes Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Rauchabzug, in diesem Bereich Feuchteschäden, das Fenster ist nicht fachgerecht eingeputzt, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen
Elektrounterverteilung im Treppenhaus, der Stromzähler ist ausgebaut, zwei Sicherungen

ETW Nr. 8 DG

insgesamt geringe Raumhöhe der ETW Nr. 8 mit ca. 2,30 m

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Tür wurde augenscheinlich erneuert

Diele

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

Wohn- und
Schlafraum

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, zur Straßenseite alte Holzfenster, außen stark verwittert, die Fenster sind zu ersetzen, zur Hofseite Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Fenster zur Hofseite aus 01/1983, Plattenheizkörper

Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Laminatfußboden, Fliesenspiegel bis ca. 1,20 m Höhe, Wand, Dachschräge und Decke mit Raufaser und Anstrich, 5 l Heißwassergerät, Plattenheizkörper, alte Holzfenster, diese sind zu ersetzen
Abstellraum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Wandbereich
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke sowie Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, im Bereich der Dusche Wandfliesen raumhoch, Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 03/1986, Plattenheizkörper, Gasetagenheizung der Firma Vaillant, erste angegebene Wartung der Heizungsanlage aus dem Jahr 2000, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand WC mit Druckspüler, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, weiße Sanitärobjekte
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung
	Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen
Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Abstellraum zur ETW Nr. 8	<u>Eine Besichtigung war hier nicht möglich</u>
Hausanschlussbereich	keine Innentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Gaszähler zu den einzelnen Wohneinheiten, Gas- und Stromhausanschluss
Abstellraum	Holzlattentür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wasseranschluss
Kellerausgang	Zinkaltür, im Kellergeschoss Bodeneinlauf, Stahlbetontreppe ohne Belag mit 12 Steigungen, Kellerhals mit Putz und Anstrich, Feuchteschäden, der Kellerhals ist instand zu setzen

- Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden trotz mehrfacher Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Gemeinschaftstreppehaus:

Putzschäden mit Rissbildung im Wandbereich des Treppenhauses in den Obergeschossen, die Wandfläche mit Ausnahme der mit Naturstein verkleideten Flächen im Erdgeschoss sind instand zu setzen und neu zu streichen

Dachgeschoss:

neu eingebrachtes Kunststoffdachflächenfenster, in diesem Bereich Feuchteschäden, das Fenster ist nicht fachgerecht eingeputzt, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

ETW Nr. 8 im Dachgeschoss:

Wohn- und Schlafräum, Küche:

alte Holzfenster, diese sind außen stark verwittert, die Fenster sind durch isolierverglaste Kunststofffenster zu ersetzen.

Abstellraum:

Feuchteschäden im unteren Wandbereich des Abstellraumes zur Nachbarwohnung, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen

Der Zähler zur Wohnung ist ausgebaut, kein FI-Schalter vorhanden, 2 Sicherungen

Außen:

Außenfassade zum Hofbereich teilweise mit Rissbildung

Seitliche Wandfläche der 1. Garage mit massiver Rissbildung.

Die Garagentore befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand.

Kellerhals schadhaft, Feuchteschäden, Rissbildung, der Kellerhals ist instand zu setzen.

Der Hofbereich ist teilweise uneben.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen keine
- werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 8
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 8 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 8 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme
 - * Gas
 - * Fernsehen Satellitenempfangsanlagen an der Straßenfassade

- Außenbauwerke Zum Eingangsbereich zwei Steigungen mit Kunststeinbelag

Das Objekt teilt sich mit dem Nachbargebäude Bismarckstraße 103 eine Durchfahrt im Erdgeschoss zum Hofbereich

Durchfahrt zum Hofbereich:
Die Wände mit Putz und Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich
Die Durchfahrt erstreckt sich hälftig auf das zu bewertende Grundstück und hälftig auf das Nachbargrundstück Bismarckstraße 103, die Durchfahrt wird gemeinschaftlich genutzt

11 massiv errichtete Garagen:
Außenfassade mit Putz und Anstrich, Rissbildung, Stahlschwingtore, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung, die Garagentore befinden sich teilweise in schlechtem Zustand

- befestigte Flächen Die Durchfahrt zum Hofbereich ist asphaltiert, der Hofbereich ist mit Betonsteinpflasterung versehen, Bodeneinlauf, der Untergrund ist teilweise uneben

- Einfriedung Einfriedung des Gartenbereichs zur EG Wohnung mit Stahlgitterzauneinfriedung

Hofbereich:
Einfriedung vorwiegend mit grenzständigen Gebäuden

- Grünanlagen Hofbereich teilweise mit Ziersträuchern und Zierbäumen

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 für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung² zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Richtwert / Bismarckstraße: rd. 195,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2311200
Bodenrichtwert	195,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

² Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	IV
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bismarckstraße / Paulinenstraße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossigkeit“ nicht von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher in diesem Fall nicht geboten.

angenommener Bodenwert rd. 195,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 18.11.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 195,-- EUR/m²

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

Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 43	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	828	x	195,00	=	161.460,-- EUR
Bodenwert				=	161.460,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 8					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 8 des Aufteilungsplanes 84.619 / 1.000.000 von				=	13.663,-- EUR
					161.460,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m²:

Mietwertspanne: 5,20 EUR / m² - 5,90 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,55 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen				
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²
		Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

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

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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


Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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


Modernisierung der Fenster

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

Modernisierung der Fenster		Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren		0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	Lt. Bewertungsansatz tlw. modernisiert / Ansatz 50 % 	+ 0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert		+ 0,10 €/m ²


Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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


Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

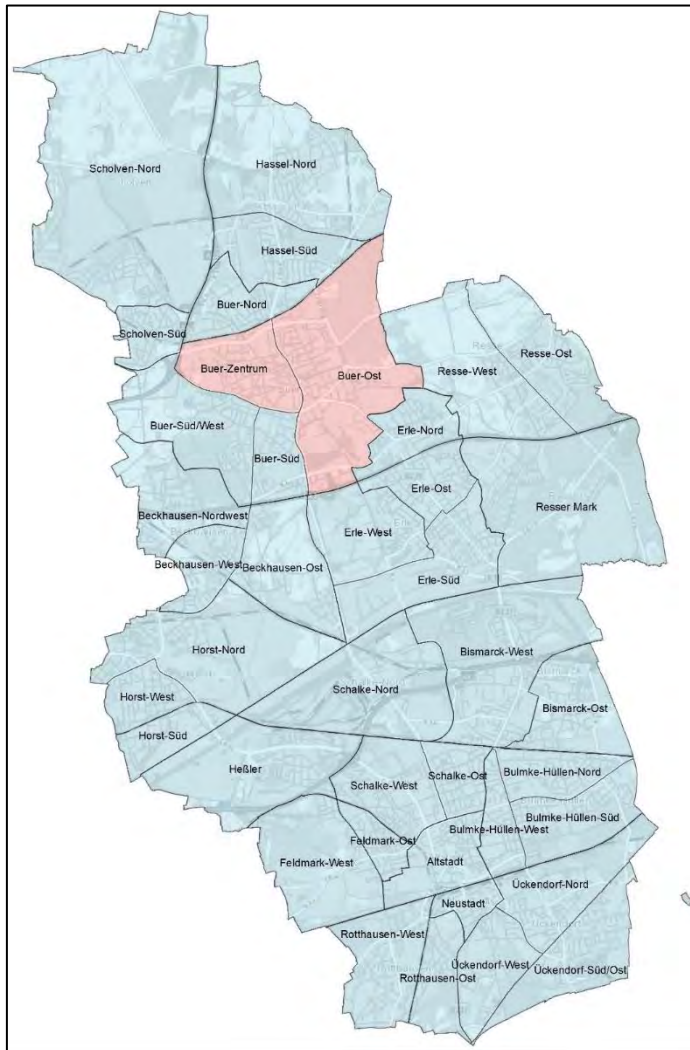
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 8	DG	Wohnen	43		es liegen keine Angaben vor / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ETW Nr. 8 - 43 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren tlw. modernisiert - Ansatz hier	0,09 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,34 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 8 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,21 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,34 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,86 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,34 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,56 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,34 EUR/qm

Für die ETW Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der geringen Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,55 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Ferner wird es als angemessen angenommen, dem Alter des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Mietentwicklung in Gelsenkirchen mit einem Zuschlag von rd. 8 % Rechnung zu tragen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,00 EUR / m².

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 8 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 8 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 8 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
n	$\bar{\varnothing}$ LSZ %		$\bar{\varnothing}$ Wfl m ²		$\bar{\varnothing}$ ber. KP € je m ² Wfl		$\bar{\varnothing}$ Miete € je m ² Wfl		$\bar{\varnothing}$ Bew. Kos- ten %		$\bar{\varnothing}$ REF		$\bar{\varnothing}$ RND Jahre		
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Gebäudeart															
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39	75	1.287	5,68	27,68	18,64	34							
		0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16,00	44,00	5,67	37,55	12	80
Konfidenz-Intervall	-	2,25 - 2,54		73 - 78		1.235 - 1.339		5,61 - 5,76		27 - 28		18 - 19		33 - 36	
Standardabweichung	-	1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85	67	1.124	5,61	28,86	16,34	33							
		0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Konfidenz-Intervall	-	2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 - 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
Standardabweichung	-	1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	



Abweichung zur ETW Nr. 8:

Wohnfläche:	$\bar{\varnothing}$ 67 qm	43 qm
Miete:	$\bar{\varnothing}$ 5,61 EUR / m ²	6,00 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	$\bar{\varnothing}$ 28,86 %	35,08 %
Restnutzungsdauer:	$\bar{\varnothing}$ 33 Jahre	25 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit, des Zuschnitts und der geringen Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 8 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Hinblick auf günstigen Wohnraum in Höhe von 2,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bismarckstraße 105 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 8	rd. 43 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	3.096,-- EUR
Gesamtfläche		43,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	3.096,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
35,08 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	62,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.			=	581,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	31,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	2.010,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.010,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,75 % VON 13.663,-- EUR	./.	376,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.634,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.634,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 25 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,75 % q = 1,0275
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 17,91 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.634,-- EUR	x	17,91	=	29.265,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	29.265,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 29.265,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 13.663,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 42.928,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert

42 928 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 42.928,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -7.600,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 35.328,- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 8	rd.	35.000,- EUR
--------------------	------------------	------------	---------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

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

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 8 100,00 %	2.010,-- EUR	fiktiv 1968	55	80	25
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.010,-- EUR	1968	55	80	25

- mittleres Baujahr	:	1968	
- mittleres Alter	:	55	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	25	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 07.12.2023 178,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

07.12.2023	6.000,- EUR	x	178,20%	=	10.692,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	07.12.2023
BGF:	875 qm Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstraße 105 45881 Gelsenkirchen		
875	qm BGF	x	1.230,- EUR = 1.076.250,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			= 74.256,- EUR
Kelleraußeneingang			= 10.692,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.161.198,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
25	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
69	%	von 1.161.198,- EUR	= -801.227,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			359.971,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2,0%	von 359.971,- EUR	= 7.199,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 375.670,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 375.670,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 8:

Anteil für die ETW Nr. 8 am Gebäudesachwert 8,63% von 375.670,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 8 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	32.420,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	13.663,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 8	=	46.083,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen im Objekt und in der ETW Nr. 8 sowie der geringen Wohnungsgröße wird sachverständig ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet.

hier:	5,0%	von	46.083,- EUR	=	2.304,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 8					=	48.387,- EUR

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-7.600,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 8	=	40.787,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 8	rd.	41.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Verkaufspreise von Objekten, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Es kann jedoch auf den auf Grundlage des durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen aus Vergleichsfällen ermittelten Immobilienrichtwertes ein Immobilienpreis zur Stützung des ermittelten Ertragswertes herangezogen werden.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



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

Ausgabe aus BORIS-NRW

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1600 €/m ²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2311201		
Baujahr	1982	1952	-15 %
Wohnfläche	70 m ²	43 m ²	-2 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-12 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.030 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		44.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.030 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 44.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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

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

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

Der so ermittelte Immobilienpreis ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 42.928,- EUR) ins Verhältnis zu setzen. Der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis stützt nach diesseitiger Auffassung den ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 43,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	318,- EUR / m ²
	SACHWERT	949,- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	822,- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 8	Verkehrswert	744,- EUR / m ²
Verkehrswert		32.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		10,34

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 8, Bismarckstraße 105, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	13.663,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	29.265,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.600,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>35.328,-- EUR</u>
	rd.	35.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	13.663,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	32.420,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	2.304,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.600,-- EUR
	SACHWERT	<u>40.787,-- EUR</u>
	rd.	41.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 8

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 8 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

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

Maßgeblich zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hier der Ertragswert, der unter Berücksichtigung der genannten Parameter in Höhe von 35.000,- EUR ermittelt wurde.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2023 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen analysiert. Für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag wird sachverständig ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 3.500,- EUR für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich ein konjunkturell angepasster Ertragswert in Höhe von 31.500,- EUR.

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

- festgestellt in Höhe des konjunkturell angepassten Ertragswertes 31.500,- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 07.12.2023, gerundet	<u>32.000,- EUR</u>
---------------------	---	---------------------

Waltrop, den 19.04.2024