Dipl.-Ing. Gabriele Leps - Architektin AKNW - Amselweg 15 45731 Waltrop Tel.: 02309-72185 Fax: 02309-785584 E-Mail: Gabriele.Leps@t-online.de

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 3731-07-2022

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

- I N T E R N E T V E R S I O N -

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 041 / 22
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einem Ladenlokal Wiehagen 44 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 961 Gemarkung Gelsenkirchen Flur 15 Flurstück 57 Hof- und Gebäudefläche Wiehagen 44 Grundstücksgröße 320 m²
Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:	**152.000,-- EUR**
in Worten:	Einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links und der WE Nr. 2 im 1. OG links sowie der Abstellräume im Kellergeschoss wurde nicht ermöglicht. Angaben über Zustand und Beschaffenheit dieser Flächen können daher nicht gemacht werden. Für die weitere Wertermittlung wird eine einfache Beschaffenheit und Ausstattung der Einheiten unterstellt. Ferner wird angenommen, dass die Einheiten zum Wertermittlungsstichtag nutzbar sind und keine Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wurde eine Besichtigung des Hofbereiches nicht ermöglicht.

Eine ausreichende Besichtigung der WE Nr. 1 war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Gemäß Bauakte der Stadt Gelsenkirchen war das Objekt ursprünglich baurechtlich als Geschäftshaus mit einem Ladenlokal und Praxen genehmigt. Ein Umnutzungsantrag zur Nutzung der Praxisflächen als Wohnraum liegt in der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vor.

Infolgedessen wird ein baubehördliches Verfahren, das eine Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss rechts untersagt, geführt. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Frau Ebke, sei die Wohnung im EG rechts ursprünglich als Augenarztpraxis genehmigt worden. Die Nutzung als Wohneinheit sei infolge einer fehlenden baurechtlichen Genehmigung eines Umnutzungsantrages für eine Wohnnutzung daher formell illegal. Es sei eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen worden, die im Verfahren 2487-22-12 der Mieterin und im Verfahren 2485-22-12 den Eigentümern des Objektes erteilt worden sei.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass nach der vorliegenden Bauakte nur der Ausbau eines Teilbereiches des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baurechtlich genehmigt wurde. Inwieweit eine baurechtliche Genehmigung für einen Ausbau der verbleibenden Fläche zu Wohnzwecken erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Auch hier wird ein ordnungsbehördliches Verfahren geführt, das eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken untersagt. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Frau Ebke, sei der ehemalige Trockenboden ohne baurechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken aus

gebaut und der Wohneinheit im Dachgeschoss zugeordnet worden. Die Wohnnutzung im Dachgeschoss sei daher formell illegal. Infolgedessen sei eine Nutzungsuntersagung für alle Räume im Dachgeschoss ausgesprochen worden, die im Verfahren 3288-22-12 den Mietern und im Verfahren 3286-22-12 den Eigentümern des Objektes erteilt worden sei.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass eine baurechtliche Genehmigung entsprechend der vorhandenen Nutzung erteilt würde, wobei der der WE Nr. 5 vorgelagerte und nur vom Gemeinschaftstreppenhaus aus zugängliche ausgebaute Raum im DG rechts zur Straßenseite und der ausgebaute Raum im DG rechts zur Hofseite, die ursprünglich als Bodenraum genehmigt wurden, infolge der baurechtlichen Genehmigungssituation im Ertragswertverfahren insgesamt unberücksichtigt bleiben.

Konkrete Kosten, die mit der Durchführung der Genehmigungsverfahren sowie der Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls in Zuge der baurechtlichen Genehmigung erforderlich werden, z.B. in Hinblick auf Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Rettungswege etc., finden keine Berücksichtigung. Bei der weiteren Wertermittlung wird diesem Risiko jedoch mit einem pauschalen Risikoabschlag in der Bewertung Rechnung getragen.

Ein weiteres baubehördliches Verfahren wird laut weiterer Angabe in Bezug auf Mängel im Gemeinschaftstreppenhaus geführt. Bei den Mängeln handelt es sich

- um teilweise fehlende Geländerstäbe
- um fehlende Umwehrungen / Absturzsicherungen im Bereich der Fenster
- um eine auf dem Treppenpodest im 2. Obergeschoss des Gemeinschaftstreppenhauses eingebrachte Eingangstür zur Erschließung der Wohnung im Dachgeschoss. Hier ist der Brandschutz in Bezug auf den Wohnungsabschluss nicht berücksichtigt.

Die Geländerstäbe und die Absturzsicherungen sind einzubringen. Die Tür auf dem Treppenpodest im 2. Obergeschoss ist zu entfernen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei um das Verfahren 2490-22-12.
Nach Entfernen der Zugangstür im 2. Obergeschoss zur Erschließung der Wohnung im Dachgeschoss ist der Wohnraum im Dachgeschoss rechts, der zum Wertermittlungsstichtag nur durch das Gemein-

schaftstreppenhaus zugänglich ist, nicht mehr der Wohnung im Dachgeschoss zugeordnet. Gemäß Bewertungsansatz (siehe oben) wird dieser Raum entsprechend der baurechtlichen Genehmigung als Bodenraum bewertet.

Letztlich wird ein weiteres ordnungsbehördliches Verfahren mit der Nr. 2488-22-12 infolge fehlender Rauchwarnmelder in den Wohnungen im 1. OG links (Flur / Schlafzimmer) und in der Wohnung im 2. OG geführt. Die Rauchwarnmelder für die Wohnung im 2. OG seien laut Angabe zwischenzeitlich eingebracht worden.

Die Kosten zum Einbringen der Rauchwarnmelder im 1. OG links werden bei der weiteren Wertermittlung in Abzug gebracht.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

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

Wertermittlungsstichtag: 01.09.2022

Waltrop, den 20.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		6
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		9
3.	GRUNDSTÜCK		11
3.1	Grundstücksdaten		11
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
4.1	Allgemeines		21
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
4.3	Baubeschreibung		25
4.4	Zustand		31
4.5	Beurteilung		33
5.	AUSSENANLAGEN		35
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		36
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	37
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	37
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	39
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	52
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	54
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	59
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	60
8.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	60
8.2	Wert der baulichen Anlagen		60
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	60
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	62
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	65
9.1	Vergleichsverkaufspreise		65
9.2	Vergleichsdaten		65
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	67
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		68
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag:	**01.09.2022**
Ortsbesichtigung	01.09.2022
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einem Ladenlokal Wiehagen 44 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	
- Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 961 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57 Hof- und Gebäudefläche, Wiehagen 44 Grundstücksgröße 320 m²
- Eintragungen in Abt. II	Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk
Nutzer	Die WE Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Zu den Nutzern der GE Nr. 1 und WE Nr. 2 liegen keine Angaben vor.
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8" der RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1979 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei nicht zu erwarten. - 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 - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Das Grundstück liegt nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrengebiet. Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 vom 22.11.1906, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen Ein Verfahren gem. den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetz NRW ist anhängig. Meldung erfolgte an den bestellten Zwangsverwalter hinsichtlich von Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung sowie im Treppenhaus. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit folgende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor: - AZ 02485-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren - AZ 02487-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren - AZ 02488-22-12; Fehlende Rauchwarnmelder Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren - AZ 02490-22-12; Mängelbeseitigung im Treppenhaus Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren - AZ 3286-22-12; Nutzungsuntersagung Dachgeschoss – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Informationen zum Objekt	Baujahr 1951 fiktives Baujahr 1965 fiktives Alter 57 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 23 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 133 m² Bruttogrundfläche ca. 666 m² Wohn- u. Geschäftshaus Wohn- und Nutzfläche: 347 m²
Wohnlage	einfache Wohnlage
Instandhaltung des Objektes	vernachlässigte Instandhaltung
Besonderheiten	Eine Besichtigung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links und der WE Nr. 2 im 1. OG links sowie der Abstellräume Nr. 2 bis Nr. 7 im Kellergeschoss wurde nicht ermöglicht. Angaben über Zustand und Beschaffenheit können daher nicht gemacht werden. Für die weitere Wertermittlung wird eine einfache Beschaffenheit und Ausstattung der Einheiten unterstellt. Ferner wird angenommen, dass die Einheiten zum Wertermittlungsstichtag nutzbar sind und keine Bauschäden und Baumängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Eine ausreichende Besichtigung der WE Nr. 1 war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein. Gemäß Bauakte der Stadt Gelsenkirchen war das Objekt ursprünglich baurechtlich als Geschäftshaus mit einem Ladenlokal und Praxen genehmigt. Ein Umnutzungsantrag zur Nutzung der Praxisflächen als Wohnraum liegt in der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vor. **In Bezug auf die bestehenden bauordnungsbehördlichen Verfahren und die damit verbundenen Ansätze und Annahmen wird auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens Bezug genommen.**
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

Wertzusammenstellung:

Bodenwert		67.200,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen		177.963,--	EUR	
vorläufiger Ertragswert		245.163,--	EUR	
Markanpassung		0,--	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		245.163,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 56.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
		- 17.000,--	EUR	Ertragsausfall WE Nr. 4
Ertragswert		172.163,--	EUR	
	rd.	172.000,--	EUR	
Risikoabschläge		- 10.000,--	EUR	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung
		- 10.000,--	EUR	Risikoabschlag bauordnungs-rechtliche Verfahren
		152.000,--	EUR	
Verkehrswert	**rd.**	**152.000,--**	**EUR**	

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen der Wertermittlung

Baugesetzbuch
BauGB vom 23.09.2004
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 15.07.2022
Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000	vom 28.07.2022
Baupläne	laut Anlage
Berechnungen	laut Anlage

Besichtigung Beteiligte

01.09.2022
- eine Mitarbeiterin der Sparkasse Essen - Immobilienabteilung
- die Mieter, zeitweise
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag der Bewertung: 01.09.2022

U m f a n g des Gutachtens	- 71 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.

B E S C H R E I B U N G U N D B E U R T E I L U N G

3. G R U N D S T Ü C K

3.1 G r u n d s t ü c k s d a t e n

- G r u n d s t ü c k: Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- A n s c h r i f t: 45879 Gelsenkirchen
Wiehagen 44
- A k t e n z e i c h e n: 005 K 041 / 22
- O b j e k t t y p: Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einem Ladenlokal
- N u t z e r: Die Wohnungen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Zu den Nutzern der GE Nr. 1 und der WE Nr. 2 liegen keine Angaben vor.
- G r u n d b u c h: von Gelsenkirchen
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band ------
Blatt 961

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 15	Flurstück 57
Hof- und Gebäudefläche	Wiehagen 44
Grundstücksgröße	320 m²

3.2 L a s t e n u n d B e s c h r ä n k u n g e n

- Grundbuch Abteilung II

Lasten: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 961

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 41 / 22). Eingetragen am 14.04.2022.

6. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 6 / 22). Eingetragen am 14.04.2022.

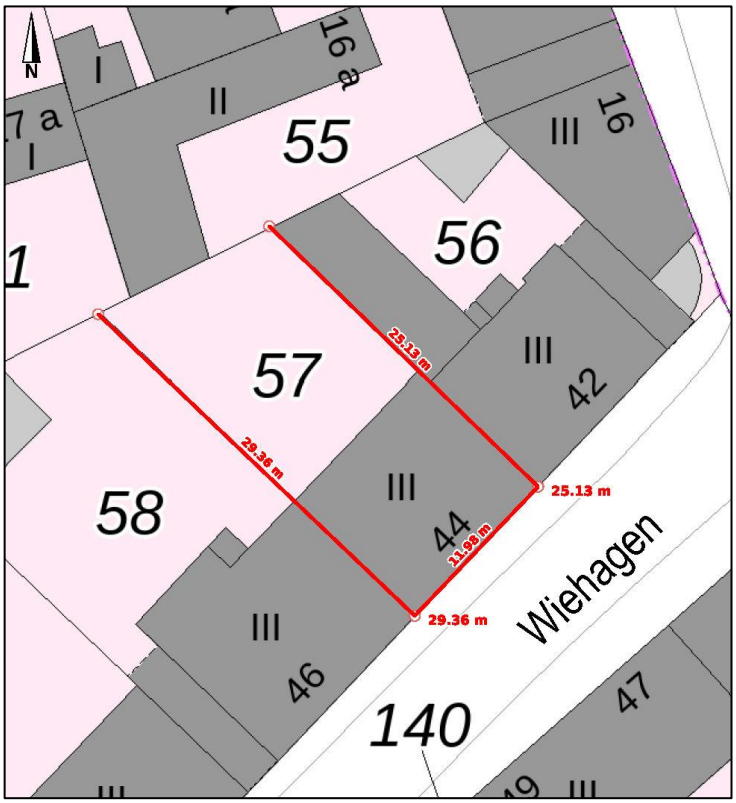
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

-	Beschaffenheit:	eben
-	Abmessungen:	Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 27 m, Breite des Grundstücks ca. 12 m Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



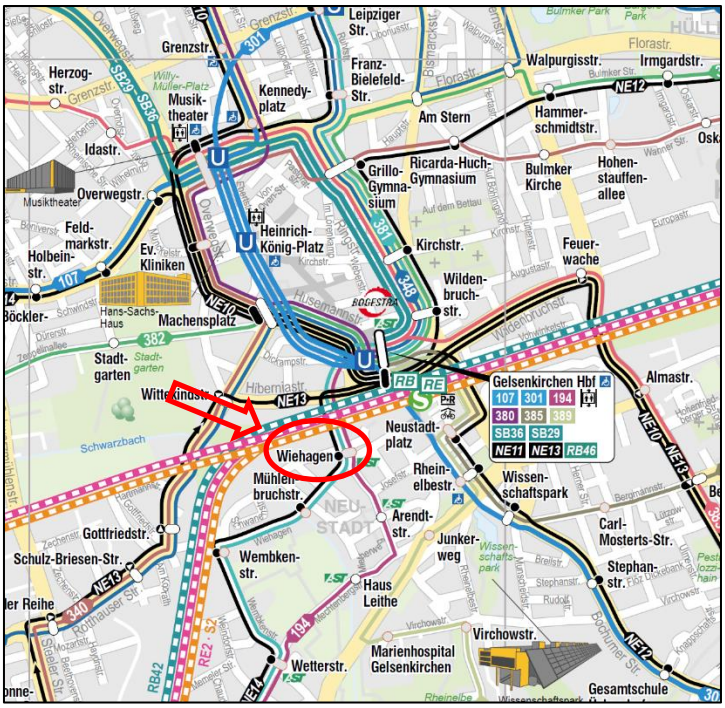
- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 25.07.2022 liegt das in Rede stehende Grundstück

  45879 Gelsenkirchen, Wiehagen 44
  Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57

  in der Berechtsame „Dahlbusch 8" der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass bei geplanten Neu- bzw. 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 1979 eingestellt worden**.
  Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
  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.

E n t f e r n u n g e n

- Entfernungen:
  - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
    AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 3,7 km Entfernung
    A 42 Duisburg / Dortmund
    AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,3 km Entfernung
  - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
  - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,2 km Entfernung
  - Bus: die Bushaltestelle „Wiehagen“ mit Anschluss an die Linien 194, 81, NE14 befindet sich in ca. 100 m Entfernung



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

E r s c h l i e ß u n g

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

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 21.07.2022 sind für das Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57
Wiehagen 44 in Gelsenkirchen

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 29.07.2022 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück **nicht** als Bau-/ Bodendenkmal registriert ist.

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 25.07.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das oben genannte Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich

eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

2.2. Veränderungssperre

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

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktueller Plangrundlage eingetragen.

2.4 Vorkaufsrechtsatzung

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen vom 08.06.2019

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

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

8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

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

9 Sanierungsgebiet

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

10. Entwicklungsbereich

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

11. Stadterneuerung soziale Stadt Neustadt

Das Stadterneuerungsgebiet besteht seit 2018.

Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen zu finden.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Laut weiterer Angabe seien öffentlich-rechtliche Verträge je nach Inhalt bei den gemäß Dienstkatalog zuständigen Referaten und Eigenbetrieben abzufragen.

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 09.08.2022 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

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

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

W o h n u n g s b i n d u n g

Laut Scheiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 11.08.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Ein Verfahren gemäß den Bestimmungen des Wohnungsstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) sei anhängig. Meldung erfolgte an den bestellten Zwangsverwalter hinsichtlich von Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung sowie im Treppenhaus.

b a u b e h ö r d l i c h e
B e s c h r ä n k u n g e n

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 05.08.2022 liegen für das in Rede stehende Objekt vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt folgende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor:

- AZ 02485-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 02487-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe ist die Fläche ursprünglich als Arztpraxis baurechtlich genehmigt worden, es fehlt ein Umnutzungsantrag nebst Genehmigung.
- AZ 02488-22-12; Fehlende Rauchwarnmelder
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe fehlen in den Wohnungen im 1. OG links und 2. OG die Rauchwarnmelder. Die Rauchwarnmelder in der Wohnung im 2. OG seien eingebracht worden, im 1. OG links würden die Rauchwarnmelder noch im Flur und im Schlafzimmer fehlen.
- AZ 02490-22-12; Mängelbeseitigung im Treppenhaus
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  - fehlende Geländerstäbe
  - fehlende Umwehrungen Absturzsicherungen im Bereich der Fenster
  - die Tür auf dem Treppenpodest im 2. OG des Treppenhauses zur Erschließung der Wohnung im Dachgeschoss ist zu entfernen, es handele sich hier um einen nachträglich eingebrachten Wohnungsabschluss, der den rechtlichen Anforderungen in keiner Weise entsprechen würde
- AZ 3288-22-12; Nutzungsuntersagung Dachgeschoss
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 3286-22-12; Nutzungsuntersagung Dachgeschoss
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe ist ein Teil der Fläche im Dachgeschoss als Trockenboden baurechtlich genehmigt worden. Ein Umnutzungsantrag und eine baurechtliche Genehmigung zur Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken liege nicht vor. Es sei daher für alle Räume im Dachgeschoss eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen worden.

  Auskunft hierzu erteilen Frau Ebke, Telefon: (0209) 169 4468 und Frau Jennifer Sadlock, Telefon: (0209) 169 5653.

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

Auf die Bewertungsansätze und Hinweise zu den oben genannten Verfahren wird auf Seite 2 bis 4 des Gutachtens Bezug genommen.

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, soweit nicht ausdrücklich abweichend vermerkt, vorausgesetzt.

3.4 Beurteilung

- Lage

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022 34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	**Gute Lage €/m²**	**Mittlere Lage €/m²**	**Mäßige Lage €/m²**
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser *Grundstücksfläche: 350-800 m²*	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser *Grundstücksfläche: 250-500 m²*	410	280	205
Reihenmittelhäuser *Grundstücksfläche: 150-300 m²*	410	290	220

Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	**Gute Lage €/m²**	**Mittlere Lage €/m²**	**Mäßige Lage €/m²**
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages *GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V*	310	215	180

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eingeschränkt nutzbar. Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

4. B E B A U U N G

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

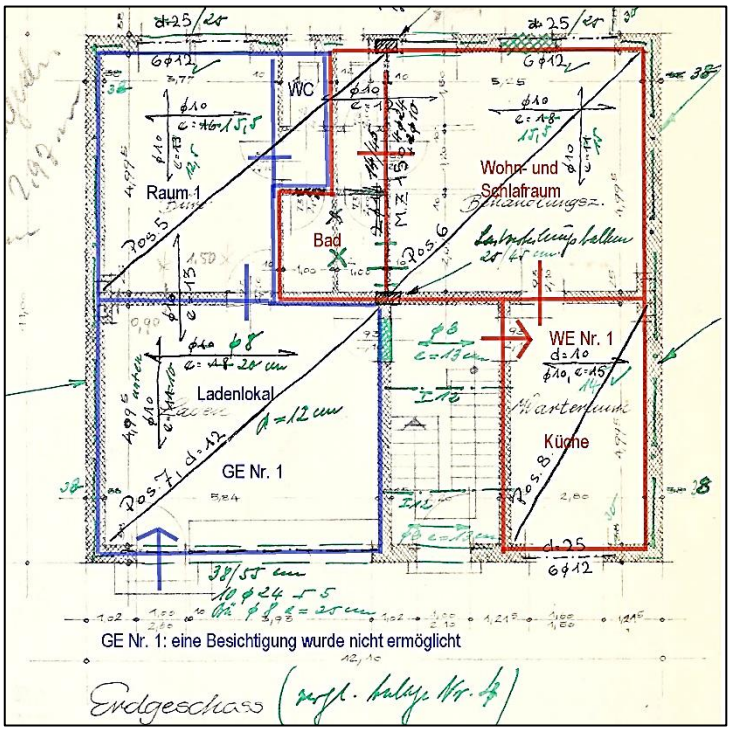
- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten und einem Ladenlokal

- Geschosse: **Wohnhaus:**
dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

- Gebäudenutzung: Wohnnutzung

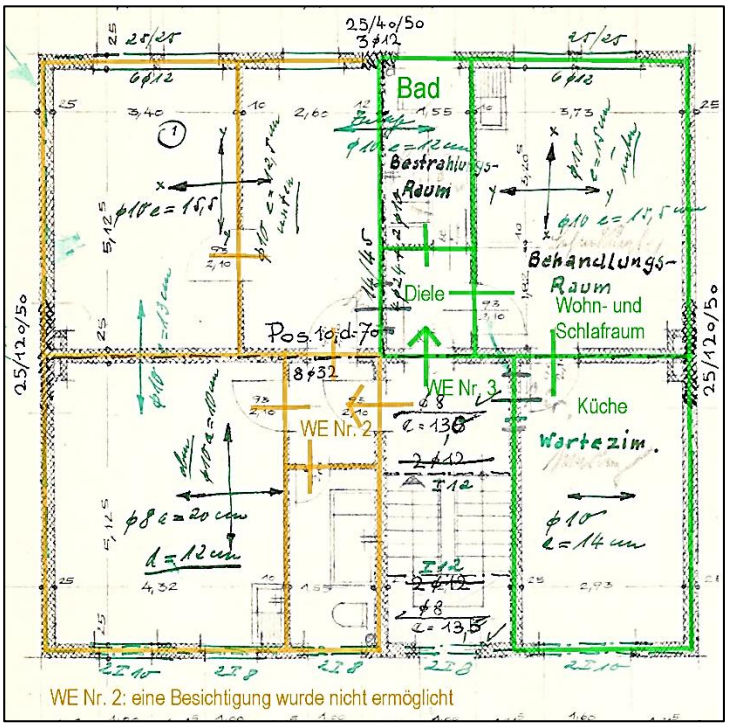
- Raumbezeichnung: GE Nr. 1 im Erdgeschoss links:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Ladenlokal mit einem rückwärtig gelegenen Raum und einem WC

WE Nr. 1 im Erdgeschoss rechts:
Diele, Wohn- und Schlafraum, Badezimmer (durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich), Küche
Eine ausreichende Besichtigung war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich.

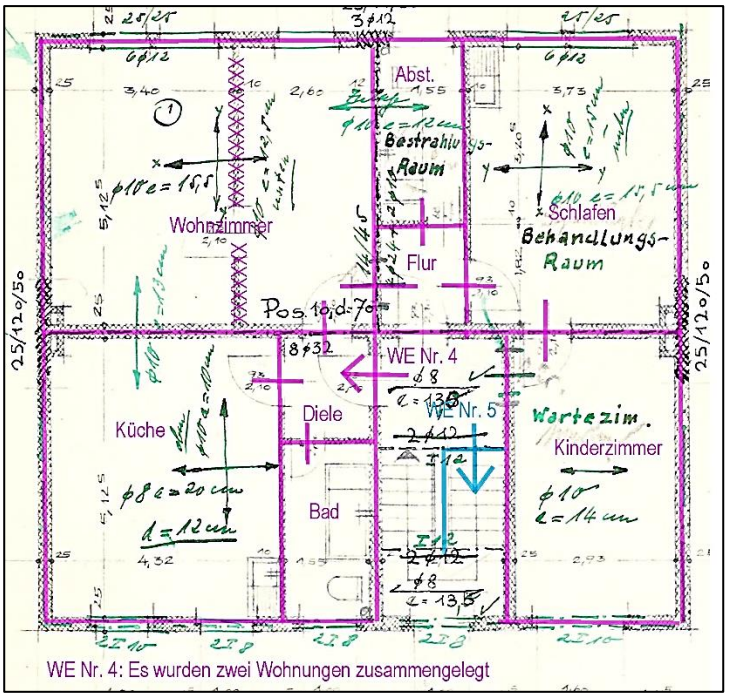


WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss links:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Laut Bauakte:
Flur, Bad, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer (durch das Kinderzimmer zugänglich)

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts
Flur, Badezimmer, Wohn- und Schlafraum, Küche (durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich)



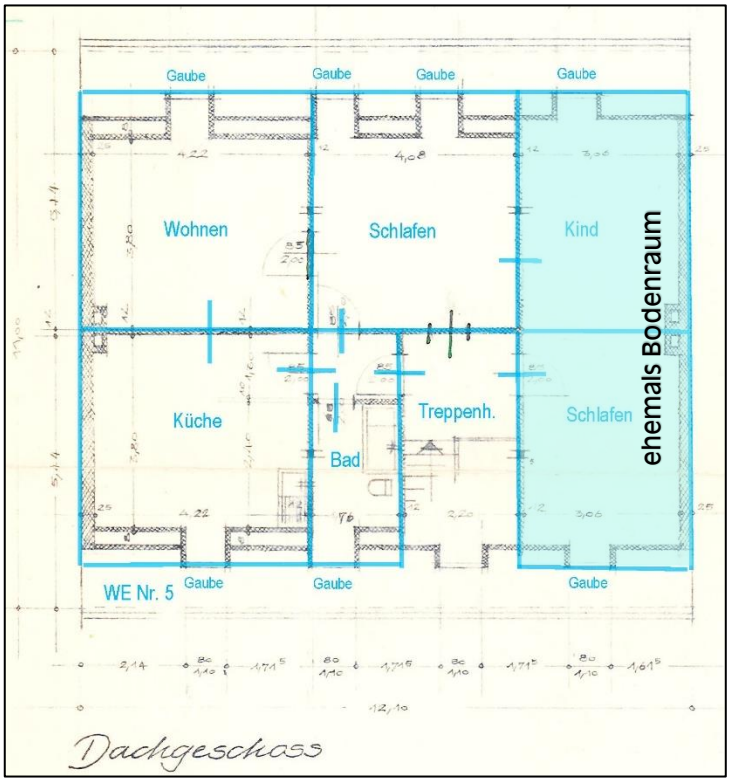
WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss:
(2 Wohnungen zusammengelegt)
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, (durch das Wohnzimmer zugänglich die Diele der 2. Wohneinheit), Diele, altes Badezimmer (als Abstellraum genutzt), Schlafzimmer, Kinderzimmer (durch das Schlafzimmer zugänglich)



WE Nr. 5 im Dachgeschoss:
Separater Zugang zur WE Nr. 5 schon auf dem Treppenpodest im 2. Obergeschoss, das Treppenhaus zum Dachgeschoss ist damit schon der WE Nr. 5 zugeordnet
– auf die Hinweise zu den diesbezüglich bestehenden ordnungsbehördlichen Verfahren wird auf Seite 2 ff. des Gutachtens Bezug genommen.
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich), Schlafzimmer, Kinderzimmer (durch das Schlafzimmer zugänglich)

Ausgebauter Raum im DG rechts (Straßenseite) ist nur durch das Treppenhaus zugänglich

Für die weitere Wertermittlung wird infolge der bauordnungsrechtlichen Verfahren angenommen, dass der Wohnungsabschluss auf dem Treppenpodest im 2. OG des Treppenhauses zu entfernen ist und die ausgebauten Räume im Dachgeschoss rechts zur Straßen- und zur Hofseite, infolge der ursprünglichen baurechtlichen Genehmigung lediglich als Bodenraum genutzt und nicht der WE Nr. 5 zugeordnet werden.



Gemeinschaftstreppenhaus

Kellergeschoss:
Flur, Heizungsraum, Abstellraum 1
Abstellräume 2 bis 7:
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 Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr				Wohnhaus - Wiederaufbau		1951
					Fenster		1985
-	mittleres Baujahr				1965 (fiktiv)		
-	mittleres Alter				57 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer				80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer				23 Jahre		
-	Grundstücksfläche		320	m²			
-	bebaute Fläche	rd.	133	m²	Grundflächenzahl	GRZ	0,42
-	Geschossfläche *ohne Dachgeschoss*	rd.	399	m²	Geschossflächenzahl	GFZ	1,25
-	Brutto – Grundfläche	rd.	666	m²	Wohn- und Geschäftshaus		
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	49	m²	GE Nr. 1 / EG links		
		rd.	46	m²	WE Nr. 1 / EG rechts		
		rd.	59	m²	WE Nr. 2 / 1. OG links		
		rd.	41	m²	WE Nr. 3 / 1. OG rechts		
		rd.	100	m²	WE Nr. 4 / 2. OG		
		rd.	52	m²	WE Nr. 5 / DG		
		rd.	347	m²	Gesamtwohn- und Nutzfläche		
		rd.	23	m²	ausgebaute Räume, DG rechts gemäß Bewertungsansatz Bodenraum		

- abgabenrechtlicher Zustand:

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 04.10.2022 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Wiehagen 44
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Wiehagen" 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 „Wiehagen" nicht mehr an.

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

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	Betondecke
-	Geschosse	Wände	Mauerwerk
		Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion		Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung Flachdachgauben mit Schieferverkleidung
-	Regenentwässerung		Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise mit Anstrich
-	Besonderheiten		keine

F a s s a d e

Außenfassade mit Putz, teilweise mit Anstrich

H a u s t e c h n i k

-	Heizung	Anlage	Gaszentralheizung der Fa. Vaillant Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
		Energie	Gas
-	Warmwasserversorgung		Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
-	Elektroanlage		einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Gemeinschaftstreppenhaus	Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, im Hauseingangsbereich Fliesenfußboden, teilweise auch PVC-Fußboden, Majolikawandfliesen, teilweise raumhoch, teilweise bis 1,20 m Höhe, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage

	Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zu den Obergeschossen mit PVC-Belag, in Teilbereichen fehlt der PVC-Belag auf den Stufen Das Treppenhaus befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand. Treppenanlage, Geländer und Handlauf sind zu überarbeiten. Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern.
GE Nr. 1 im EG links	Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung drei Außensteigungen zum Eingangsbereich, teilweise Kunststeinbelag, teilweise Fliesenbelag, schlechter Zustand des gesamten Eingangsbereichs, dieser ist instand zu setzen Schaufensteranlage mit Einfachverglasung Es sind isolierverglaste Fenster und eine isolierverglaste Eingangstür einzubringen.
WE Nr. 1 im EG rechts	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Wohn- und Schlafraum	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Fenster sind von 1985
Badezimmer	durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, im Bereich der Dusche sind die Wandfliesen bis ca. 2,20 m Höhe eingebracht, Wand und Decke Putz gestrichen, im oberen Wandbereich Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, ursprünglich mit Verkleidung, diese wurde entfernt und ist neu einzubringen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, im Bereich der Abwasserleitung massive Feuchteschäden, die Abwasserleitungen sind fachgerecht instand zu setzen, Waschmaschinenanschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrodurchlauferhitzer

Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät Eine ausreichende Besichtigung der WE Nr. 1 war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

1. Obergeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus	Wand und Decke Putz, in Teilbereichen fehlt der Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Treppenanlage wie vor Elektrounterverteilung auf dem Treppenpodest Die Treppenanlage und die Wand- und Deckenflächen befinden sich in einem schlechten Zustand und sind instand zu setzen
WE Nr. 2 im 1. OG links	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Türblatt und die Umfassungszarge sind defekt, die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden
WE Nr. 3 im 1. OG rechts	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß
Diele	PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, eingebauter Wandschrank mit Holztüren, raumhoch
Badezimmer	Tür mit Holzumfassungszarge, Holzschiebetür mit Anstrich in der Wand laufend, schlechter Zustand, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca.1,60 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis ca. 2 m Höhe, im Übrigen Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrodurchlauferhitzer, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, weiße Sanitärobjekte
Wohn- und Schlafraum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

Küche	durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus	Treppe zum 2. Obergeschoss in der Ausstattung wie vor, beschädigter PVC-Fußboden auf dem Treppenpodest und den Stufen, Geländer und Handlauf wie vor, Wand Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung
Treppenpodest	Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen Kunststofftür zur Erschließung der Wohnung im Dachgeschoss mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ornamentverglasung, das Schloss ist defekt, Oberlicht nur mit Rahmen ohne Füllung Gemäß ordnungsbehördlichem Verfahren ist die Tür nebst Verkleidung zu entfernen.
WE Nr. 4 im 2. OG	Es wurden im 2. Obergeschoss zwei Wohnungen zusammengelegt Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni
Diele	Fliesenfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen
Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke im Übrigen Raufaser gestrichen, Feuchteschäden im Bereich der Dunstabzugshaube bedingt durch einen Wasserrohrbruch in der Wohnung im Dachgeschoss, im Außenwandbereich teilweise Styroporwandverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Gasherdanschluss Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen
Badezimmer	Rundbogentür mit Lichtausschnitt, dieser ist jedoch verkleidet, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis 2 m Höhe, im Übrigen Wand und Decke Tapete, im Bereich der Badewanne Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch

	mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte, Feuchteschäden bedingt durch einen Wasserrohrbruch im Dachgeschoss Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen
Wohnzimmer	Laminatfußboden, dieser ist teilweise schadhaft, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Feuchteschäden im Außenwandbereich, hier löst sich die Tapete vom Untergrund
Diele 2	durch das Wohnzimmer zugänglich die Diele der 2. Wohneinheit Fliesenfußboden, die Tür zum Gemeinschaftstreppenhaus wurde hier verkleidet
Badezimmer	(als Abstellraum genutzt) Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Steinzeugfußboden, Majolikawandfliesen bis ca.1,80 m Höhe, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, alter Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Kunststoffduschverkleidung, farbige Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	durch das Schlafzimmer zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Dachgeschoss	
Gemeinschafts-treppenhaus	Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, ohne Belag, Wand Raufaser gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, durch die Wohnungseingangstür auf dem Treppenpodest im 2. Obergeschoss ist die Treppenanlage zum Dachgeschoss zum Wertermittlungsstichtag der WE Nr. 5 zugeordnet, eine entsprechende Nutzung und der dargestellte Wohnungsabschluss auf dem Treppenpodest im 2. OG ist baurechtlich nicht genehmigt und gemäß Ordnungsverfahren zu entfernen, so dass das Treppenhaus wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt wird.

ausgebauter Raum

im DG rechts	vom Gemeinschaftstreppenhaus aus zugänglich Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand, Dachschräge und Drempel mit Strukturputz und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Luke zum Dachboden

WE Nr. 5 im DG

Diele	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Tür wurde aufgebrochen, die Türklinke fehlt Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Schlafzimmer	Fertigparkettfußboden in einem sehr schlechten Zustand , Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	durch das Schlafzimmer zugänglich Rundbogentür, die Umfassungszarge ist defekt, das Türblatt fehlt, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper Es handelt sich hierbei um den Raum im DG rechts, der ursprünglich als Bodenraum genehmigt wurde und gemäß Bewertungsansatz auch wieder dieser Nutzung zugeführt wird.
Küche	Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Gaube mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroleitungsverlegung teilweise auf der Wand, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Wohnzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Umfassungszarge ist defekt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, auch hier schadhaft, Fliesenfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich von Badewanne und WC bis 2 m Höhe, im Übrigen Wand, Decke und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Plattenheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Silikonfugen sind schadhaft, das Badezimmer ist zu sanieren

Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Innentüren sind instand zu setzen, die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen

Kellergeschoss Treppe zum Kellergeschoss als Holztreppe mit Anstrich, Holzhandlauf mit Anstrich

Flur Holzlattentüren mit Anstrich zu den einzelnen Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau

Heizungsraum Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant

Abstellraum 1 Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand

Abstellräume 2 bis 7 Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Müllablagerungen im Kellergeschoss
Laut Angabe Ungeziefer: Ratten und Kakerlaken

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden / Bau-/ Funktionsmängel/ Reparaturstau

Gemeinschaftstreppenhaus:
Das Gemeinschaftstreppenhaus befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand. Der PVC-Belag auf der Treppe und den Podesten ist instand zu setzen. Die Treppenanlage nebst Geländer und Handlauf ist zu überarbeiten. Die fehlenden Geländerstäbe und die Umwehrungen im Bereich der Fenster sind einzubringen.
Die Wand- und Deckenflächen mit Ausnahme des Fliesenwandbelages sind zu erneuern.
Die Hauseingangstür ist zu ersetzen.

GE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Die Steigungen zum Eingangsbereich sowie die seitliche Wandverkleidung und Deckenverkleidung in diesem Bereich sind instand zu setzen.
Weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vor.

WE Nr. 1 im Erdgeschoss rechts:
Eine ausreichende Besichtigung war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.
Badezimmer:
Im Bereich der Abwasserleitung massive Feuchteschäden, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss links:
Die Wohnungseingangstür ist defekt und zu ersetzen.
Die gemäß ordnungsbehördlichem Verfahren fehlenden Rauchwarnmelder sind einzubringen.
Weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vor.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts:
Einfache Beschaffenheit der Wohneinheit
Badezimmer:
Die Tür zum Badezimmer ist instand zu setzen.

WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss:
Küche:
Feuchteschäden im Bereich der Dunstabzugshaube bedingt durch einen Wasserrohrbruch im Dachgeschoss, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen
Badezimmer:
Feuchteschäden bedingt durch einen Wasserrohrbruch im Dachgeschoss, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen
Wohnzimmer:
Der Laminatfußboden ist teilweise schadhaft und instand zu setzen. Feuchteschäden im Außenwandbereich, hier löst sich die Tapete vom Untergrund. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Gemeinschaftstreppenhaus im 2. OG:
Die Wohnungseingangstür und das Oberlicht auf dem Treppenpodest zur Erschließung der WE Nr. 5 sind gemäß ordnungsbehördlichem Verfahren zu entfernen.
Treppenanlage im Dachgeschoss ohne Belag. Die Treppenanlage nebst Geländer und Handlauf sind instand zu setzen.

WE Nr. 5 im Dachgeschoss:
Schlechter Zustand der WE Nr. 5.
Die Wohnungseingangstür und die Innentüren sind defekt und zu ersetzen.
Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind zu erneuern, die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.
Badezimmer:
Das Badezimmer ist insgesamt zu sanieren.

Kellergeschoss:
Abstellraum 1:
Abwasserleitungsverlegung auf der Wand.

Müllablagerungen im Kellergeschoss
Laut Angabe Ungeziefer: Ratten und Kakerlaken

Außen:
Die Fassaden mit Rissbildungen. Im Traufenbereich zur Straßenseite sind Feuchteschäden erkennbar. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Fassade ist instand zu setzen.

Zudem wird auf die Bewertungsansätze und Hinweise auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens verwiesen.

- Instandhaltung: in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung: keine
- Nutzungseinschränkungen: Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

  Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 B e u r t e i l u n g

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

  WE Nr. 1 im Erdgeschoss rechts:
  Das Badezimmer ist durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts:
Die Küche ist durch den Wohn- und Schlafraum zugänglich.

WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss:
Es wurden zwei Wohnungen zusammengelegt.
Die Diele der 2. Wohneinheit (Wohnung rechts) ist durch das Wohnzimmer der 1. Wohnung (Wohnung links) zugänglich, in der 2. Wohneinheit ist das Kinderzimmer durch das Schlafzimmer zugänglich.

WE Nr. 5 im Dachgeschoss:
Das Wohnzimmer ist nur durch die Küche zugänglich.
Bei dem Kinderzimmer, das zum Stichtag nur durch das Schlafzimmer zugänglich ist, handelt es sich um den Raum im Dachgeschoss rechts (Hofseite), der ursprünglich als Bodenraum genehmigt wurde und gemäß Bewertungsansatz auch wieder dieser Nutzung zugeführt wird.

Ein ausgebauter Raum (DG rechts / Straßenseite) ist vorgelagert und nur vom Gemeinschaftstreppenhaus zugänglich.

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.

- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. A U S S E N A N L A G E N

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

- Ver- und Entsorgungs-anlagen und Anschlüsse:

*	Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
*	Strom	Erdkabelanschluss
*	Fernwärme	----------
*	Gas	Anschluss an die öffentliche Versorgung
*	Fernsehen	Satellitenempfangsanlage

- Außenbauwerke — Eine Besichtigung des Hofbereiches wurde nicht ermöglicht.

- befestigte Flächen — hierzu liegen infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des Hofbereichs keine Angaben vor.

- Einfriedung — Einfriedung teilweise mit Stahlgitterzaun

Grünanlagen — Zierrasen, Zierbäume und Ziersträucher

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus 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[1] zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

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

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

zonaler Bodenrichtwert / Wiehagen: rd. 185,-- EUR/m²

Lage und Wert:

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

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

beschreibende Merkmale:

Entwicklungszustand	*baureifes Land*
Beitragszustand	*erschließungsbeitragsfei- und kostenerstattungsbeitragsfrei*
Nutzungsart	*Wohnbauflächen*
Geschosszahl	*III*
GFZ	*1,0*
GFZ-Berechnungsvorschrift	*sonstige*
Bemerkung	*Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.*
Freies Feld	*Wiehagen*

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl" maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der Anlage 11 der WertR 2006 gemäß der abweichenden baulichen Ausnutzung anzupassen.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 185,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 1,25
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

Umrechnungskoeffizient (UK) nach WertR 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.
Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ\ (1)}$ x 0,6 + 0,2 x GFZ (1) + 0,2 =	1,12
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ\ (2)}$ x 0,6 + 0,2 x GFZ (2) + 0,2 =	1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= rd.	207,--

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 210,-- EUR/m²

\- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 04.10.2022 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 210,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	320	x	210,00	=	67.200,-- EUR
Bodenwert				=	67.200,-- 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."

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Nutzflächen:

Ladenflächen:

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

- in B-Lagen:

20 m² - 50 m²	6,50 EUR / m² - 20,00 EUR / m²
50 m² - 100 m²	5,00 EUR / m² - 15,00 EUR / m²
über 100 m²	5,00 EUR / m² - 15,00 EUR / m²

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

in 1 B Nebenkernlagen

klein - bis ca. 100 qm	7,40 EUR / m²
groß - ab ca. 100 qm	5,80 EUR / m²

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, 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

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden mit Heizung und Bad / WC und einer *Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m²*:

Mietwertspanne: 5,08 EUR / m² - 5,92 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,50 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden mit Heizung und Bad / WC und einer *Wohnfläche von > 90 m² bis 100 m²*:

Mietwertspanne: 5,04 EUR / m² - 5,86 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,45 EUR / m²

5. Mietspiegeltabelle

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

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

Die angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen 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 €/m²
weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 €/m²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+0,20 €/m²

Hinweis:
Ansatz hier unter Berücksichtigung des Bewertungsansatzes in Hinblick auf die Berücksichtigung durchzuführender Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gemäß Punkt 4.4 des Gutachtens

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 €/m²
vorhanden	+0,11 €/m²

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 €/m²
nicht vorhanden	-0,22 €/m²

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 €/m²
1-2. Obergeschoss	0,00 €/m²
3-4. Obergeschoss	-0,12 €/m²
ab dem 5. Obergeschoss	-0,15 €/m²
Dachgeschoss	-0,06 €/m²
Maisonettewohnung	+0,35 €/m²

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 €/m²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 €/m²

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 €/m²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	-0,15 €/m²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,42 €/m²

Barrierearme Dusche

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

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m²
Ja	+0,14 €/m²

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 €/m²
Ja	+ 0,27 €/m²

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 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,18 €/m²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,10 €/m²

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,36 €/m²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+0,20 €/m²

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,20 €/m²

Modernisierung der Heizungsanlage

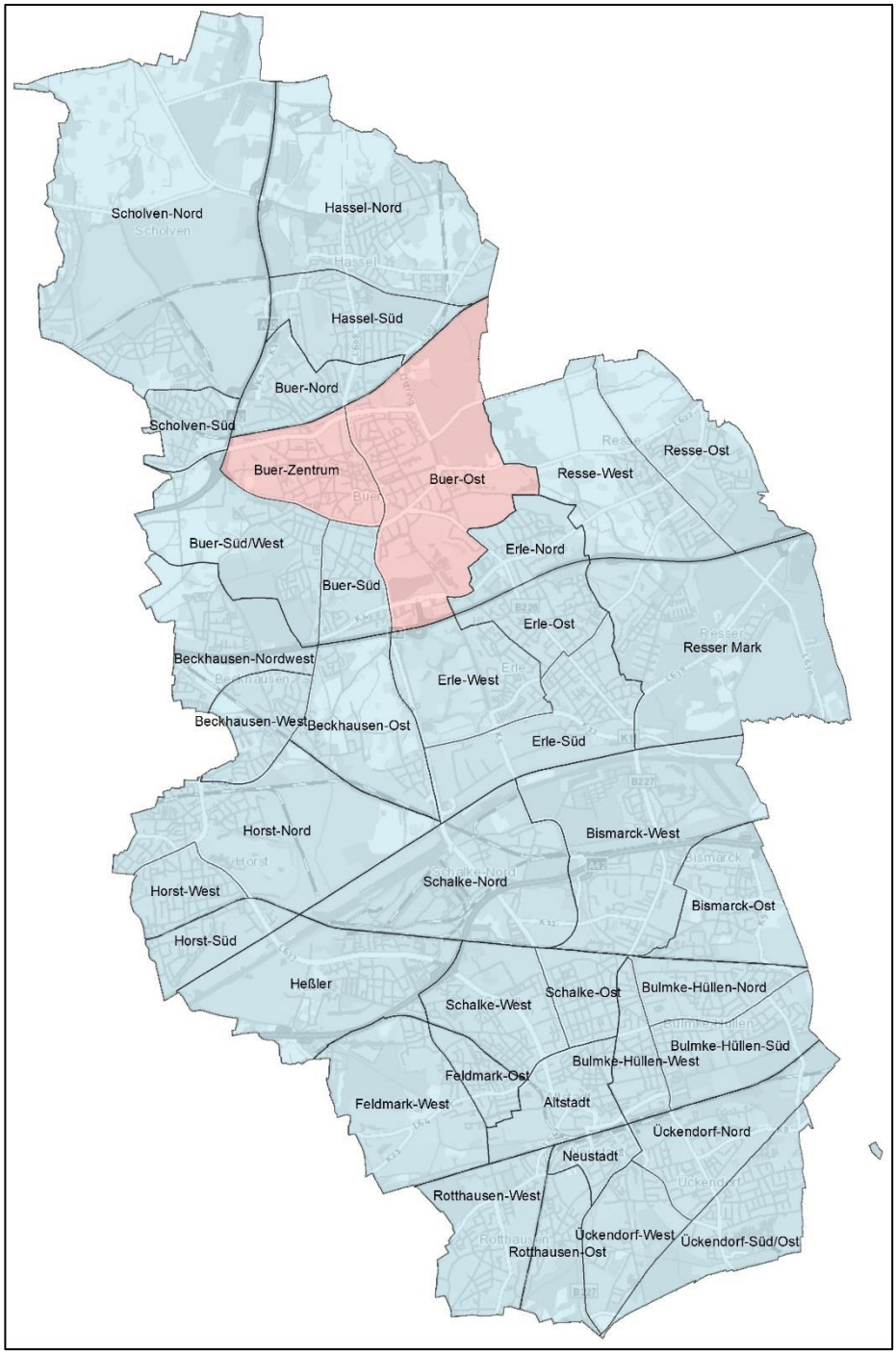
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage		Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	Annahme:	0,00 €/m²
in den letzten 10 Jahren modernisiert		+0,21 €/m²

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 €/m²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m²



tatsächlich gezahlte Kaltmieten:

Mieterliste			**Fläche**		**Miete**	
Objekt	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.
GE Nr. 1	EG	Gewerbe		49	keine Angaben	
WE Nr. 1	EG	Wohnen	46		338,--	7,35
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	59		keine Angaben	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	41		300,--	7,32
WE Nr. 4	2. OG	Wohnen	100		238,--	2,38
WE Nr. 5	DG	Wohnen	63		600,--	9,52

Hinweise:

WE Nr. 1:

Die Wohneinheit war ursprünglich als Arztpraxis baurechtlich genehmigt. Ein Umnutzungsantrag und eine baurechtliche Genehmigung für die zum Stichtag bestehende Nutzung als Wohneinheit wurde nicht erteilt. Gemäß bauordnungsbehördlichem Verfahren wurde durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen eine Nutzungsuntersagung erteilt.

WE Nr. 5:

Zum Bewertungsstichtag ist das Treppenhaus und ein Wohnraum im Dachgeschoss rechts, der ursprünglich vom Gemeinschaftstreppenhaus zugänglich war, der WE Nr. 5 zugeordnet. Eine baurechtliche Genehmigung für eine entsprechende Nutzung liegt nicht vor. Gemäß bauordnungsbehördlichem Verfahren wurde durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen eine Nutzungsuntersagung für alle Räume im Dachgeschoss erteilt.

Auf die diesbezüglichen Bewertungsansätze auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

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 bis 4 sowie 6 und 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Nutzflächen:

Ladenfläche:

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

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

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

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

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

Wohnflächen:

angenommene marktüblich erzielbare Miete: § 17 (1) ImmoWertV

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1, EG**
Baujahr 1951, **Wohnfläche: 46 qm**

WE Nr. 1

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich unter Berücksichtigung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bewertungsansatz	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	überwiegend 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 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	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 - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		**-0,33 EUR/qm**

Miete für die ETW Nr. 1 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	**5,22 EUR/qm**	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,33 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	**4,87 EUR/qm**	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	**5,57 EUR/qm**	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,33 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des einfachen Zuschnitts mit gefangenen Räumen wird für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine monatliche Miete im unteren bis mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,00 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Hinweis zur WE Nr. 1:

In Bezug auf die von den Mietern angegebene vereinbarte Miete würde sich hier eine Differenz zur Marktmiete ergeben. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Infolge der Diskrepanz zwischen der ermittelten marktüblichen Miete und der vereinbarten Miete käme gegebenenfalls der Ansatz eines Overrents in Betracht. Infolge fehlender genauerer Angaben zur mietvertraglichen Gestaltung, bleibt ein etwaiger Overrent bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2, 1. OG**
Baujahr 1951, **Wohnfläche: 59 qm**

WE Nr. 2

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich unter Berücksichtigung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bewertungsansatz	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	überwiegend 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 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	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 - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		**-0,37 EUR/qm**

Miete für die ETW Nr. 2 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	**5,18 EUR/qm**	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	**4,83 EUR/qm**	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	**5,53 EUR/qm**	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,37 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der angenommenen Beschaffenheit des Objektes sowie des einfachen Zuschnitts mit gefangenen Räumen wird für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss eine monatliche Miete im unteren bis mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,00 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 3, 1. OG**
Baujahr 1951, **Wohnfläche: 41 qm**

WE Nr. 3

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich unter Berücksichtigung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bewertungsansatz	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	überwiegend 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 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	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 - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		**-0,37 EUR/qm**

Miete für die ETW Nr. 3 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	**5,18 EUR/qm**	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	**4,83 EUR/qm**	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	**5,53 EUR/qm**	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,37 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des einfachen Zuschnitts mit gefangenen Räumen wird für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss eine monatliche Miete im unteren bis mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,00 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Hinweis zur WE Nr. 3:

In Bezug auf die von den Mietern angegebene vereinbarte Miete würde sich hier eine Differenz zur Marktmiete ergeben. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Infolge der Diskrepanz zwischen der ermittelten marktüblichen Miete und der vereinbarten Miete käme gegebenenfalls der Ansatz eines Overrents in Betracht. Infolge fehlender genauerer Angaben zur mietvertraglichen Gestaltung, bleibt ein etwaiger Overrent bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 4, 2. OG**
Baujahr 1951, **Wohnfläche: 100 qm**

WE Nr. 4

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich unter Berücksichtigung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bewertungsansatz	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	überwiegend 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 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	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 - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		**-0,37 EUR/qm**

Miete für die ETW Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	**5,45 EUR/qm**
Spannen-Untergrenze	5,04 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,86 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	**5,08 EUR/qm**	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,45 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	**4,67 EUR/qm**	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,04 EUR/qm	-0,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	**5,49 EUR/qm**	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,86 EUR/qm	-0,37 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des einfachen Zuschnitts mit gefangenen Räumen wird für die WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,25 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Hinweis zur WE Nr. 4:

In Bezug auf die von den Mietern angegebene vereinbarte Miete würde sich hier eine Differenz zur Marktmiete ergeben.

Es wird diesseits angenommen, dass zum Wertermittlungsstichtag eine Anpassung der Miete in Höhe der Kappungsgrenze (20 %) möglich ist. Der Ansatz eines Ertragsausfalls bis zum Erreichen der Marktmiete wird bei der weiteren Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 5, DG**
Baujahr 1951, **Wohnfläche: 52 qm**

WE Nr. 5

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich unter Berücksichtigung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bewertungsansatz	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:	überwiegend 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 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, gemäß Bewertungsansatz	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		**-0,23 EUR/qm**

Miete für die ETW Nr. 5 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	**5,32 EUR/qm**	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm	-0,23 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	**4,97 EUR/qm**	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm	-0,23 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	**5,67 EUR/qm**	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	-0,23 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der einfachen Lage, der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie des angenommenen Zuschnitts wird für die WE Nr. 5 im Dachgeschoss auch in Hinblick auf die gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,50 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Hinweis zur WE Nr. 5:

In Bezug auf die von den Mietern angegebene vereinbarte Miete würde sich hier eine Differenz zur Marktmiete ergeben. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Infolge der Diskrepanz zwischen der ermittelten marktüblichen Miete und der vereinbarten Miete käme gegebenenfalls der Ansatz eines Overrents in Betracht. Infolge fehlender genauerer Angaben zur mietvertraglichen Gestaltung, bleibt ein etwaiger Overrent bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt. Zudem wird bezüglich der WE Nr. 5 auf den Bewertungsansatz in Bezug auf die baurechtliche Genehmigungssituation auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens verwiesen.

Der der WE Nr. 5 vorgelagerte und nur vom Gemeinschaftstreppenhaus aus zugängliche ausgebaute Raum im DG rechts zur Straßenseite und der ausgebaute Raum im DG rechts zur Hofseite, der ursprünglich als Bodenraum genehmigt wurde, bleibt infolge der baurechtlichen Genehmigungssituation im Ertragswertverfahren insgesamt unberücksichtigt.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Wohn- und Geschäftshaus 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) und in Höhe von 3 % des Rohertrages für die Gewerbeeinheit als zutreffend erachtet.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz

zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Wohn- und Geschäftshaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 12,20 EUR / m² jährlich für die Wohn- und Nutzflächen als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohneinheiten auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 3 % des Rohertrages und für die Gewerbeeinheit in Höhe von 4 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz § 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungsstichtag 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	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhäuser	14	**3,25**		**246**		**1.171**		**5,44**		**25,50**		**16,35**		**33**	
		1,02	4,87	149	320	651	2.706	4,29	7,00	20,00	29,00	12,19	31,29	15	46
Konfidenz-Intervall	-	2,50 - 4,01		217 - 276		879 - 1.463		5,03 - 5,85		24,00 - 27,00		13,46 - 19,24		28 - 38	
Standardabweichung		1,30		51		506		0,71		2,59		5,00		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	80	**4,37**		**468**		**797**		**5,12**		**28,83**		**12,31**		**28**	
		1,71	7,13	135	1.602	464	1.273	4,19	6,32	22,00	34,00	8,05	17,79	13	56
Konfidenz-Intervall	-	4,08 - 4,65		417 - 520		756 - 839		5,02 - 5,23		28,26 - 29,39		11,79 - 12,82		26 - 30	
Standardabweichung		1,28		231		186		0,48		2,54		2,31		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	19	**5,24**		**558**		**789**		**5,08**		**27,89**		**11,75**		**28**	
		2,67	7,97	233	962	414	1.288	4,36	6,02	21,00	33,00	7,21	16,58	15	48
Konfidenz-Intervall	-	4,47 - 6,01		453 - 663		647 - 932		4,89 - 5,27		26,23 - 29,56		10,40 - 13,10		23 - 32	
Standardabweichung		1,59		218		296		0,39		3,45		2,81		10	

Vergleichswerte:	Vergleichsobjekte	zu bewertendes Objekt
	468 qm Wohnfläche gesamt	347 qm Wohn- u. Nutzfläche gesamt
	Ø Miete: 5,12 EUR / qm	Ø Miete: 5,00 - 5,50 EUR / m²
	Ø Bew.-Kosten: 28,83 %	Ø Bew.-Kosten: 31,58 %
	Ø RND: 28 Jahre	Ø RND: 23 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 Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Wohn- und Geschäftshauses sowie in Hinblick auf die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 4,00 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche
Nfl.: Nutzfläche

Wiehagen 44 45879 Gelsenkirchen	Nfl. / wfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
GE Nr. 1	rd. 49 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	2.940,-- EUR
WE Nr. 1	rd. 46 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	2.760,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 59 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	3.540,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 41 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	2.460,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 100 m²	x	5,25 EUR	x	12	=	6.300,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 52 m²	x	5,50 EUR	x	12	=	3.432,-- EUR
Gesamtfläche	347,00 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	21.432,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
31,58 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.	88,-- EUR
	Verwaltungskosten / WE	pauschal	./.	1.560,-- EUR
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.	118,-- EUR
	Mietausfallwagnis / WE	3,0%	./.	555,-- EUR
	Instandhaltungskosten	12,20 € /m²	./.	4.233,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	214,-- EUR
	Jahresreinertrag		=	14.664,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag			=	14.664,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	4,00 %	von 67.200,-- EUR	./.	2.688,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage			=	11.976,-- EUR

Gebäudereinertrag : 11.976,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 23 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 4,00 % q = 1,04
Vervielfältiger (V) : 14,86 q = 1 + Liegenschaftsz./100
$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Vervielfältiger	=	EUR
11.976,-- EUR	x	14,86	=	177.963,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	177.963,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	177.963,-- EUR
Bodenwert	67.200,-- EUR
vorläufiger Ertragswert	245.163,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	245.163,-- EUR

Übertrag: marktangepasster vorläufiger Ertragswert	245.163,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau **siehe Punkt 4.4 des Gutachtens**	-56.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete für die WE Nr. 4 (Berechnung siehe folgende Seite)	-17.000,-- EUR
Ertragswert	172.163,-- EUR

E R T R A G S W E R T	rd.	172.000,-- EUR

Ertragsausfall WE Nr. 4:

1. Anpassung zum Stichtag von 2,38 EUR / m² auf 2,86 EUR / m² (+ 20 %)
Anschließend alle 3 Jahre eine weitere Anpassung um jeweils 20 %.

Ausfall:

1.	3 Jahre / Differenz 0,57 EUR / m²	Anpassung auf 3,43 EUR / qm
2.	6 Jahre / Differenz 0,69 EUR / m²	Anpassung auf 4,12 EUR / qm
3.	9 Jahre / Differenz 0,82 EUR / m²	Anpassung auf 4,94 EUR / qm
4.	12 Jahre / Differenz 0,31 EUR / m²	Anpassung auf 5,25 EUR / qm

1.

Ertragsausfall	:	0,57 EUR/m²	
Ausfallzeit	:	3 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins	:	4,00 %	q = 1,04
Vervielfältiger (V)	:	2,78	q = 1 + Liegenschaftsz./100

$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

100 qm x 0,57 EUR/qm x 12 Monate x 2,78 = **1.901,52 EUR**

2.

Ertragsausfall	:	0,69 EUR/m²	
Ausfallzeit	:	6 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins	:	4,00 %	q = 1,04
Vervielfältiger (V)	:	5,24	q = 1 + Liegenschaftsz./100

$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

100 qm x 0,69 EUR/qm x 12 Monate x 5,24 = **4.338,72 EUR**

3.

Ertragsausfall	:	0,82 EUR/m²	
Ausfallzeit	:	9 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins	:	4,00 %	q = 1,04
Vervielfältiger (V)	:	7,44	q = 1 + Liegenschaftsz./100

$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

100 qm x 0,82 EUR/qm x 12 Monate x 7,44 = **7.320,96 EUR**

4.

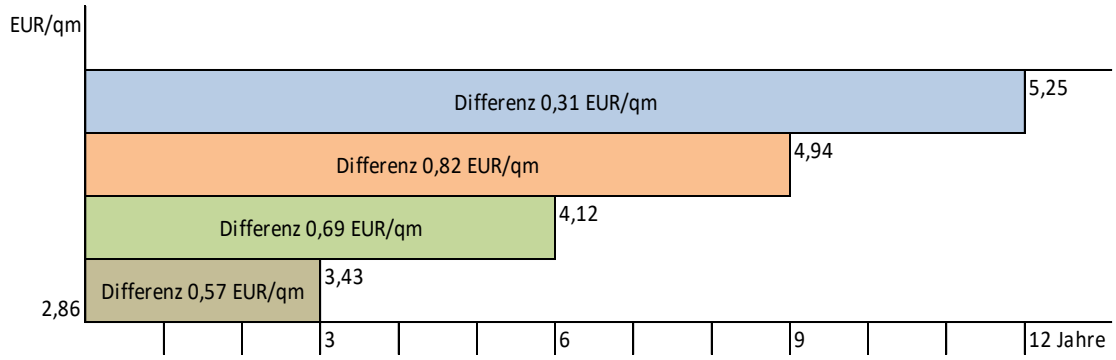
Ertragsausfall	:	0,31 EUR/m²	
Ausfallzeit	:	12 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins	:	4,00 %	q = 1,04
Vervielfältiger (V)	:	9,39	q = 1 + Liegenschaftsz./100

$V = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

100 qm x 0,31 EUR/qm x 12 Monate x 9,39 = **3.493,08 EUR**

Ertragsausfall WE Nr. 4 gesamt **17.054,28 EUR**

Systemdarstellung:



7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer § 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus 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 1965 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Objekt	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohn- und Geschäftshaus 100,00 %	14.664,-- EUR	fiktiv 1965	57	80	23

Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
14.664,-- EUR	1965	57	80	23

- mittleres Baujahr	:	1965	
- mittleres Alter	:	57	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	23	Jahre

8. S A C H W E R T

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

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 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 bis 4 sowie 6 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Wohnhäuser mit Mischnutzung					**in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL**
Baujahr:	fiktiv	1965			
Normalherstellungskosten NHK 2010:					
690,– EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)				
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre			
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:					
Baupreisindex -	2010		100,00		
Baupreisindex -	**01.09.2022**		163,40		
Herstellungskosten zum Stichtag,					
den	**01.09.2022**	690,– EUR x	163,40%	=	1.127,– EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,					
zum Stichtag, den	**01.09.2022**			=	1.127,– EUR

AGVGA - NRW **ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)			1.800,00 EUR		Grundbetrag
		zzgl.	1.100,00 EUR / qm		(Ansichtsfläche / Front)
hier:					
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
1,10 m x	1,40 m =		1,54 qm		
			12,32 qm		
Grundbetrag	8 Stck. x		1.800,00 EUR		14.400,00 EUR
	12,32 qm x		1.100,00 EUR / qm		13.552,00 EUR
					27.952,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:					
Baupreisindex -	2010		100,00		
Baupreisindex -	**01.09.2022**		163,40		
Herstellungskosten zum Stichtag, den					
01.09.2022	27.952,– EUR	x	163,40%	=	**45.674,00 EUR**

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

hier:	1 Stck. x		6.000,00	=	6.000,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:					
Baupreisindex -	2010		100,00		
Baupreisindex -	**01.09.2022**		163,40		
Herstellungskosten zum Stichtag, den					
01.09.2022	6.000,– EUR	x	163,40%	=	**9.804,00 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 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.

Mehrfamilienwohnhaus				Stichtag:		**01.09.2022**
BGF:	666 qm	Mehrfamilienwohnhaus Wiehagen 44 45879 Gelsenkirchen				
666	qm BGF	x	1.127,– EUR		=	750.582,– EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:						
Flachdachgauben					=	45.674,– EUR
Kelleraußeneingang					=	9.804,– EUR
Herstellungskosten gesamt						806.060,– EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)						
lineare Alterswertminderung						
23	Jahre	Restnutzungsdauer *)				
71	%	von	806.060,– EUR		=	-572.303,– EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3						
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten						233.757,– EUR
Hausanschlüsse:					=	8.500,– EUR
Außenanlagen einschl. Eingangstreppe						
pauschal	3%	von	233.757,– EUR		=	7.013,– EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen					=	249.270,– EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus				=	249.270,– EUR

Wertzusammenstellung:

Wert der baulichen Anlagen	=	249.270,– EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	67.200,– EUR
vorläufiger Sachwert	=	316.470,– EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes
(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bewertungsansatz angenommenen Nutzung als Bodenraum für die Flächen im DG rechts wird es als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen.

-10,00% von 316.470,– EUR = -31.647,– EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	284.823,– EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau = -56.000,– EUR
  siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung =
  hier: einfacher Zuschnitt der Einheiten mit gefangenen Räumen

-15,00% von 284.823,– EUR = -42.723,– EUR

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert = 186.100,– EUR

Sachwert	**rd.**	**186.000,-- EUR**

9. V E R G L E I C H S W E R T § 25 ImmoWertV

9.1 V e r g l e i c h s v e r k a u f s p r e i s e

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

9.2 V e r g l e i c h s d a t e n

Werte je m² hier: bezogen auf rd. 347,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	194,-- EUR / m² 536,-- EUR / m² 496,-- EUR / m² EUR / m²
Wohn- und Geschäftshaus	Verkehrswert	438,-- EUR / m²
	Verkehrswert	152.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		7,09

W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

Wohn- und Geschäftshaus, Wiehagen 44, 45879 Gelsenkirchen

7.1	B O D E N W E R T		67.200,-- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		177.963,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-56.000,-- EUR
	- Ertragsausfall WE Nr. 4		-17.000,-- EUR
	E R T R A G S W E R T		172.163,-- EUR
		rd.	**172.000,– EUR**
8.1	B O D E N W E R T		67.200,-- EUR
8.2	S A C H W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		249.270,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		-31.647,-- EUR
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-56.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung		-42.723,-- EUR
	S A C H W E R T		186.100,-- EUR
		rd.	**186.000,– EUR**

10. V E R K E H R S W E R T § 194 BauGB

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

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

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 10.000,-- EUR Rechnung getragen.

Ferner wird den Unsicherheiten in Hinblick auf die fehlenden baurechtlichen Genehmigungen und die diesbezüglich bestehenden Nutzungsuntersagungen für die WE Nr. 1 im EG rechts und die WE Nr. 5 im DG mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 5.000,-- EUR je Wohneinheit, das heißt in Höhe von insgesamt weiteren 10.000,-- EUR, Rechnung getragen.

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

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		172.000,-- EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./.	10.000,-- EUR
• Risikoabschlag baurechtliche Genehmigungssituation (WE Nr. 1 / WE Nr. 5)	./.	10.000,-- EUR
		152.000,-- EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 01.09.2022	rd.	152.000,-- EUR

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Die Wohnungen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Zu den Nutzern der GE Nr. 1 und der WE Nr. 2 liegen keine Angaben vor.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

In den besichtigten Einheiten 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 Wertermittlungsstichtag in den besichtigten Einheiten nicht vorhanden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 21.07.2022 ist für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulast** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 25.07.2022 folgende planungsrechtliche Auskunft zum Objekt Wiehagen 44 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 **Wohnbaufläche** dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2. Veränderungssperre

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

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 Vorkaufsrechtsatzung

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen vom 08.06.2019

- nicht betroffen -

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

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

8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

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

9. Sanierungsgebiet

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

10. Entwicklungsbereich

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

11. Stadterneuerung soziale Stadt Neustadt

Das Stadterneuerungsgebiet besteht seit 2018.
Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen zu finden.

12. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 05.08.2022 **liegen** für das in Rede stehende Objekt vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt **folgende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor**:

- AZ 02485-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 02487-22-12; Nutzungsuntersagung Erdgeschoss rechts. Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe ist die Fläche ursprünglich als Arztpraxis baurechtlich genehmigt worden, es fehlt ein Umnutzungsantrag nebst Genehmigung.
- AZ 02488-22-12; Fehlende Rauchwarnmelder
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe fehlen in den Wohnungen im 1. OG links und 2. OG die Rauchwarnmelder. Die Rauchwarnmelder in der Wohnung im 2. OG seien laut Angabe eingebracht worden, im 1. OG links würden noch im Flur und Schlafzimmer die Rauchwarnmelder fehlen
- AZ 02490-22-12; Mängelbeseitigung im Treppenhaus
  Hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  - fehlende Geländerstäbe
  - fehlende Umwehrungen Absturzsicherungen im Bereich der Fenster
  - die Tür auf dem Treppenpodest desTreppenhauses im 2. OG zur Erschließung der Wohnung im Dachgeschoss ist zu entfernen, es handele sich hier um einen nachträglich eingebrachten Wohnungsabschluss, der den rechtlichen Anforderungen in keiner Weise entsprechen würde
- AZ 3288-22-12; Nutzungsuntersagung Dachgeschoss, hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
- AZ 3286-22-12; Nutzungsuntersagung Dachgeschoss, hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
  Laut Angabe ist ein Teil der Fläche im Dachgeschoss als Trockenboden baurechtlich genehmigt worden. Ein Umnutzungsantrag und eine baurechtliche Genehmigung zur Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken liege nicht vor. Es sei daher für alle Räume im Dachgeschoss eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen worden.

Auskunft hierzu erteilen Frau Ebke, Telefon: (0209) 169 4468 und Frau Jennifer Sadlock, Telefon: (0209) 169 5653.

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

Auf die Bewertungsansätze und Hinweise zu den oben genannten Verfahren wird auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens Bezug genommen.

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 09.08.2022 ist das Grundstück Wiehagen 44 im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 11.08.2022 wird mitgeteilt, dass für das Objekt Wiehagen 44 in Gelsenkirchen keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Ein Verfahren gemäß den Bestimmungen des Wohnungsstärkungsgesetztes (WohnStG NRW) sei anhängig. Meldung erfolgte an den bestellten Zwangsverwalter hinsichtlich von Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung sowie im Treppenhaus.

Waltrop, den 20.01.2023