

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 3875-08-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

Das Gutachten kann nach Absprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 044 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit
einem Mehrfamilienwohnhaus
mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
und
einem Mehrfamilienwohnhaus
mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
hier:
Eigentumswohnung Nr. 20 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss links (ETW Nr. 20)
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4624

Bestandsverzeichnis

515 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 008	Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche	Dresdener Straße 28, Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße	412 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
20.08.2024:

26.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 20
Sechszwanzigtausend Euro

Hinweis:

Die in Rede stehende Wohneinheit war zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt und nur provisorisch durch eine USB-Patte verschlossen.

In der ETW Nr. 20 befinden sich teilweise noch alte Möbel, auf die Hinweise dazu im Gutachten Bezug genommen. Es kann diesseits nicht geklärt werden, in wessen Eigentum die Einrichtung steht. Etwaige Werte für die Möbel oder etwaige Kosten für deren Entsorgung bleiben insgesamt unberücksichtigt.

Der laut Aufteilungsplan der ETW Nr. 20 zugeordnete Kellerabstellraum ist bis unter die Decke mit Unrat und Müll gefüllt. Auf der Tür zum Abstellraum, der laut Aufteilungsplan der ETW Nr. 18 zugeordnet ist, ist die ETW Nr. 20 vermerkt. In diesem Raum Feuchtigkeitsschäden, bedingt durch eine defekte Kücheninstallation in der ETW Nr. 9.

Die Abstellräume zu den Wohneinheiten im Kellergeschoss waren teilweise verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Kellerräume in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerräumen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen, soweit in diesem Gutachten nicht ausdrücklich anders vermerkt.

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

Angaben der Hausverwaltung liegen diesseits nicht vor.

Insoweit können

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 20 bei der Gemeinschaft und
- zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 20

keine Angaben gemacht werden.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume
- Punkt 4.2 zu den Flächen und Massen
- Punkt 4.3 zur Heizungsanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 20.08.2024

Waltrop, den 07.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
3.1	Grundstücksdaten		11
3.2	Lasten und Beschränkungen		12
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
4.1	Allgemeines		22
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
4.3	Baubeschreibung		25
4.4	Zustand		29
4.5	Beurteilung		32
5.	AUSSENANLAGEN		33
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		34
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	35
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	35
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	38
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	44
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	46
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	50
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	51
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	51
8.2	Wert der baulichen Anlagen		51
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	51
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	55
9.1	Vergleichsverkaufspreise		55
9.2	Vergleichsdaten		55
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	57
11.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**Wertermittlungstichtag****20.08.2024**

Ortsbesichtigung

20.08.2024

Bewertungsobjekt

Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit
insgesamt 20 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links
Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4624

Bestandsverzeichnis

515 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164

Gebäude- und Freifläche

Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 112

Grundstücksgröße 412 qm

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** und
dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan
mit **Nr. 20** bezeichnet

Abteilung II / Belastungen

Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Gelsenkirchen, 005 K 044 / 24

Nr. 7 Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Nutzer

Die zu bewertende Eigentumswohnung im Objekt Dresdener
Str. 28 steht zum Wertermittlungstichtag leer.

bergbauliche Einwirkungen

Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu be-
wertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz
verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem
inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt,
dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu
bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Berg-
bau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich
bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden
Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen
auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkir-
chen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als *Wohn-
baufläche*

Das zu bewertende Grundstück liegt weder im Geltungsbe-
reich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch
in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetz-
buch (BauGB).

Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich
festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft be-
sitzt, ist zu beachten.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung des § 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 Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. Ein Kanalanschlussbeitrag wird von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1909
	Wiederaufbau	1952
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979
	fiktives Baujahr	1964
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 314 m ²
	Bruttogrundfläche	1.889 m ² Wohnhäuser
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	
	ETW Nr. 20	50 m ²
Aufteilung	ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.	
Gewerbe	In der zu bewertenden Einheit wird kein Gewerbe betrieben.	
Grundstückslage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.	
Betriebseinrichtungen	In der ETW Nr. 20 sind noch alte Möbel vorhanden: Küche: Kühlschrank, Oberschrank, Hochschrank, 3 Unterschränke, Elektroherd, Spüle, Untertischgerät Schlafzimmer: 2 Betten, Schrank, Sessel Wohnzimmer: Couch rechts, Couch links, 2 Wohnzimmertische, kleine Kommode, ein Stuhl, Kühlschrank Es kann diesseits nicht geklärt werden, in wessen Eigentum die Einrichtung steht. Etwaige Werte für die Möbel oder etwaige Kosten für deren Entsorgung bleiben insgesamt unberücksichtigt.	

WEG – Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der ...

Angaben zum Objekt wurden von der Hausverwaltung nicht gemacht.

Insoweit können

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
 - zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergeinschaft
 - zu beschlossenen Sonderumlagen
 - zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 20 bei der Gemeinschaft und
 - zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 20
- keine Angaben gemacht werden.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag ungenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet. Die zur Verfügung gestellten Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG**ETW Nr. 20, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	8.063,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	25.750,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 26.113,-- EUR
	rd.	26.000,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 26.000,-- EUR

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /
Grundbuchauszug
Liegenschaftskatasterplan
M.: 1 / 1.000
Baupläne
Berechnungen

vom 31.07.2024

vom 09.08.2024

laut Anlage

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

20.08.2024

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

20.08.2024

U m f a n g des Gutachtens

- 56 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
- sämtliche Wertbeeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO₂-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 044 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112

und
Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
hier:
ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Nutzer Die zu bewertende Eigentumswohnung steht zum
Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 4624– ETW Nr. 20
Bestandsverzeichnis
515 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 008 Flurstück 164
Gebäude- und Freifläche Dresdener Straße 28,
Liboriusstraße 112
Grundstücksgröße 412 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28,
im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4605 bis 4624). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 21. Dezember 2001 und 29. Januar 2002 (Notar Volker Stuckmann in Gelsenkirchen, UR-Nr. 541 / 2001 und 37 / 2002) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 1023, 1 hierher übertragen; eingetragen am 14. Februar 2002.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4624 – ETW Nr. 20:

- 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 44 / 24). Einge­tragen am 27.03.2024.
- 7 Über das Vermögen des ..., geboren am ..., ist durch Beschluss des Amtsgerichts Münster vom 22.05.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (AZ: 74 IK 29 / 24). Einge­tragen am 06.06.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

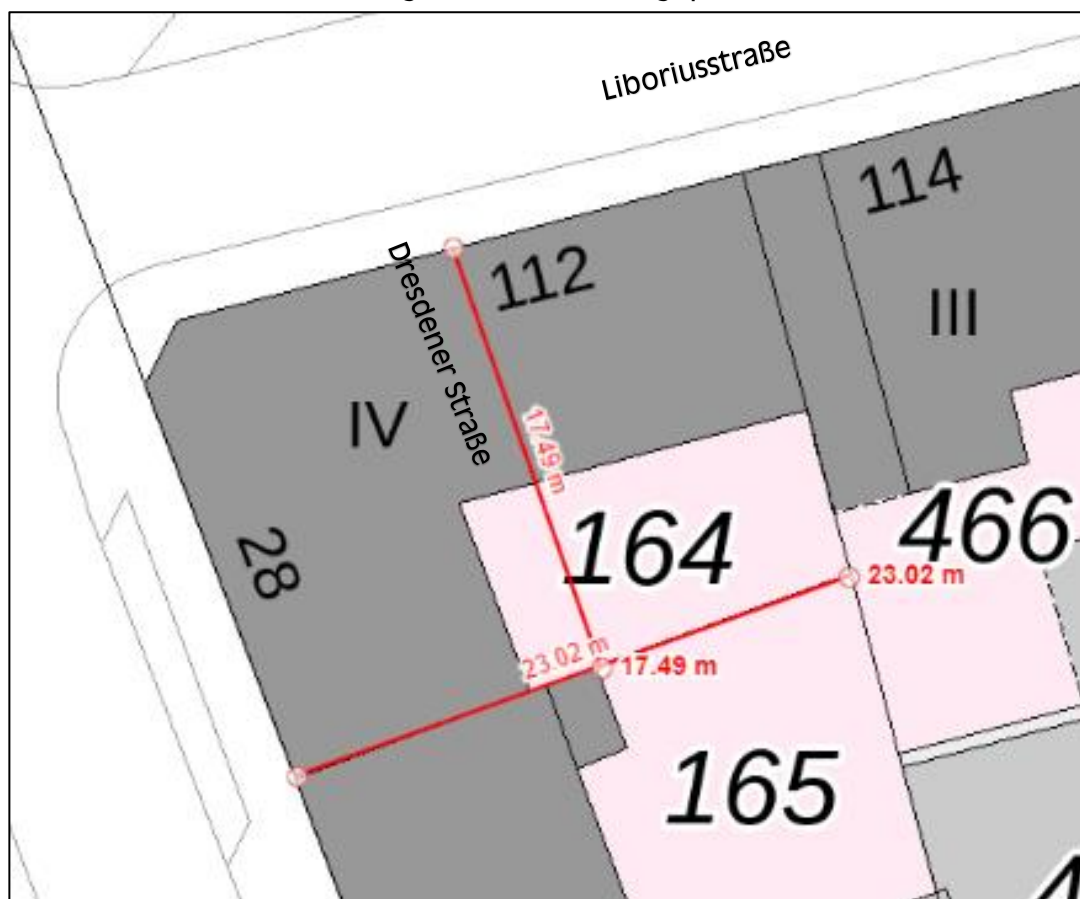
Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil Schalke
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straßen
 - 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. 23 m, Breite des Grundstücks ca. 18 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Liboriusstraße, Dresdener Straße:
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.08.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümer zu regeln sind. Diese Angelegen-

heiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigene Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweis:

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

- Bodenverhältnisse:

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

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:

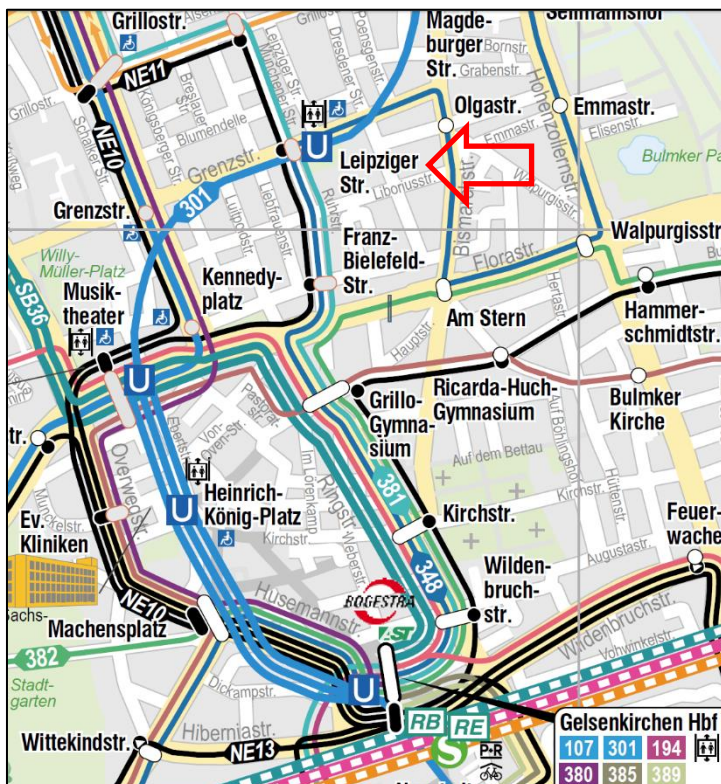
A 40 Dortmund – Essen

AS Gelsenkirchen in ca. 5,6 km Entfernung

A 42 Duisburg / Dortmund

AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2,2 km Entfernung

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
Bahnhof:	zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,8 km Entfernung
Bus / U-Bahn:	Haltestelle „Leipziger Straße“ mit Anschluss an die U-Bahn Linie 301 sowie die Buslinien 348, 381, E37, NE11 in ca. 400 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,3 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung, sowie in der Nähe auf der Bismarckstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,4 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,4 km, zum Stadtgarten ca. 2,2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,2 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Dresdener Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten, Betonsteinpflasterung und Kopfsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

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

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 09.08.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück **derzeit keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 12.08.2024 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist. Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen könne. Weitere Informationen erteilt der
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 12.08.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

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



2.4 Durchführungsplan

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

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich der Verbandsgrünfläche.

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

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung Schalke

Das Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Schalke“. Zur Aufwertung der Wohnverhältnisse, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Stabilisierung der sozialen Strukturen werden seit 2008 die Projekte zur Stadterneuerung umgesetzt.

11. Vorkaufsrechtssatzung

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den maßgeblichen Bereich **nicht** vor.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 27.08.2024 ist das oben genannte Grundstück Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 04.09.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Bele-gungsbindung** 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.

Für das Objekt sei **kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig**.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 16.08.2024 wird mitgeteilt, dass zu den in Rede stehenden Objekten zurzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren** vorliegen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang

wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 08.10.2024 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Dresdener Straße“ und „Liboriusstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu den Erschließungsanlagen „Dresdener Straße“ und „Liboriusstraße“ **nicht mehr an.**

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen **nicht erhoben.**

3.4 Beurteilung

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Dresdener Straße 28; Liboriusstraße 112.

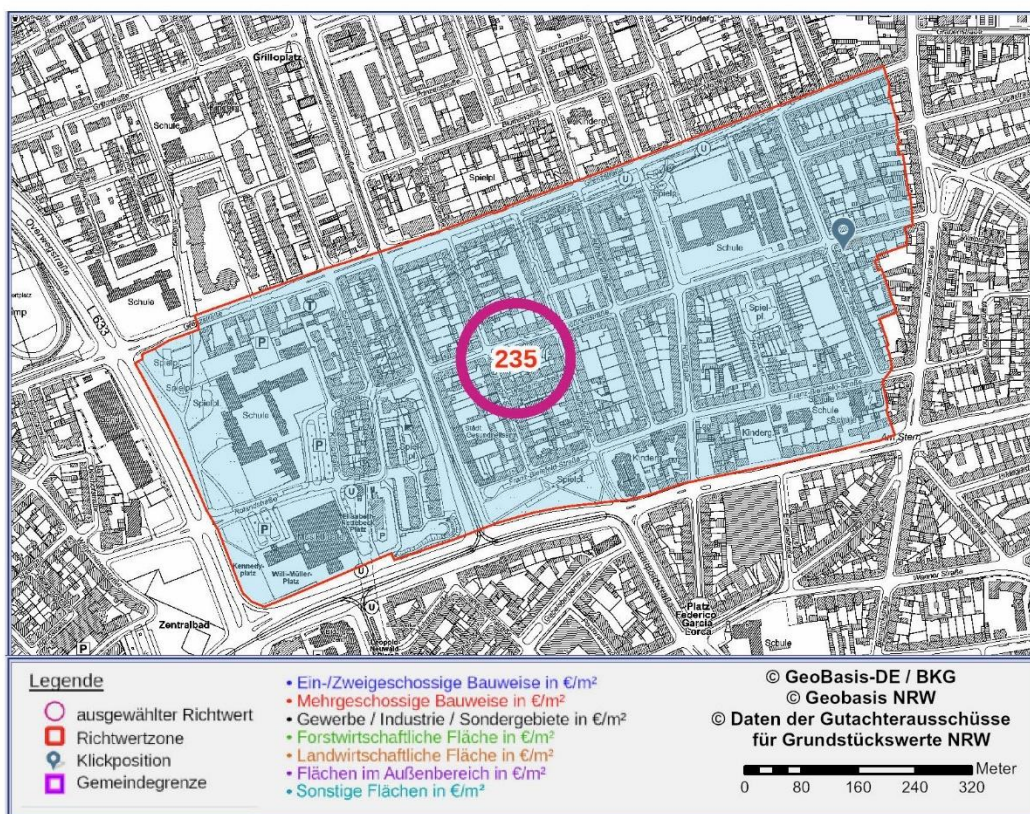


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit Die zu bewertende ETW Nr. 20 steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Eine Nutzung ist zum Wertermittlungsstichtag nur eingeschränkt möglich. Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

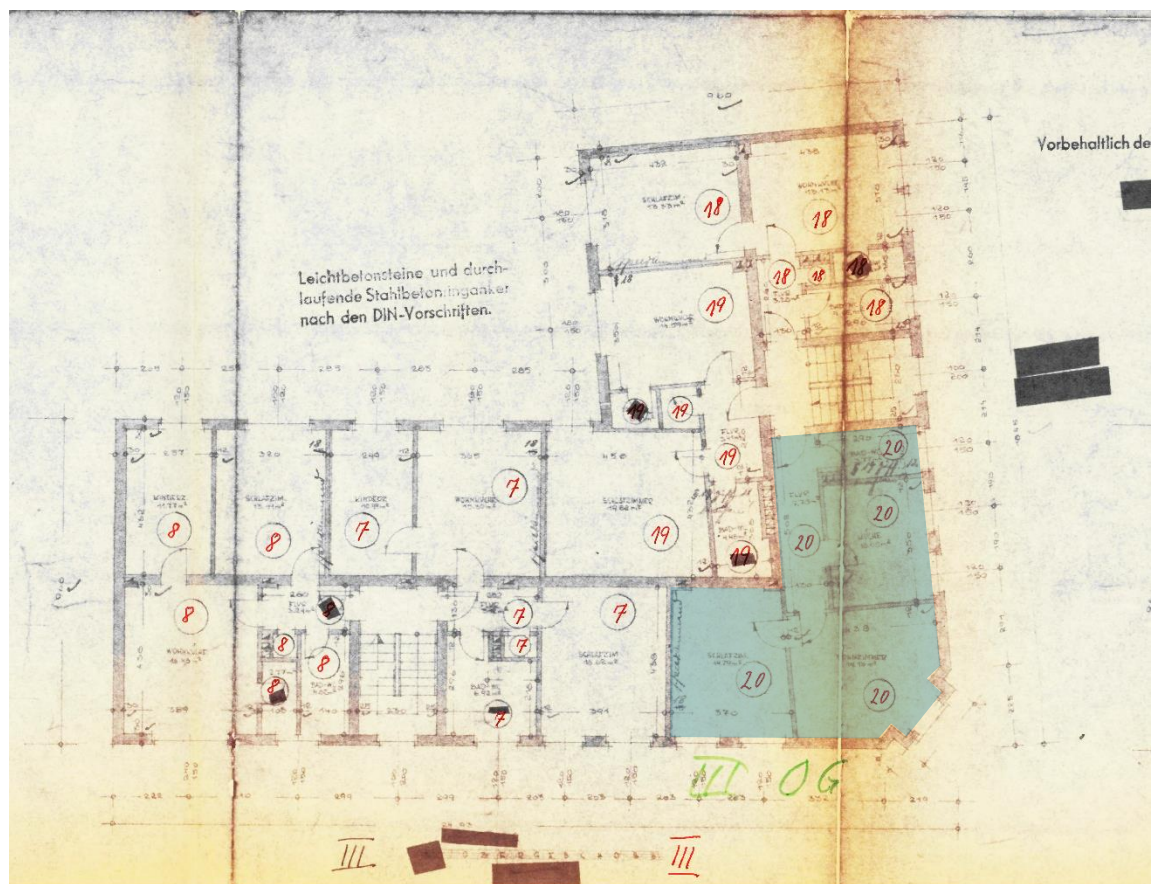
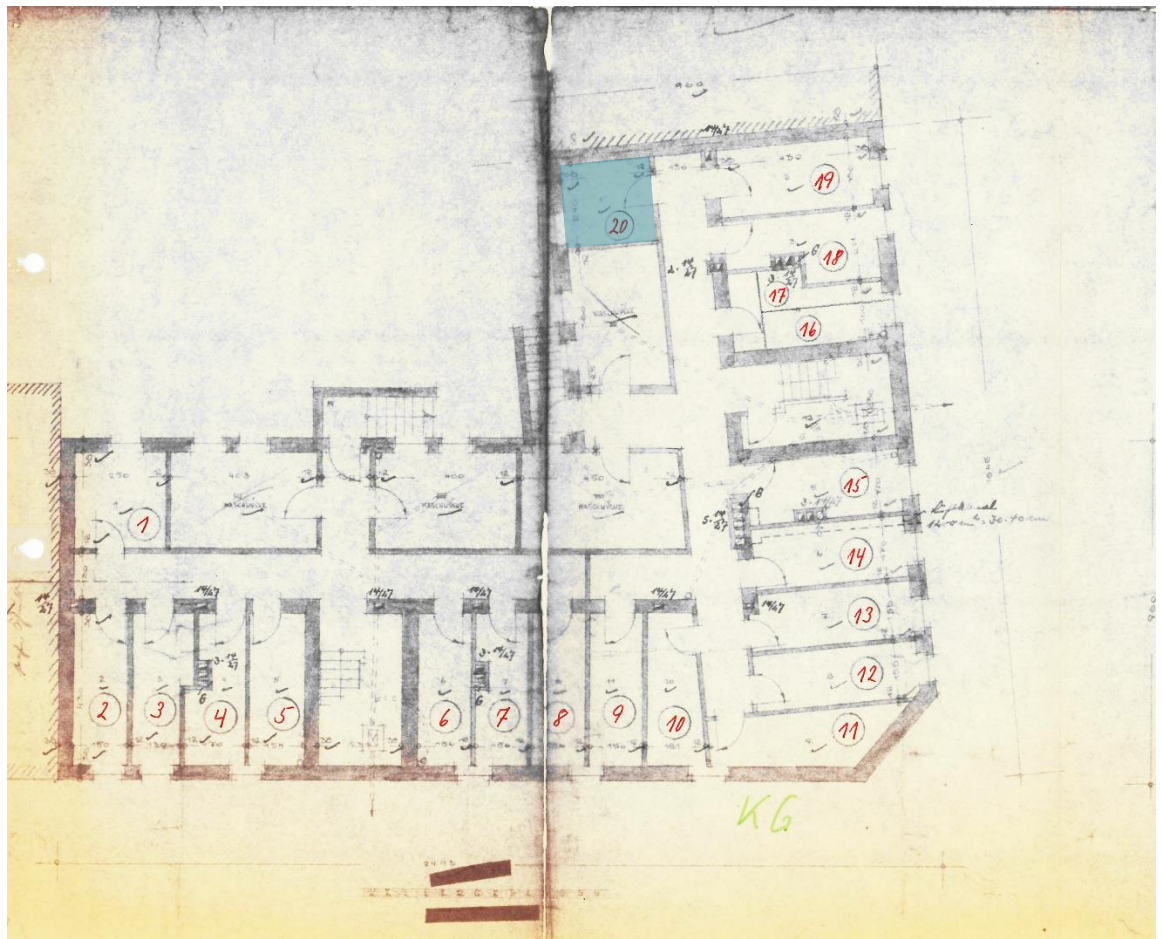
hier:
ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Geschosse: *Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112:*
voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, nicht
ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung
des Wohnungseigentums: ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links:
Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
(durch das Wohnzimmer zugänglich)

Kellergeschoss:
Flur, Müll-Abstellraum, Kellerabstellräume

Die Abstellräume zu den Wohneinheiten waren vor-
wiegend verschlossen und konnten nicht besichtigt
werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten
Flächen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffen-
heit mit den besichtigten Flächen im Kellergeschoss
vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau-
und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vor-
liegen, sofern dies im Gutachten nicht ausdrücklich
abweichend vermerkt ist.

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



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 Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)	Wohnhaus	1909
		Wiederaufbau	1952
-	mittleres Baujahr	1964 (fiktiv)	
-	mittleres Alter	60 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer	20 Jahre	
-	Grundstücksfläche	412	m ²
-	bebaute Fläche	rd. 314	m ² Grundflächenzahl GRZ 0,76
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 1.261	m ² Geschoss- flächenzahl GFZ 3,06
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.889	m ² Mehrfamilienwohnhäuser
-	Wohn/Nutzfläche ¹		

Liboriusstraße 112:

rd.	51	m ²	ETW Nr. 1 im EG rechts
rd.	52	m ²	ETW Nr. 2 im EG links
rd.	52	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG rechts
rd.	53	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG links
rd.	52	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG rechts
rd.	53	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG links
rd.	53	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts
rd.	53	m ²	ETW Nr. 8 im 3. OG links
rd.	419	m ²	Gesamtwohnfläche

Dresdener Straße 28:

rd.	38	m ²	ETW Nr. 9 im EG rechts
rd.	45	m ²	ETW Nr. 10 im EG Mitte
rd.	51	m ²	ETW Nr. 11 im EG links
rd.	40	m ²	ETW Nr. 12 im 1. OG rechts
rd.	46	m ²	ETW Nr. 13 im 1. OG Mitte
rd.	51	m ²	ETW Nr. 14 im 1. OG links
rd.	42	m ²	ETW Nr. 15 im 2. OG rechts
rd.	46	m ²	ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte
rd.	54	m ²	ETW Nr. 17 im 2. OG links
rd.	42	m ²	ETW Nr. 18 im 3. OG rechts
rd.	46	m ²	ETW Nr. 19 im 3. OG Mitte
rd.	50	m ²	ETW Nr. 20 im 3. OG links
rd.	551	m ²	Gesamtwohnfläche
rd.	970	m ²	Gesamtwohnfläche

Der Anteil der ETW Nr. 20 an der gesamten Wohnfläche der Objekte beträgt rd. 5,15 %.

1

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | |
|----------------------|---|
| - Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - Keller Wände | massives Mauerwerk |
| Decke | Stahlbetondecke |
| - Geschosse Wände | Mauerwerk |
| Decken | Stahlbetondecken |
| - Dachkonstruktion | Dresdener Straße / Liboriusstraße:
Walmdach mit Tondachsteineindeckung |
| - Regenentwässerung | Dresdener Straße:
Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich
Liboriusstraße:
Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - Besonderheiten | keine |

Fassade

Dresdener Straße / Liboriusstraße:
Straßenfassade und Hoffassade mit Strukturputz und Anstrich
Der Erker im Eckbereich zur Liboriusstraße ist unterseitig schadhaft

Haustechnik

- | | |
|-----------------------|---|
| - Heizung Anlage | Die zu bewertende Eigentumswohnung ist nicht zentral beheizt. In einigen Räumen sind <u>Nachtspeicherheizungen</u> vorhanden, inwieweit diese funktionsfähig sind, kann nicht beurteilt werden. Die vorhandenen Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob die vorhandenen Nachtspeicherheizungen ausgetauscht werden müssen. Die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zur Heizungsmodernisierung sind komplex und unterliegen ständigen Änderungen. Eine detaillierte Prüfung der spezifischen Gegebenheiten vor Ort sowie der geltenden gesetzlichen Vorgaben ist erforderlich, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können. Ich empfehle daher, eine individuelle Beratung durch einen Fachmann in Anspruch zu nehmen, um die rechtlichen Anforderungen und möglichen Handlungsoptionen zu klären. |
| | ETW Nr. 20:
Strom |

Energie

- Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
 - Elektroanlage ETW Nr. 20:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Die Elektroinstallation wurde angepasst, der Sicherungskasten befindet sich innerhalb der Wohneinheit
- Defekte Klingel- und Gegensprechanlage, diese ist instand zu setzen

- Sonstiges

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, kein Türgriff, die Tür ist nicht fachgerecht eingeputzt, es fehlt der Türgriff, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz, dieser ist in Teilbereichen schadhaft, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage im Erdgeschoss
defekte Klingel- und Gegensprechanlage

Im Treppenhaus im Übrigen Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, in Teilbereichen innen-seitig mit Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich

Die Wandflächen im Treppenhaus befinden sich in einem schlechten Zustand, diese sind neu zu streichen, im Bereich des Treppenaufgangs zum 3. Obergeschoss befinden sich an der Wandseite zur Wohnung rechtsseitig im 2. Obergeschoss Feuchteschäden, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wohnungseingangstüren wurden zwar neu eingebracht, befinden sich aber insgesamt in einem schlechten Zustand

3. Obergeschoss

ETW Nr. 20 im
3. OG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Umfassungszarge und Türblatt sind defekt, die Tür wurde mehrfach aufgebrochen und ist zu ersetzen

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Gegensprechanlage, diese ist nicht funktionsfähig, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung

Badezimmer	Innentür wie vor, alter Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, im Bereich des ehemals vorhandenen Elektrodurchlauferhitzers fehlen die Wandfliesen, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, der Revisionsschacht im Bereich der Badewanne ist geöffnet, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung
Küche	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, es fehlt die Verfugung, oberhalb des Fliesenspiegels Wand Raufaser gestrichen, in Teilbereichen ist ein alter Fliesenspiegel mit Fliesenkleber überspachtelt, die Wandfläche ist instand zu setzen, Decke Putz gestrichen, Nachtspeicherheizung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Elektroherdanschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung Die Elektroleitung ist teilweise aus der Decke gezogen worden
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Heizung durch das Wohnzimmer Zugang zum Schlafzimmer
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung
	In der ETW Nr. 20 sind noch alte Möbel vorhanden: Küche: Kühlschrank, Oberschrank, Hochschrank, 3 Unterschränke, Elektroherd, Spüle, Untertischgerät Schlafzimmer: 2 Betten, Schrank, Sessel Wohnzimmer: Couch rechts, Couch links, 2 Wohnzimmertische, kleine Kommode, ein Stuhl, Kühlschrank
	<u>In wessen Eigentum die alten Möbel stehen, kann diesseits nicht beurteilt werden. Etwaige Restwerte für diese Möbel bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren ebenso unberücksichtigt wie etwaige Kosten für deren Entsorgung.</u>
Gemeinschaftstreppe	massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Stahlhandlauf, alles mit Anstrich, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, teilweise mit sehr geringer Brüstungshöhe, so dass innenseitig eine Absturzsicherung eingebracht ist Treppe zum Dachgeschoss wie vor

Dachgeschoss

Dachboden Das Dachgeschoss ist insgesamt nicht ausgebaut und wird als Dachboden genutzt, teilweise Verschmutzung durch Taubenkot

Innentüren zum Treppenhaus mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Türen sind aufgebrochen und zu ersetzen, Müllablagerungen, Betonfußboden, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung

Kellergeschoss Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, keine Türklinke

Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen

Flur Betonfußboden, unterhalb der Kellertreppe Wasserhausanschluss, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Holzlattentüren, teilweise Feuchtestellen im Fußbodenbereich, Müll- und Unratablagerungen

Abstellraum zur ETW Nr. 20 Zugangstür als Holzlattentür, die Zugangstür ist mit „Hausmeister“ bezeichnet
Müll- und Unratablagerungen bis unter die Decke, Decke wie vor, Betonfußboden, Wand teilweise Putz, teilweise Mauerwerk mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern

Mülltonnenabstellraum Holzumfassungszarge, kein Türblatt, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Rissbildung, Wand Putz gestrichen, Decke mit Styroporverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern,

Flur Tür zum Kelleraußeneingang als Holzlattentür mit Anstrich, die Tür ist beschädigt und zu ersetzen

Kelleraußeneingang Kellerhals mit Putz und Anstrich, Rissbildung, Betonfußboden, Stahlhandlauf, Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Die übrigen Abstellräume zu den Wohneinheiten waren verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Kellerräume in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerräumen ver-

gleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen, soweit in diesem Gutachten nicht ausdrücklich abweichend vermerkt.

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

- Verwaltung

Die WEG Verwaltung obliegt der:

...

Insoweit können

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 20 bei der Gemeinschaft und
- zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 20

keine Angaben gemacht werden.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss / Gemeinschaftstreppenhaus:

Im Bereich der Hauseingangstür fehlt der Türgriff
Die Hauseingangstür ist nicht fachgerecht eingeputzt.

Die Klingel- und Gegensprechanlage ist defekt und instand zu setzen.

Die Wohnungseingangstüren wurden vorwiegend ersetzt und sind teilweise nur provisorisch eingeputzt.

Wandfläche teilweise mit Rissbildung und Feuchteschäden, die Farbe löst sich teilweise vom Untergrund. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen.

ETW Nr. 20:

Die Wohnung ist zu entrümpeln. Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen, gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen oder durch eine andere Heiztechnik zu ersetzen. Auf die Hinweise auf Seite 25 des Gutachtens wird Bezug

genommen. Damit verbundene Kosten bleiben insgesamt unberücksichtigt.

Die Kunststofffenster schließen nicht richtig und sind zumindest neu einzustellen. Die Aufhängungen der Fenster sind zu überprüfen und instand zu setzen.

Wohnzimmer:
Es fehlt eine Heizung.

Diele:
Es ist eine neue Wohnungseingangstür einzubringen.

Bad:
Es ist ein Elektrodurchlauferhitzer einzubringen. Im Bereich des Elektrodurchlauferhitzers ist der Wandbelag fachgerecht herzustellen.

Küche:
Der Fliesenspiegel ist zu verfugen.
In Teilbereichen ist ein alter Fliesenspiegel überspachtelt. Der Wandbelag ist instand zu setzen.
Der Deckenauslass ist instand zu setzen.

Gemeinschaftstreppe Dachgeschoss:

Die Innentüren zum Dachboden sind beschädigt und zu ersetzen.
Müll- und Unratablagerungen
Verschmutzung durch Taubenkot

Kellergeschoss:
Die Tür zum Kellergeschoss wurde aufgebrochen, die Türklinke fehlt, das Türblatt ist zu erneuern.

Teilweise Feuchteschäden bedingt durch einen Schaden an der Installation in der Küche der ETW Nr. 9, die Ursache des Schadens und die Feuchteschäden sind zu beseitigen

Kelleraußeneingang:
Kellerhals mit Putz und Anstrich, Rissbildung, der Kellerhals ist instand zu setzen

Fassade:
teilweise sind Elektroleitungen auf der Fassade verlegt.

Der Erker im Fassadenbereich Dresdener Straße / Liboriusstraße ist unterseitig schadhaft und instand zu setzen.

Hinweis:
Die Kosten zu Beseitigung von Müll und Unrat bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- Instandhaltung mäßiger, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zum Stichtag nur eingeschränkt nutzbar. 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 unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat in Abzug gebracht.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt mit einem gefangenen Raum, das Schlafzimmer ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der zu bewertenden Eigentumswohnung sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der zu bewertenden Eigentumswohnung sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit wahrscheinlich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme
 - * Gas
 - * Fernsehen Kabelanschluss im KG
- Außenbauwerke Kelleraußeneingang:
Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf mit Anstrich, Kellerhals mit Putz und Anstrich, teilweise Rissbildung, Brüstungsgeländer als Stahlgeländer, der Kellerhals ist instand zu setzen.
- Einfriedung Maschendrahtzaun
- Grünflächen im Gartenbereich Ziersträucher und Zierbäume

Zustand / Beurteilung

mäßiger Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine ungenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und die Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

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

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

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

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

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

7.1 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 01.01.2024

- laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Dresdener Straße: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

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

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

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 235,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 2,40 *)

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

			UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	=	1,61
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	=	1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

			in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	rd.	378,--

*) Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen haben ergeben, dass sich die Bodenwerte ab einem GFZ - Wert von rd. 2,4 nicht mehr maßgeblich verändern. Aus diesem Grunde ist bei der Ermittlung des angepassten Bodenwertes in diesem Verfahren der GFZ - Wert auf 2,4 zu beschränken.

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 08.10.2024
fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende
Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 380,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 164	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	412	x	380,00	=	156.560,-- EUR
Bodenwert				=	156.560,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 20					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 20 des Aufteilungsplanes 515,000 / 10.000 stel von 156.560,-- EUR				=	8.063,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

			Wohnungsgrößen				
			A	B	C	D	E
			bis 40 m²	> 40 m² bis 60 m²	> 60 m² bis 90 m²	> 90 m² bis 100 m²	> 100 m²
			Mittelwert				
			Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Dresdener Straße 28:

Für Wohnungen der **Altersgruppe II**, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m² (**ETW Nr. 20 - 50 qm**):

Mietwertspanne:

5,61 EUR / m² - 6,36 EUR / m² monatlich

Mittelwert:

6,00 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln 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 folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Hier: gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass ein Balkon vorhanden ist

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

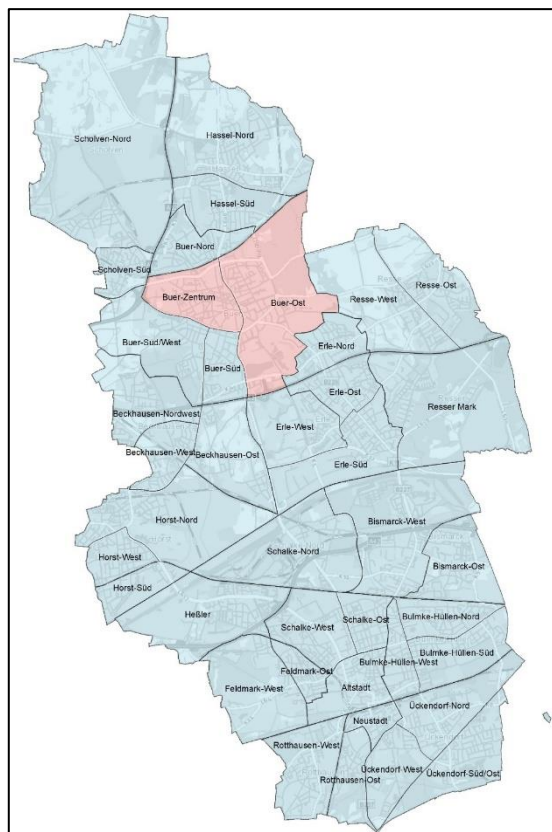
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



tatsächliche Mieten:

Hierzu liegen keine Angaben vor. Die ETW Nr. 20 ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt.

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 20

Wiederaufbau 1952 - 50 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. Obergeschoss	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-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:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,60 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 20 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,40 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	-0,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,01 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm	-0,60 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,76 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm	-0,60 EUR/qm

Für die ETW Nr. 20 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,40 EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 20 unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 20 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 20 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2

L i e g e n s c h a f t s z i n s s a t z

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum

Liegenschaftszinssatz

Ø 3,20 %
- Standardabweichung

2,1 %

6.3

L i e g e n s c h a f t s z i n s s ä t z e

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)														
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart														
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2	75	1.334	6,04	29	18,2	33						
		0,0 5,5	30 128	530 2.664	5,17 8,73	19 40	8,5 31,5	14 65						
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5	71 - 79	1249 - 1419	5,92 - 6,16	29 - 30	17,2 - 19,2	31 - 36						
Standardabweichung		13	22	458	0,66	4	5,2	12						
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2	64	1.033	5,79	32	14,8	30						
		0,1 8,1	32 131	449 2.173	4,65 8,16	20 42	7,2 29,3	13 64						
Konfidenz-Intervall	-	2,5 - 3,8	59 - 70	924 - 1.143	5,59 - 5,99	30 - 33	13,4 - 16,2	26 - 34						
Standardabweichung		2,1	19	370	0,66	4	4,7	12						

Wohnfläche:

Ø 64 qm

Miete:

Ø 5,79 EUR / m²

Bewirtschaftungskosten:

Ø 32 %

Restnutzungsdauer:

Ø 30 Jahre

ETW Nr. 20:

50 qm

5,40 EUR / m²

37,25 %

20 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Die hier zu bewertende ETW Nr. 20 weicht in Bezug auf die Miethöhe, Restnutzungsdauer und die Bewirtschaftungskosten negativ von den oben dargestellten Kennzahlen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ab. Nur in Bezug auf die geringere Größe wird hier eine positive Abweichung gesehen. Unter weiterer Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 20 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,25 % als angemessen erachtet. Dies auch vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 20	rd. 50 m ²	x	5,40 EUR	x	12	=	3.240,-- EUR
Gesamtfläche	50,00 m ²						
		§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag			=	3.240,-- EUR
		§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
37,25 %			Verwaltungskosten	pauschal	./.		420,-- EUR
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		65,-- EUR
			Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.		690,-- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		32,-- EUR
			Jahresreinertrag			=	2.033,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	2.033,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	3,25 % von 8.063,-- EUR	./.	262,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	1.771,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.771,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,25 % q = 1,0325
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,54 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.771,-- EUR	x	14,54	=	25.750,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	25.750,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 25.750,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 20 8.063,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 33.813,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 33.813,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 33.813,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -7.700,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 26.113,-- EUR

E R T R A G S W E R T	ETW Nr. 20	rd.	26.000,-- EUR
------------------------------	-------------------	-----	---------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1964 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 20 100,00 %	2.033,-- EUR	fiktiv 1964	60	80	20
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.033,-- EUR	1964	60	80	20

- mittleres Baujahr : 1964
- mittleres Alter : 60 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 20 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 – 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	20.08.2024
BGF:	1.889 qm	Mehrfamilienwohnhäuser Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	
1.889	qm BGF	x	1.188,- EUR = 2.244.132,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Kelleraußeneingänge			= 21.936,- EUR
Herstellungskosten gesamt			2.266.068,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
20	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 2.266.068,- EUR	= -1.699.551,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			566.517,- EUR
Hausanschlüsse:			= 6.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 566.517,- EUR	= 11.330,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 584.347,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhäuser	=	584.347,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 20:

Anteil für die ETW Nr. 20 am Gebäudesachwert 5,15% von 584.347,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 20 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	30.094,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 20 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	8.063,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 20	=	38.157,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit
des Objektes wird es als angemessen angesehen, einen Marktan-
passungsabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen.

-10,00% von 38.157,- EUR = -3.816,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 20	=	34.341,- EUR
--	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-7.700,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 20	=	26.641,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 20	rd.	27.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Für das hier zu bewertende Objekt wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen erteilt. Es wurden insgesamt 29 Kaufpreise mit einem Vertragsdatum zwischen 2023 und 2024 zur Verfügung gestellt.

Von den zur Verfügung gestellten Vergleichspreisen wurden 8 Ausreißer als ungeeignet unberücksichtigt gelassen. Die übrigen Vergleichspreise wurden stützend betrachtet.

Ein direkter Preisvergleich ist bei 5 Vergleichskaufpreisen möglich. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von rd. 690,-- EUR / m². Dieser Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

Nach der Ertragswertermittlung ergeben sich folgende Werte für die hier zu bewertende Eigentumswohnung:

ETW Nr. 20 vorläufiger marktangepasster Ertragswert 33.813,-- EUR 50 qm 676,26 EUR / qm

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheiten der hier zu bewertenden Einheit stützen die Vergleichspreise nach sachverständiger Einschätzung den ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 50,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	161,-- EUR / m ² 533,-- EUR / m ² 522,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 20	Verkehrswert	520,-- EUR / m ²
Verkehrswert		26.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		8,02

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 20, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	8.063,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	25.750,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 26.113,-- EUR
	rd.	26.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	8.063,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	30.094,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.816,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.700,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 26.641,-- EUR
	rd.	27.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 20

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 20 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag ungenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise und die Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 26.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 20.08.2024, gerundet	<u>26.000,-- EUR</u>
--------------	---	----------------------

Waltrop, den 07.03.2025