

**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 3910-01-2025

## 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 046 / 24 – ETW Nr. 3
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau mit 10 Wohneinheiten  einem zweigeschossigen Nebengebäude mit zwei Gewerbeeinheiten, einem Heizungsraum und 3 Wohneinheiten  einem eingeschossigen Anbau mit einer Gewerbe- einheit  und zwei Garagen  Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen  hier:  Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 3) des Haupthauses Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,  
Blatt 4627

Bestandsverzeichnis

95,33 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 14	Flurstück 1207 <sup>1</sup>
Gebäude- und Freifläche	Josefstraße 17
Grundstücksgröße	806 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Haupthaus gelegenen Wohnung nebst Keller, im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

...

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungs-  
eigentums zum Stichtag,  
den 16.01.2025:

**46.000,-- EUR**

in Worten:

**ETW Nr. 3**  
Sechszundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Zum Wertermittlungstichtag werden die ETW Nr. 3,  
Nr. 4 und Nr. 5 im 1. Obergeschoss als wirtschaftliche  
Einheit genutzt. Der Zuschnitt stellt sich wie folgt dar:

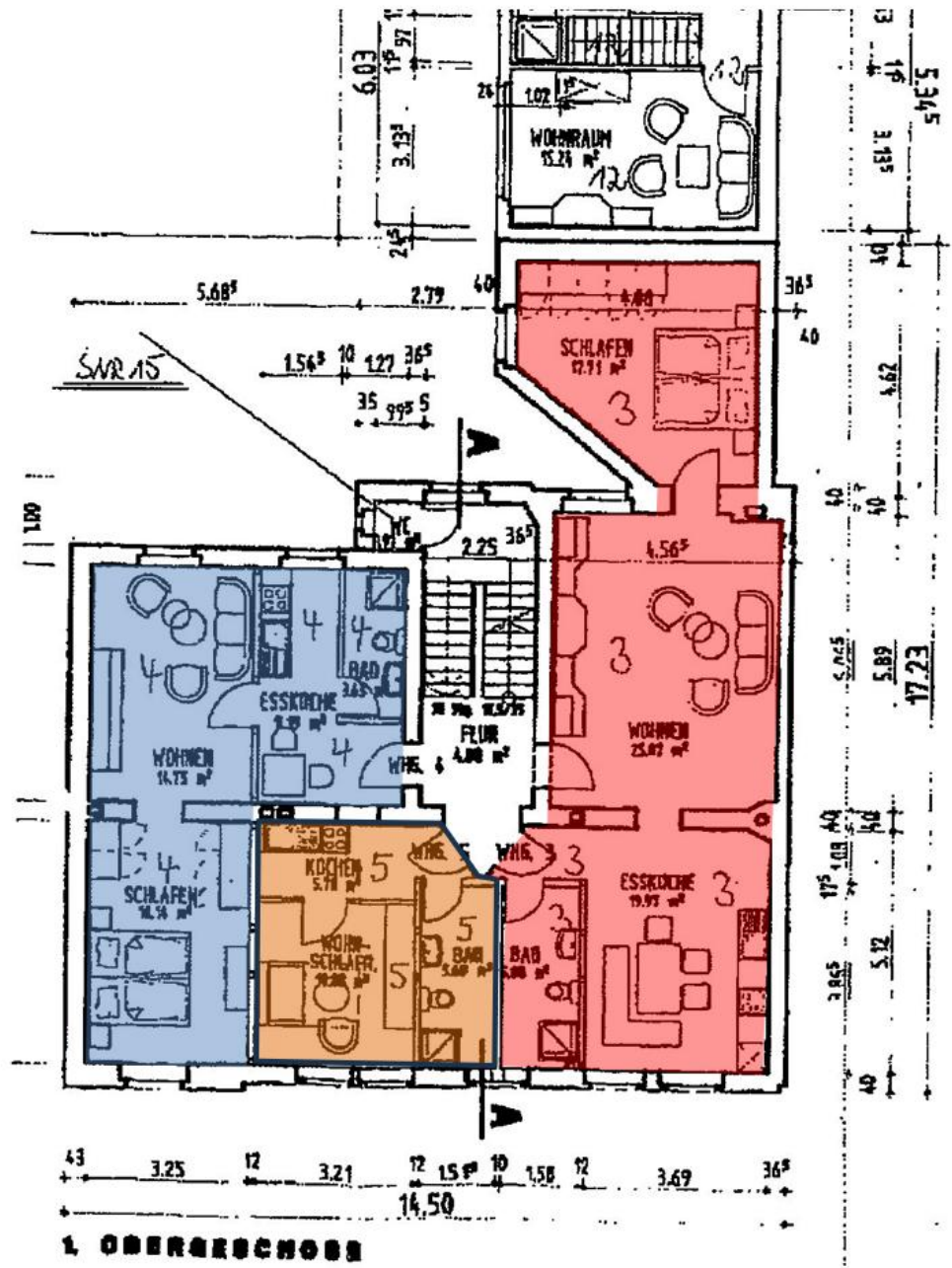


1

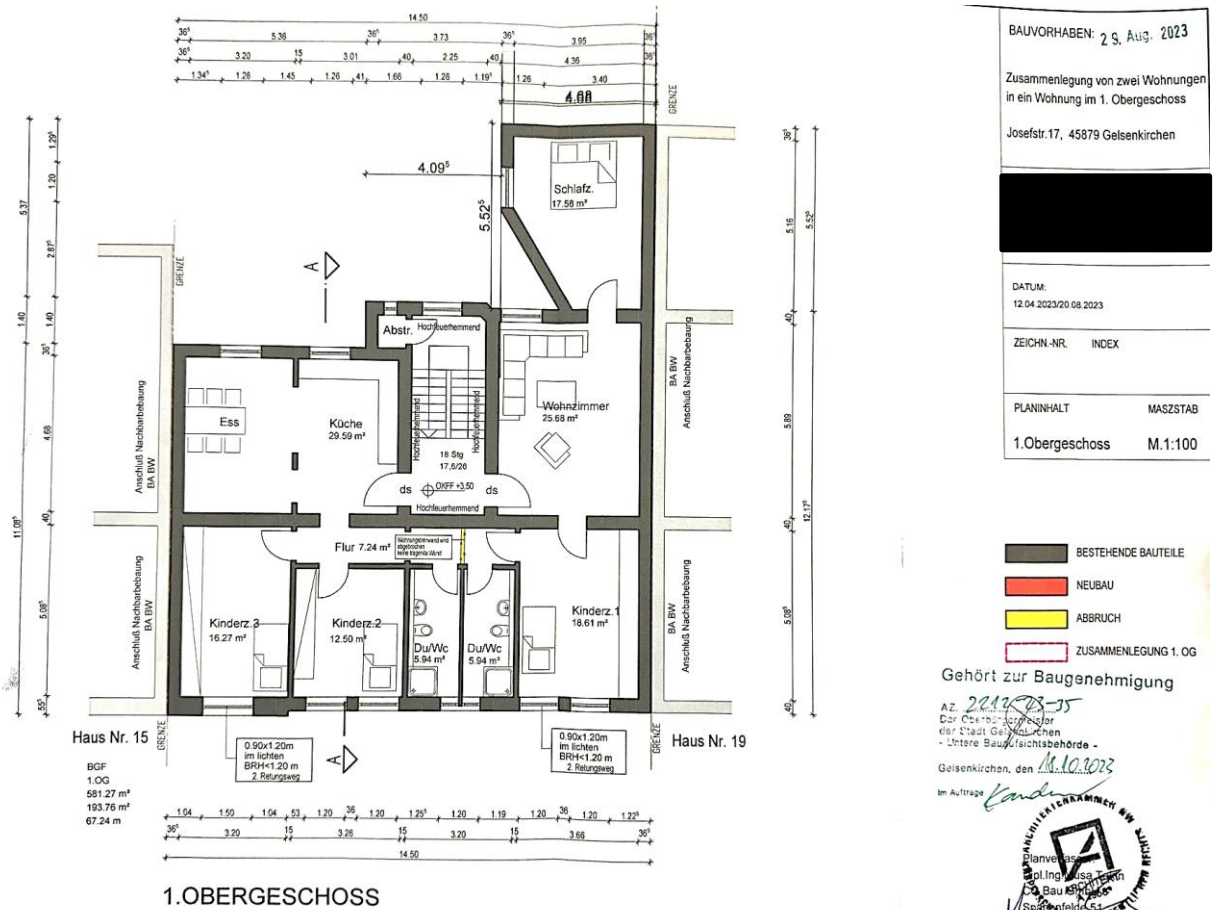
ehemals Flurstücke 500 und 501, infolge von Verschmelzung lautet die Grundstücksbezeichnung jetzt:  
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207

Der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung stellt sich wie folgt dar:

Aufteilungsplan:



Für das 1. Obergeschoss des Haupthauses wurde unter dem Aktenzeichen 2212-23-35 am 18.10.2023 eine baurechtliche Genehmigung zur Zusammenlegung der im 1. Obergeschoss befindlichen Wohneinheiten (ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5) erteilt. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung wurde als Auflage gefordert, dass die kopfseitige Treppenraumwand bis unter die Decke als hochfeuerhemmend ausgeführt werden muss und die Ausführung durch eine Fachunternehmerbescheinigung nachzuweisen ist.



Die Flächen im 1. Obergeschoss (ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5) wurden in Bezug auf die Aufteilung entsprechend der baurechtlichen Genehmigung zusammengelegt. Inwieweit die Treppenraumwand entsprechend der oben genannten Auflage als hochfeuerhemmend bis zur Decke ausgeführt wurde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Es wird angeraten zu prüfen, ob die vorhandene Ausführung der Treppenraumwand mit den Anforderungen in der Baugenehmigung übereinstimmt.

Eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung erfolgte nicht. Inwieweit hier eine Änderung möglich ist und ob die gegebenenfalls notwendigen Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer erteilt würden, kann diesseits nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens wurde beim Amtsgericht Gelsenkirchen angefragt, inwieweit eine Zusammenführung der bestehenden Zwangsversteigerungsverfahren für die ETW Nr. 3 (005 K 046 / 24), die ETW Nr. 4 (005 K 047 / 24) und die ETW Nr. 5 (005 K 054 / 24) möglich ist, um eine gemeinschaftliche Bewertung vorzunehmen, die auch der gegenwärtigen einheitlichen Nutzung entspricht.

Eine Zusammenführung der Verfahren war nicht möglich, so dass für die jeweiligen Einheiten gemäß

Schreiben des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 28.05.2025 und 13.06.2025 eine Einzelbewertung vorzunehmen ist.

Dafür wird diesseits davon ausgegangen, dass der in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellte Zuschnitt der Einheiten wiederherzustellen ist. Die damit verbundene Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung der einzelnen Einheiten in Abzug gebracht.

Für die hier maßgebliche ETW Nr. 3 ergeben sich folgende dazu notwendige Änderungen:

Im Schlafzimmer sind Küchenanschlüsse einzubringen, da der Raum als Essküche zu nutzen ist.

Die Wandöffnung im Flur zur ETW Nr. 5 ist zu schließen. Entgegen den Darstellungen in dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung wird davon abgesehen eine weitere Wohnungseingangstür vom Flur zum Treppenhaus einzubringen, da sich bereits im Wohnzimmer eine Wohnungseingangstür befindet.

Es ist anzunehmen, dass die Heizungsinstallation für die im 1. Obergeschoss befindlichen Wohneinheiten, die als wirtschaftliche Einheit genutzt werden, nicht getrennt für jede der drei Einheiten installiert wurde. Kosten, die gegebenenfalls für eine Trennung der Heizungsinstallation notwendig werden, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.

Infolge der Nutzung der ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 als wirtschaftliche Einheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Elektro- und Sanitärinstallation für die ehemals 3 Einheiten im 1. Obergeschoss nicht getrennt wurde.

Bei der weiteren Wertermittlung bleiben Kosten, die gegebenenfalls für eine Trennung der Elektro- und Sanitärinstallation anfallen, unberücksichtigt.

Gleichzeitig ergeben sich Unsicherheiten in Bezug auf den bestehenden Mietvertrag für eine gemeinschaftliche Nutzung der ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5.

Einschränkungen, die sich diesbezüglich ergeben können bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. Es wird empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Schlafzimmer der ETW Nr. 3 nicht besichtigt werden konnte. Es wird angenommen, dass dieses in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Räumen vergleichbar ist. Inwieweit die Feuchteschäden im Bereich der Hoffassade in diesem Raum zu Schäden geführt haben, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Das Haupthaus steht zum Wertermittlungsstichtag in großen Teilen leer und weist insgesamt einen vernachlässigten Zustand auf.

An der Hoffassade des Haupthauses zeigen sich massive Feuchteschäden. Diese Fassade und auch die Dachentwässerung befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in diesem Zusammenhang auch zu weiteren Schäden und zu einer Beeinträchtigung der Tragkonstruktion und damit der statischen Standsicherheit des Objektes gekommen ist. Es wird empfohlen, die statische Standsicherheit durch einen Statiker beurteilen zu lassen.

In der Straßenfassade wurden neue Fenster und zudem eine neue Haustür eingebracht. Die Haustür ist nicht fachmännisch eingebaut und eingeputzt. Die Verankerung ist unzureichend und das Haus ist für jedermann zugänglich.

Das Kellergeschoss des Haupthauses konnte nicht besichtigt werden, die Zugangstür war verschlossen. Zum Zustand und zur Beschaffenheit können daher keine Angaben gemacht werden.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung zusätzlicher Kosten auf Auskünfte von Ämtern und Behörden aus September 2024 abgestellt wird, die im Zuge eines älteren Zwangsversteigerungsverfahrens erteilt wurden. Diese Auskünfte werden bei der weiteren Wertermittlung als maßgeblich in Ansatz gebracht. Es wird unterstellt, dass sie auch zum aktuellen Stichtag zutreffend und vollständig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 11.09.2024 für das hier in Rede stehende Grundstück die folgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren anhängig sind:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| AZ: 0167-21-12  | Mängel an Schornstein, Feuerstätten und Verbindungsstücken, mangelhafte Abgasleitung<br>hier:<br>Ordnungsbehördliches Verfahren |
| AZ: 02458-19-12 | einsturzgefährdete Decke im 1. OG des Anbaus<br>hier:<br>ordnungsbehördliches Verfahren   |

AZ: 03580-17-12      Einsturzgefahr für EG aufgrund maroder  
Decke im 1. OG des Anbaus  
hier:  
ordnungsbehördliches Verfahren

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Bauordnungsamt, Frau Aurin, besteht für das Haupthaus eine Nutzungsuntersagung für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Es wurde mitgeteilt, dass abweichend von der Genehmigung Veränderungen ohne baurechtliche Genehmigung an dem Objekt durchgeführt worden seien, die zu einer formell illegalen Wohnnutzung geführt haben. Welche Abweichungen in Bezug auf die Ausführung der baulichen Anlagen von der baurechtlich genehmigten Ausführung vorliegen, konnte in diesem Zuge nicht mitgeteilt werden. Die Stadtverwaltung Gelsenkirchen hat sich um eine Räumung des Objektes bemüht, die laut weiterer Angabe für das Dachgeschoss und das 2. Obergeschoss abgeschlossen sein sollte.

Diesseits kann nicht beurteilt werden, inwieweit im Rahmen noch durchzuführender notwendiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungsverfahren eine formelle Legalität der Wohnnutzung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss erreicht werden kann und welche Verfahren dazu erforderlich sind. Unklar ist auch, welcher einzelnen Maßnahmen es bedarf, um alle bauordnungsrechtlichen Beanstandungen zu beseitigen. Es wird unterstellt, dass ein genehmigungskonformer Zustand erreicht werden kann.

Die mit der Durchführung der notwendigen Genehmigungsverfahren verbundenen Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Gleiches gilt vollumfänglich für die Kosten sämtlicher Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang erforderlich werden (Brand-, Schall-, Wärmeschutz, energetische Ertüchtigung, etc.) oder für Kosten etwa notwendiger statischer Sicherungsmaßnahmen.

Zur Beseitigung der vielfältigen Bauschäden und Baumängel und zur Sicherung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind nach diesseitiger Einschätzung erhebliche Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf das Haupthaus erforderlich.

Das Holzflügeltor mit eingebauter Holztür zur Durchfahrt in den Hofbereich ist mit Graffiti versehen. Das Tor befindet sich in einem sehr mäßigen Zustand.

Der Hofbereich mit Nebengebäude und Garagen ist durch einen Stahlgitterzaun abgetrennt und verschlossen. Dieser rückwärtige Grundstücksbereich wird zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht genutzt und konnte nicht besichtigt werden.

Es können daher nur stark eingeschränkt Angaben zur Beschaffenheit und zum Zustand der dort befindlichen baulichen Anlagen (Nebengebäude und Garagen) gemacht werden.

Das Nebengebäude befindet sich nach äußerer Inaugenscheinnahme und unter Berücksichtigung der Anordnungen in den oben genannten ordnungsbehördlichen Verfahren in einem vernachlässigten, verwahrlosten Zustand. Inwieweit zum Wertermittlungsstichtag noch die Möglichkeit einer Sanierung gegeben ist, oder ob bedingt durch die vorhandenen Schäden eine Sanierungsmöglichkeit in Bezug auf das Kosten / Nutzenverhältnis nicht mehr sinnvoll ist, kann diesseits infolge der nicht ermöglichten Besichtigung nicht beurteilt werden.

In Bezug auf die Beschaffenheit des Nebengebäudes ist daher auch über einen Abriss der baulichen Anlagen nachzudenken. Nach diesseitiger Auffassung ist für den Abriss des Nebengebäudes aber auch das Einverständnis der anderen Miteigentümer des Objektes einzuholen. Ob dies zutreffend ist und inwieweit diese Einverständnisse erteilt würden, kann hier nicht abschließend beurteilt werden. Es handelt sich hier um rechtliche und tatsächliche Fragestellungen, die diesseits nicht beantwortet werden können. Es wird empfohlen, dazu qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Die Möglichkeit des Abrisses des Nebengebäudes, der damit verbundenen Kosten und einer etwa daraus entstehenden anderweitigen Nutzbarkeit der Flächen bleibt unberücksichtigt.

Auch zum Zustand der Garagen können infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des genannten Grundstücksbereichs keine Aussagen getroffen werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 und § 9 Absatz 1 der Teilungserklärung der Sondereigentümer folgende Lasten zu tragen hat:

**„§ 6**

**Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht**

1.  
*Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Teil- und Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.*
2.  
*Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen sie die Teil- und Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.*
3.  
*Jeder Teil- und Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beseitigung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Teil- und Wohnungseigentum innerhalb von 3 Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.*

*Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbauverpflichtung zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.*

4.

*Kommt ein Beschluss über den Wiederaufbau nicht zustande, so kann jeder Teil- und Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt nicht, falls die Wiederaufbauverpflichtung aufgrund eines Gerichtsbeschlusses besteht.*

*Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Teil- oder Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.*

5.

*Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.“*

### **„§ 9**

#### **Lasten des Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums**

1.

*Die Lasten des Sondereigentums trägt der Sondereigentümer allein, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Sondereigentümer gemeinschaftlich ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang der Sondereigentümer von Gemeinschaftseinrichtungen Gebrauch macht oder sonstige Leistungen, für die Kosten gemeinschaftlich erhoben werden, in Anspruch nimmt. ...“*

In Bezug auf die Bewertung dieser Lastentragungsregelung wird insbesondere auf Grundlage der Regelung in § 9 der Teilungserklärung angenommen, dass alle Kosten am Gemeinschaftseigentum, und zwar auch solche, die sich auf das Nebengebäude beziehen, anteilig umgelegt werden. Gleiches gilt für Kosten im Zusammenhang mit der Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht gemäß der Regelung aus § 6 der Teilungserklärung. Demnach wäre die zu bewertenden ETW Nr. 3 mit einem starken Kostenrisiko belastet, das nicht nur die Sanierung des Hauptgebäudes, sondern auch den Erhalt der baulichen Anlage „zweigeschossiges Nebengebäude“ einschließt. Bei der Frage, ob diese Auslegung der vorgenannten Regelungen zutreffend ist und welche Folgen daraus herzu-leiten sind, handelt es sich aber letztlich um eine Rechtsfrage, die im Rahmen dieser Begutachtung nicht beantwortet werden kann. Es wird diesbezüglich dringend empfohlen, qualifizierten Rechtsrat ein-zuholen.

In Hinblick auf die Beschaffenheit der Gemeinschaftsflächen des Haupthauses wie Fassade, Gemeinschaftstrepptenhaus, Kellergeschoss, etc. ist nicht auszuschließen, dass auf Grundlage der oben genannten Maßgaben der Teilungserklärung für den Eigentümer der ETW Nr. 3 neben den Kosten zur Sicherung eines

nachhaltigen Ertrages für dieses Wohnungseigentums auch mit erheblichen Kosten für den Sanierungsaufwand der Gemeinschaftsflächen des Haupthauses und zur Instandsetzung des Nebengebäudes zu rechnen ist. Wie vorstehend dargelegt, bleiben solche Kosten, die zusätzlich auf die ETW Nr. 3 entfallen, vollständig unberücksichtigt.

Kosten, die in Hinblick auf die Sanierung der Gemeinschaftsflächen, in erster Linie in Bezug auf das Haupthaus, aber auch für die anderen baulichen Anlagen, anfallen, können insbesondere auch in Hinblick auf eine möglicherweise notwendige Sanierung der Tragkonstruktion, diesseits nicht abgeschätzt werden. Diese Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Da die auf die ETW Nr. 3 anteilig anfallenden Kosten zur Sanierung der Gemeinschaftsflächen im Haupthaus, wie oben ausgeführt, diesseitig nicht belastbar ermittelbar sind, können auch diese anteiligen Kosten nur insoweit wertmindernd in Abzug gebracht werden, wie die Schäden besichtigt und bewertet werden konnten.

Diese Schäden sind unter Punkt 4.4 des Gutachtens dargestellt. Alle übrigen Schäden am Gemeinschaftseigentum bleiben unberücksichtigt.

Die genannten Kostenrisiken und Unsicherheiten können daher bei der weiteren Wertermittlung einzig über einen zusätzlichen Risikoabschlag berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf alle nicht besichtigten Gemeinschaftsflächen angenommen wird, dass sie in Art und Beschaffenheit mit ähnlichen Objekten gleichen Alters vergleichbar sind, sich jedoch in einem vernachlässigten Zustand befinden.

Die Kosten für die Beseitigung von im Objekt und auf dem Grundstück befindlichem Unrat bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zum Denkmalschutz
- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.2 zu den Flächen und Massen
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 16.01.2025

Waltrop, den 28.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		13
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		17
3.	GRUNDSTÜCK		19
	3.1 Grundstücksdaten		19
	3.2 Lasten und Beschränkungen		20
	3.3 Grundstücksbeschreibung		20
	3.4 Beurteilung		29
4.	BEBAUUNG		30
	4.1 Allgemeines		30
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		34
	4.3 Baubeschreibung		36
	4.4 Zustand		40
	4.5 Beurteilung		42
5.	AUSSENANLAGEN		43
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		44
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	45
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	45
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	48
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	54
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	56
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	60
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	61
	8.1 Bodenwert	§§ 40 – 45 ImmoWertV	61
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		61
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	61
	8.2.2 ITERSwertminderung	§ 38 ImmoWertV	63
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	65
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		65
	9.2 Vergleichsdaten		65
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	67
11.	ANLAGEN		

1.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**

Wertermittlungsstichtag	16.01.2025								
Ortsbesichtigung	16.01.2025								
Bewertungsobjekt	<p>Grundstück bebaut mit</p> <p>einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau mit 10 Wohneinheiten</p> <p>einem zweigeschossigen Nebengebäude mit 2 Gewerbeeinheiten, einem Heizungsraum und 3 Wohneinheiten</p> <p>einem eingeschossigen Anbau mit einer Gewerbeeinheit und zwei Garagen</p> <p>Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen</p> <p>hier:</p> <p>Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts des Haupthauses (ETW Nr. 3) Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen</p>								
Grundbuch	<p>Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4627</p> <p><i>Bestandsverzeichnis</i></p> <p>95,33 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Gelsenkirchen</td> </tr> <tr> <td>Flur 14</td> <td>Flurstück 1207</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>Josefstraße 17</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>806 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haupthaus gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet.</p> <p><i>Abteilung II / Belastungen</i></p> <p>12 Zwangsversteigerungsvermerk, AG Gelsenkirchen, AZ 005 K 046 / 24</p>	Gemarkung	Gelsenkirchen	Flur 14	Flurstück 1207	Gebäude- und Freifläche	Josefstraße 17	Grundstücksgröße	806 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Gelsenkirchen								
Flur 14	Flurstück 1207								
Gebäude- und Freifläche	Josefstraße 17								
Grundstücksgröße	806 m <sup>2</sup>								
Nutzer	Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 ist zusammen mit der ETW Nr. 4 und Nr. 5 (1. OG insgesamt) zum Wertermittlungsstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt und vermietet.								
bergbauliche Einwirkungen	<p>Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich der Berechtsame „Wiehagen 2“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wiehagen 2“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in dem hier maßgeblichen Bereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen <b>senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>								
Baulasten	<p><b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>								

Denkmalschutz	<p>Das Objekt / Grundstück ist <b>nicht als Bau/Bodendenkmal registriert</b>. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-Nr. 216 – Ev. Auferstehungskirche, Josefstr. 22, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 675, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. <b>Der sogenannte Umgebungsschutz ist zu beachten.</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als <b>Wohnbaufläche</b></p> <p>Das Flurstück liegt im <b>Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28</b>, der am 06.03.1968 bekannt gemacht worden ist. Eine Veränderungssperre liegt für den genannten Bereich zurzeit nicht vor.</p> <p>Der <b>Fluchtlinienplan N. 2/3/7</b>, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt, ist zu beachten.</p> <p>Das oben genannte <b>Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“</b>. Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt Gelsenkirchen das Integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. <b>Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Neustadt.</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Altlasten	<p>Das oben genannte Flurstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet</b>. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Wohnungsbindung	<p><b>nicht betroffen</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zu dem Objekt liegen zurzeit folgende <b>bauordnungsbehördliche Verfahren</b> vor:</p> <p><b>AZ: 01167-21-12</b> Mängel an Schornstein, Feuerstätten und Verbindungsstücken, mangelhafte Abgasleitung hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>AZ: 02458-19-12</b> einsturzfähige Decke im 1. OG des <u>Anbaus</u> hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>AZ: 03580-17-12</b> Einsturzgefahr für EG aufgrund maroder Decke im 1. OG des <u>Anbaus</u> hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>Es besteht laut weiterer Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen eine Nutzungsuntersagung für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss des Haupthauses.</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
abgabenrechtlicher Zustand	<p><b>Erschließungsbeiträge fallen</b> für das oben genannte Grundstück <b>zur Erschließungsanlage „Josefstraße“ nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden</b> von der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht erhoben.</b></p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
WEG - Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt:</p> <p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der WEG-Verwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Angaben zur Rücklage der Eigentümergemeinschaft wurden nicht gemacht.</p> <p>Es bestünden keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Sonderumlagen seien nicht beschlossen worden. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestünden nicht.</p>

	Die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft würden rd. 10.000,- EUR betragen. Das Hausgeld wurde in Höhe von monatlich 700,- EUR angegeben.	
	Hinweis: <u>Angaben zur Aufteilung der Beträge wurden nicht gemacht.</u> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1898
	Nebengebäude	1933
	Garagen	1963
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	30.11.2001
	Baujahr (fiktiv)	1977
	Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 385 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	940 m <sup>2</sup> Wohnhaus
		147 m <sup>2</sup> Nebengebäude (ETW Nr. 11 + 12 / GE Nr. 14)
		75 m <sup>2</sup> Nebengebäude (ETW Nr. 13 / GE Nr. 16)
		33 m <sup>2</sup> Nebengebäude (GE Nr. 15)
		40 m <sup>2</sup> Garagen
	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> ETW Nr. 3
Aufteilung	ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Haupthauses: Laut Aufteilungsplan Flur, Bad, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer Zum Stichtag: Flur, Bad, Schlafzimmer (Essküche lt. Aufteilungsplan), Wohnzimmer, Schlaf-zimmer	
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 11 wird Bezug genommen.	
Gerichtsfragen	Die Änderungen der Flurstücksbezeichnungen sind im Gutachten und im vorliegenden Grundbuchauszug genannt. Das Objekt verfügt über eine Zuwegung. Überbauten konnten nicht festgestellt werden.	
Nutzer	<b>Die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt und vermietet.</b>	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.	

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****ETW Nr. 3, Josefstraße 17, 45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL		13.830,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		63.846,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-12.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<u>65.676,-- EUR</u>
		<b>rd.</b>	<b>66.000,-- EUR</b>
	RISIKOABSCHLAG MARKTGÄNGIGKEIT		-19.800,-- EUR
			<u>46.200,-- EUR</u>
		<b>rd.</b>	<b>46.000,-- EUR</b>

**VERKEHRSWERT**

**des unbelasteten Wohnungseigentums** **rd.** **46.000,-- EUR**  
**zum Stichtag, den 16.01.2025**

## 2. 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 /  
Grundbuchauszüge  
Liegenschaftskatasterplan  
M.: 1 / 1.000  
Baupläne  
Berechnungen

vom 13.01.2025

vom 04.09.2024

laut Anlage

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

16.01.2025

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

Stichtag  
der Bewertung

16.01.2025

U m f a n g  
des Gutachtens

- 68 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszüge
- 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 Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 3. GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Josefstraße 17  
45879 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 046 / 24
- Objekttyp Grundstück bebaut mit  
einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau mit 10 Wohneinheiten,  
einem zweigeschossigen Nebengebäude mit zwei Gewerbeeinheiten, einem Heizungsraum und drei Wohneinheiten,  
einem eingeschossigen Anbau mit einer Gewerbe-einheit  
und zwei Garagen  
Josefstraße 17  
45879 Gelsenkirchen  
hier:  
ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Haupthauses
- Nutzer **Die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag zusammengelegt und insgesamt als wirtschaftliche Einheit genutzt und vermietet, ein Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden.**
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen  
Blatt 4627 – ETW Nr. 3  
*Bestandsverzeichnis*  
95,33 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Gelsenkirchen  
Flur 14 Flurstück 1207  
Gebäude- und Freifläche Josefstraße 17  
Grundstücksgröße 806 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haupthaus gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4625 bis 4642):

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligungen vom 31. Mai 2001 und 28. Februar 2002 (Notar Dr. jur. Jochen Busse in Iserlohn, UR-Nr. 251 / 2001 und UR-Nr. 82 / 2002) Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 0239 hierher übertragen; eingetragen am 14. März 2002

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:
  - Amtsgericht Gelsenkirchen,
  - Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,  
Blatt 4627 – ETW Nr. 3:
- 12 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 46 / 24). Eingetragen am 06.06.2024.

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 267.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Neustadt
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit Verkehrsberuhigung
- 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 zum Beispiel 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 Bun-

des Autobahn 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:
- Straßenlandabtretungen:

keine

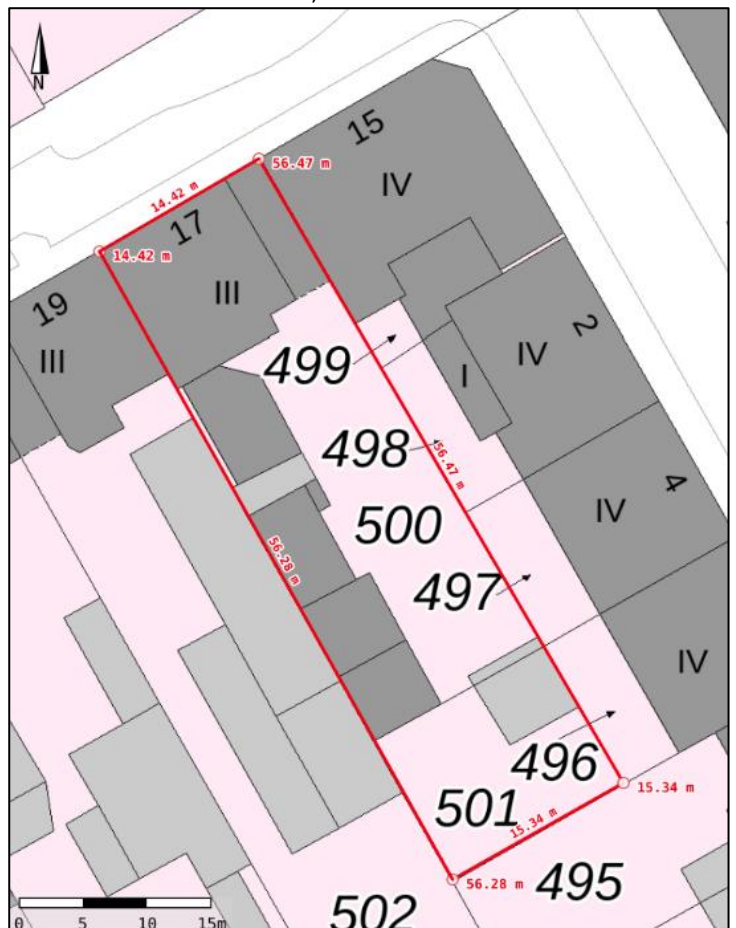
Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

### Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

eben

Tiefe des Grundstücks ca. 55 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 14,5 m



- Störeinflüsse:
- Umgebung:

keine

Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss. Dem Objekt gegenüberliegend befindet sich eine Schule (Wiehagenschule) und eine Kirche (Auferstehungskirche).

- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wiehagen 2“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wiehagen 2“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen sind in dieser Sache 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 sei 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 Auskunftsgebiet kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-Tec Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe sei entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung verändern könne.

- Das vorliegende Schreiben sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

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

## Entfernungen

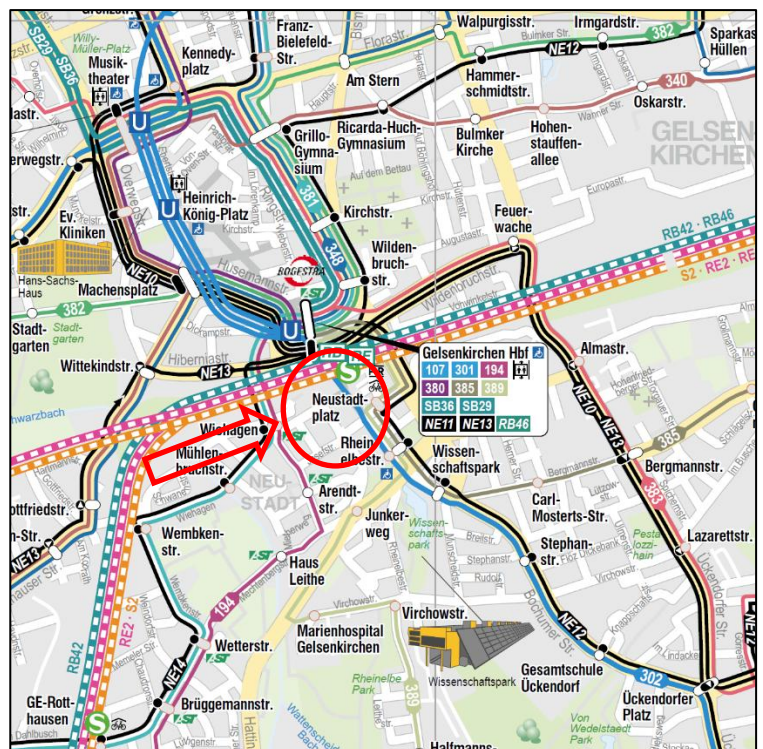
- Entfernungen:

Autobahn: A 42 Duisburg / Dortmund  
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,5 km Entfernung  
A 40 Essen / Dortmund  
AS Gelsenkirchen in ca. 3,7 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 500 m Entfernung

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 47 km Entfernung

Bus: in ca. 200 m Entfernung, Haltestelle Neustadtplatz mit Anschluss an die Linien 385 und 389



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 9 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 500 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 500 m Entfernung und im Bereich Bokermühlstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 13,5 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 19 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,1 km und zum Stadtgarten ca. 1,4 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 Josefstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit Verkehrsberuhigung dar. Begrünung im Straßenrandbereich. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich teilweise auf Seitenstreifen am Straßenrand, diese sind ebenfalls in Betonsteinpflasterung ausgeführt.
- Versorgung: Annahme:  
Wasser, Strom, Telefon  
Weitere Angaben liegen nicht vor.
- Entsorgung: Annahme:  
Abwasser

### B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 04.09.2024 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.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 02.10.2024 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück **nicht als Bau-/ Bodendenkmal registriert.**

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-Nr. 216 – Ev. Auferstehungskirche, Josefstr. 22, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 675, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist.

Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück

*Gelsenkirchen, Neustadt, Josefstr. 17  
Gemarkung: Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207,*

der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

Es wird weiter mitgeteilt, dass zu beachten ist, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen hierzu erteilt der:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster,  
An den Speichern 7, 48157 Münster

## B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 05.09.2024 wurden folgende Angaben zum Objekt

*Josefstraße 17 in Gelsenkirchen*  
*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14,*  
**Flurstück 1207 (vorher 500 und 501)**

gemacht.

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

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

- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz

Die Flurstücke liegen gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan **nicht in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.**

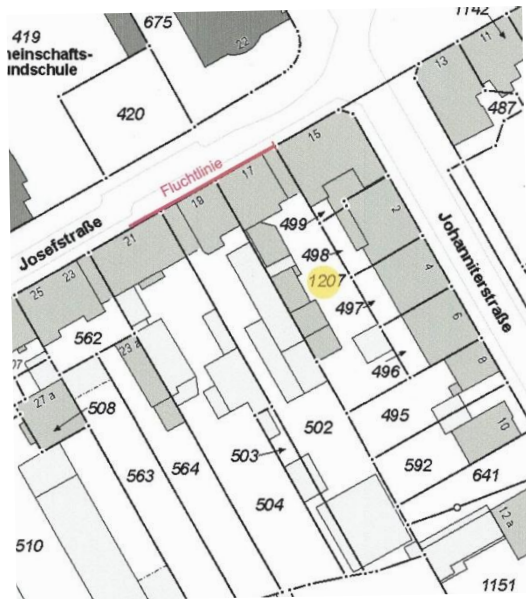
## 2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist.

- 2.2 Veränderungssperre

Eine **Veränderungssperre liegt** für den oben genannten Bereich **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 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 42 vom 21.09.1959, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

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

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

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

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

5. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

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

6. **Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich**

Das Flurstück **liegt weder im Bereich einer Satzung** der Stadt Gelsenkirchen **über die förmliche Feststellung der Sanierungsgebiete noch in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich** nach § 165 BauGB.

7. **Vorkaufsrechtssatzung**

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

## 8. Stadterneuerung Neustadt

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Stadtumbau Neustadt“. Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt das integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Neustadt.

### Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 17.02.2025 ist das oben genannte Flurstück Josefstraße 17 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht** 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 / Stadregionale Kooperation -, vom 09.09.2024 wurde 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.

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

### baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 11.09.2024 wird mitgeteilt, dass für das Objekt Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207 (ehemals 500 und 501), Josefstraße 17, folgende bauordnungsbehördliche Verfahren anhängig seien:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| AZ: 0167-21-12  | Mängel an Schornstein, Feuerstätten und Verbindungsstücken, mangelhafte Abgasleitung<br>hier: ordnungsbehördliches Verfahren |
| AZ: 02458-19-12 | einsturzgefährdete Decke im 1. OG des Anbaus<br>hier: ordnungsbehördliches Verfahren   |
| AZ: 03580-17-12 | Einsturzgefahr für EG aufgrund maroder Decke im 1. OG des Anbaus<br>hier: ordnungsbehördliches Verfahren                     |

Ferner wurde von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Frau Aurin, darauf hingewiesen, dass für das 1. Obergeschoss eine Nutzungsuntersagung bestand, hier wurde die Nutzung jedoch legalisiert. Zum Stichtag besteht noch für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss eine Nutzungsuntersagung. Auf die Hinweise auf den Seiten 3 bis 10 des Gutachtens wird Bezug genommen.

- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 16.10.2024 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Josefstraße“ 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 „Josefstraße“ **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

einfache bis mittlere Wohnlage

BRW 185,- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, III geschossig, GFZ 1,0

**BORIS** BORIS-NRW  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachter  
für Grundstückspreise  
Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert **185 €/m<sup>2</sup>**  
(Misch-/Mehrgeschossig)

Adresse: Josefstraße 17

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617201
Bodenrichtwert	185 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	185 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WerTR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Wiefagen
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

## - Nutzbarkeit

Die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag als eine Einheit genutzt und nutzbar.

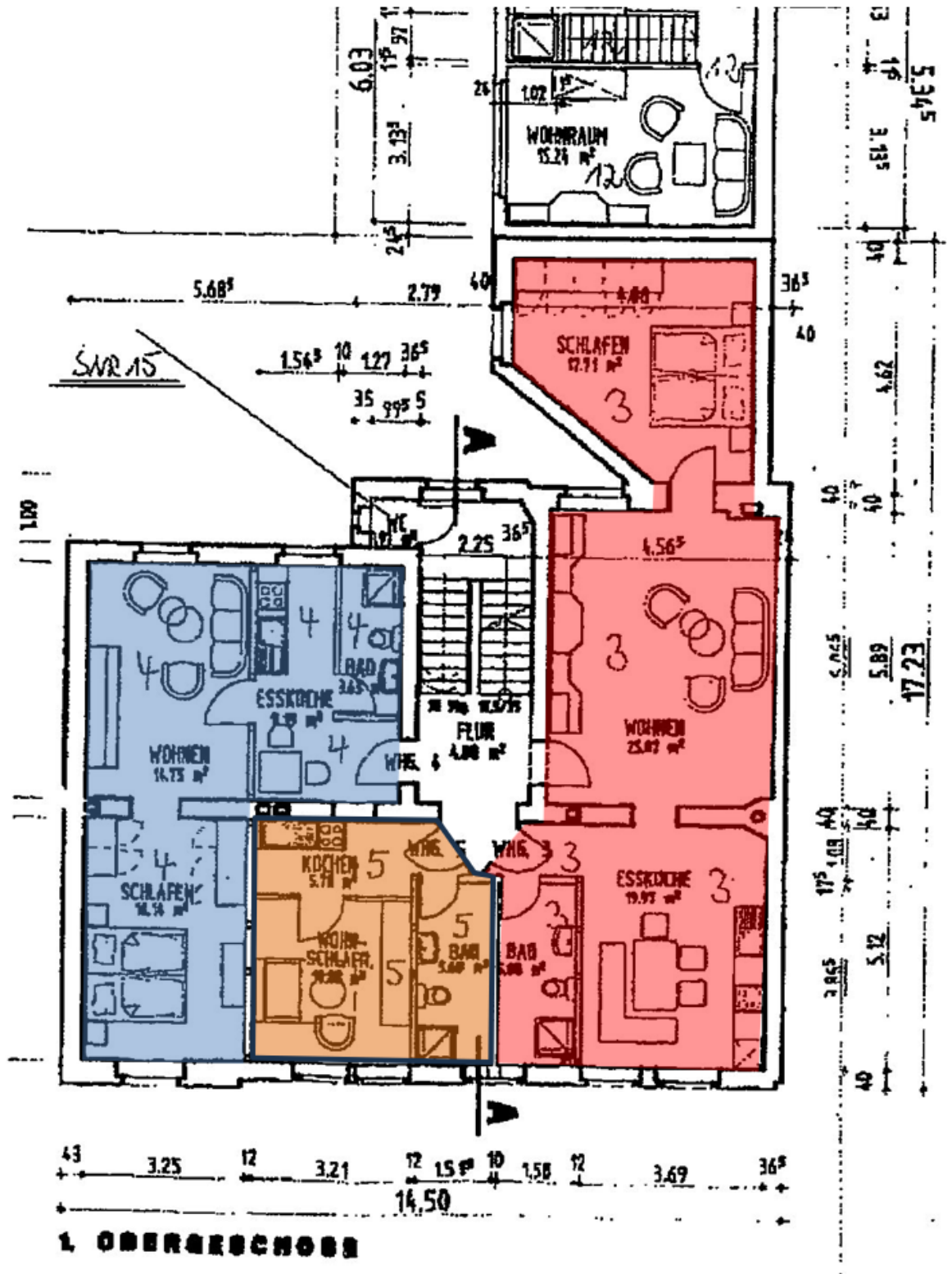
Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens und ferner auf die Erläuterungen auf den Seiten 2 bis 11 des Gutachtens verwiesen.

## 4. BEBAUUNG

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau mit 10 Wohneinheiten  
einem zweigeschossigen Nebengebäude mit zwei Gewerbeeinheiten, einem Heizungsraum und drei Wohneinheiten  
einem eingeschossigen Anbau mit einer Gewerbeeinheit  
und zwei Garagen  
Josefstraße 17  
45879 Gelsenkirchen
- hier:  
ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Haupthauses
- Geschosse: **Haupthaus:**  
voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss
- Nebengebäude:**  
nicht unterkellert, teilweise eingeschossig (GE Nr. 15), teilweise zweigeschossige Bauweise (GE Nr. 14 / 16 / ETW Nr. 11, 12, 13), Pultdach
- Gebäudenutzung: **Haupthaus:**  
Wohnnutzung
- Nebengebäude:**  
teilweise Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzung.
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: Laut Aufteilungsplan:  
ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts / Haupthaus:  
Flur, Bad, Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer  
Zum Stichtag:  
Flur, Bad, Schlafzimmer (Essküche lt. Aufteilungsplan),  
Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Kellergeschoss:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
Die Zugangstür war verschlossen

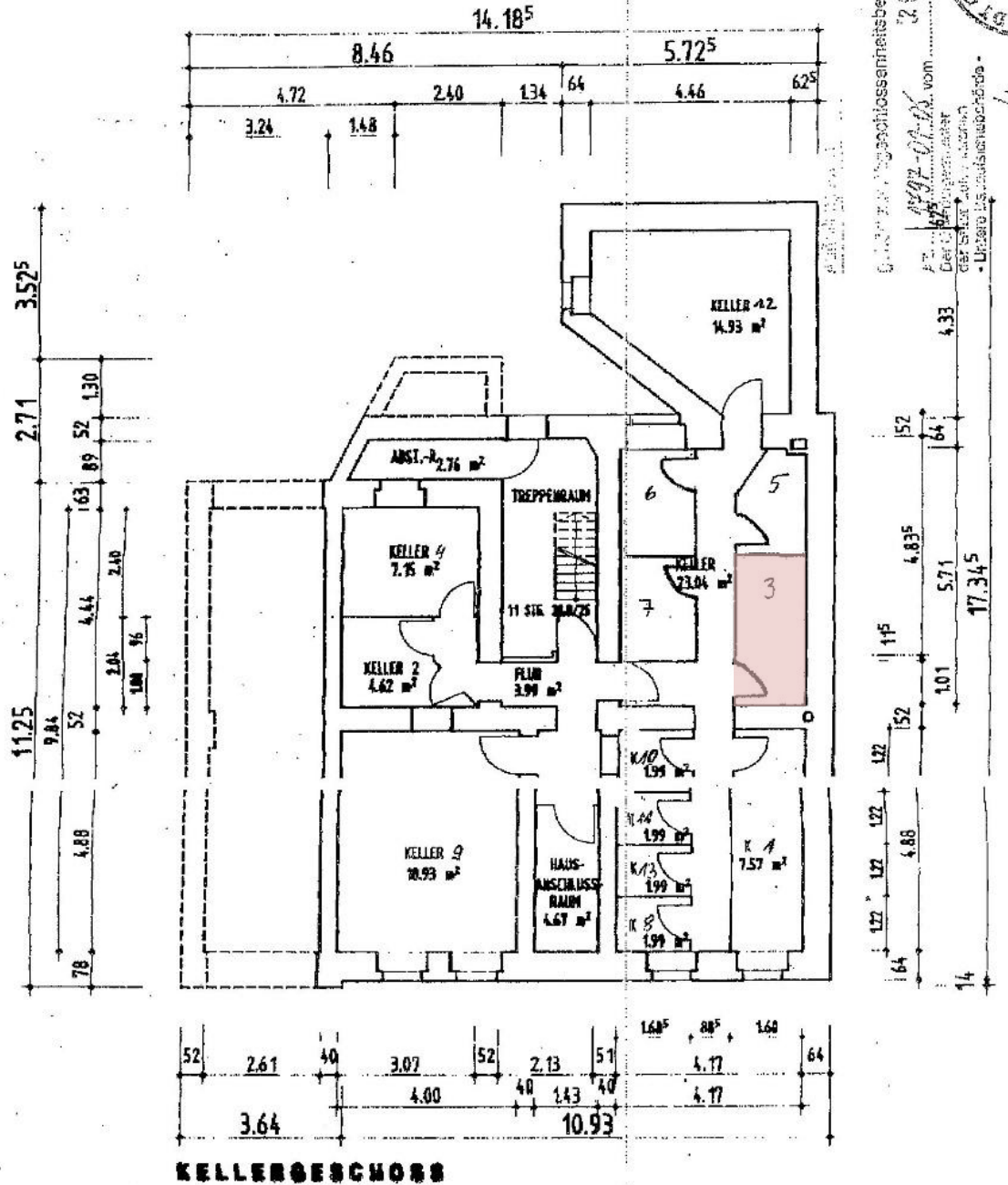
Laut Aufteilungsplan:  
1. Obergeschoss



Aufteilung zum Stichtag:



Aufteilungsplan:  
Kellergeschoss



Übersichtsplan des Kellergeschosses mit Beschriftung  
 2. d. NOV. 2025  
 Der Sachverständigenrat  
 der IHK Nord-Westfalen  
 - Unsere U.S. Geschäftsstelle -

## 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					1898
	Nebengebäude					1933
-	Teileigentum Nr. 12 / Nr. 14;					
-	Teileigentum Nr. 15 / 16					
	Umnutzung von Teilflächen in Lager und Büro im EG (Teileigentum Nr. 11), Fahrradwerkstatt und Wagen- Remise im EG (Teileigentum Nr. 16) Büro					
	Aufstellung eines Heizöllagerbehälters					1968
	Garagen					1963
	Gauben Haupthaus					1970
	Abgeschlossenheitsbescheinigung					30.11.2001
-	mittleres Baujahr					1977 (fiktiv)
-	mittleres Alter					48 Jahre
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer					80 Jahre
-	Restnutzungsdauer					32 Jahre
-	Grundstücksfläche	806	m <sup>2</sup>			
-	bebaute Fläche	rd. 385	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,48
-	Geschossfläche <i>ohne DG und Gewerbe</i>	rd. 750	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	0,93
	Brutto - Grundfläche	rd. 940	m <sup>2</sup>			Mehrfamilienwohnhaus
		rd. 147	m <sup>2</sup>			Nebengebäude (ETW Nr. 11+12 / GE Nr. 14)
		rd. 75	m <sup>2</sup>			Nebengebäude (ETW Nr. 13 / GE Nr. 16)
		rd. 33	m <sup>2</sup>			Nebengebäude (GE Nr. 15)
		rd. 40	m <sup>2</sup>			Garagen
-	Wohn/Nutzfläche					Haupthaus / Wohnfläche:
		rd. 63	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 1
		rd. 34	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 2
		rd. 70	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 3
		rd. 44	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 4
		rd. 22	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 5
		rd. 64	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 6
		rd. 44	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 7
		rd. 31	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 8
		rd. 85	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 9
		rd. 18	m <sup>2</sup>			ETW Nr. 10
		rd. 475	m <sup>2</sup>			Wohnfläche

Der Anteil der ETW Nr. 3 an der Gesamtwohnfläche des Haupthauses beträgt rd. 14,74 %.

Nebengebäude / Wohnfläche:

rd.	35	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 11
rd.	58	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 12
rd.	30	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 13
rd.	123	m <sup>2</sup>	Wohnfläche

rd. 598 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche

Nutzfläche:

rd.	15	m <sup>2</sup>	GE Nr. 14, Nebengebäude, EG
rd.	31	m <sup>2</sup>	GE Nr. 16, Nebengebäude, EG
rd.	46	m <sup>2</sup>	Gesamtnutzfläche

rd. 644 m<sup>2</sup> Gesamtwohn- und Nutzfläche

Nutzfläche

rd. 28 m<sup>2</sup> GE Nr. 15, Nebengebäude, EG

## 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 (Haupthaus)
	Decke	Stahlsteinkappendecke (Haupthaus)
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Holzbalkendecken
-	Dachkonstruktion	<b>Haupthaus:</b> Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung, Nebengiebel und Satteldachgaube zur Straßenseite <b>Nebengebäude:</b> Pultdach, im Eingangsbereich einfache Überdachung in Stahlkonstruktion mit einfacher Eternitplatteneindeckung, seitlich Windschutz mit Drahtglas
-	Regenentwässerung	<b>Haupthaus / Nebengebäude:</b> Zinkdachrinnen, Zinkfallrohre
-	Besonderheiten	keine

### Fassade

**Haupthaus:**  
Straßenfassade:  
teilweise Ziegelsteinmauerwerk, teilweise Putz, Stuckelemente, neu eingebrachte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss Rollläden  
Hoffassade:  
Putz mit Anstrich, schlechter Zustand, massive Feuchteschäden im Übergangsbereich zum Anbau schlechter Gesamtzustand der Fassade

**Nebengebäude:**  
Putz mit Anstrich, schlechter Zustand

### Haustechnik

-	Heizung Anlage	Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung des Heizungsraumes, der laut Angabe in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung im EG des Nebengebäudes gelegen ist, nicht ermöglicht wurde.
---	----------------	--

Kellergeschoss / Haupthaus:  
Ein Gashausanschluss ist nach den Erkenntnissen der Ortsbesichtigungen in älteren Zwangsversteigerungsverfahren vorhanden.  
Die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 waren zum Wertermittlungstichtag beheizt, so dass diesbezüglich davon auszugehen ist, dass eine Heizungsanlage vorhanden ist.

Es ist anzunehmen, dass die Heizungsinstallation für die im 1. Obergeschoss befindlichen Wohneinheiten, die als wirtschaftliche Einheit genutzt werden, nicht getrennt für jede der drei Einheiten installiert wurde. Kosten, die gegebenenfalls für eine Trennung der Heizungsinstallation notwendig werden, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.

#### Energie

Annahme: Gashausanschluss vorhanden

#### - Warmwasserversorgung

ETW Nr. 3:  
Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer

#### - Elektroanlage

ETW Nr. 3:  
durchschnittliche Installation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen  
Klingel und Gegensprechanlage sind nicht funktionsfähig  
Im Wohnzimmer der ETW Nr. 3 befindet sich ein Elektrosicherungskasten

Infolge der Nutzung der ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 als wirtschaftliche Einheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Elektro- und Sanitärinstallation für die ehemals 3 Einheiten im 1. Obergeschoss nicht getrennt wurde.

Bei der weiteren Wertermittlung bleiben Kosten, die gegebenenfalls für eine Trennung der Elektro- und Sanitärinstallation anfallen, unberücksichtigt.

#### Modernisierungen

Teilweise wurden im Haupthaus Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden neue Türen und Fenster eingebracht, diese sind größtenteils nicht fachgerecht eingeputzt. Teilweise wurde augenscheinlich die Elektroinstallation erneuert.

Die Modernisierungsarbeiten wurden nach Inaugenscheinnahme insgesamt nicht fachgerecht ausgeführt. Die Türen wurden teilweise aufgebrochen.

Zudem wurde eine neue Hauseingangstür eingebracht, die jedoch nicht fachgerecht verankert, eingebaut und eingeputzt wurde. Das Objekt ist für jedermann zugänglich.

## A u s b a u

Qualität: einfach

Gemeinschafts-  
treppenhaus

Hauseingangsbereich mit altem Steinzeugfußboden, defekte Briefkastenanlage, Wand und Decke Putz gestrichen, es wurde zwar eine neue Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung eingebracht, die Tür wurde aber nicht ausreichend verankert und eingeputzt, es fehlt der Türgriff

Der rückwärtige Bereich des Treppenhauses im Erdgeschoss teilweise mit PVC-Fußboden, dieser ist in Teilbereichen schadhaft, Wand Putz gestrichen, Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, die Trittstufen mit PVC-Belag, Ausgangstür zum Hofbereich als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, der Türgriff fehlt, die Tür ist provisorisch verschlossen, Decke Putz gestrichen, augenscheinlich wurden auch neue Elektroleitungen verlegt

Treppenabgang zum Kellergeschoss mit Holz verkleidet, Tür zum Kellergeschoss als Zinkaltür, die Tür war verschlossen, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

Im Bereich der Wandflächen des Gemeinschaftstreppehauses zum 1. Obergeschoss (Bad ETW Nr. 4) und zum 2. Obergeschoss (Bad ETW Nr. 7) hin befinden sich teilweise Feuchteschäden, die Wandflächen sind instand zu setzen, die Ursache der Feuchteschäden ist zu beseitigen

Die Treppenanlage befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, die Treppenanlage und das Geländer sowie der Fußbodenbelag sind insgesamt instand zu setzen und zu überarbeiten

Treppe zu den Obergeschossen und zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Zinkaltür zum Kellerabgang, die Tür ist verschlossen, das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden

*1. Obergeschoss*ETW Nr. 3

Wohnungseingangstür mit Eckzarge und Kunststofftürblatt zum Wohnzimmer

## Flur

Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen

## Bad

Innentür mit Eckzarge, Kunststofftürblatt, Laminatfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, im Bereich der Dusche bis 2 m Höhe, darüber Wand Rau-

	faser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Dusche mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, es fehlt die Unicar-Garnitur, wandhängendes WC, Wasserzähler, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Türöffnung zum Wohnzimmer, keine Innentür
Wohnzimmer	Wohnungseingangstür mit Stahleckzarge und Kunststofftürblatt zum Treppenhaus, Gegensprechanlage, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrounterverteilung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2019
Schlafzimmer	vom Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Gemeinschaftstreppe	PVC-Fußboden, Wandflächen Putz, teilweise Feuchteschäden und Schimmelbildung im Wandbereich, Holzgangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Trittstufen mit PVC-Belag, Decke Putz gestrichen
- WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt:  ...  Folgende Angaben wurden von der WEG-Verwaltung gemacht:  Zur Rücklage der Eigentümergemeinschaft wurden keine Angaben gemacht.  Es bestünden keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.  Es seien keine Sonderumlagen beschlossen worden.  Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestünden nicht.  Die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft würden 10.000,- EUR betragen.  Es bestehe ein Hausgeld in Höhe von 700,- EUR monatlich.  <u>Hinweis:</u> <u>Angaben zu einer Aufteilung der Beträge wurden nicht gemacht.</u>

## 4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

### **Haupthaus**

Die Fassade des Haupthauses zum Hofbereich befindet sich in einem stark vernachlässigten, schlechten Zustand. Im Übergangsbereich zum grenzständigen Anbau weist die Fassade zudem massive Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Hauseingangstür des Haupthauses ist unfachmännisch eingebracht. Es fehlt der Türgriff. Klingel- und Gegensprechanlage sind nicht funktionsfähig.

Die Stufen zum Hauseingangsbereich sind teilweise schadhaft. Die Treppenanlage ist fachgerecht instand zu setzen.

Durchfahrt im Erdgeschoss:

Der Putz löst sich im Deckenbereich teilweise vom Untergrund, Feuchteschäden

Das Gemeinschaftstreppehaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Feuchteschäden im Wandbereich nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Treppenanlage nebst Geländer ist zu überarbeiten und fachgerecht instand zu setzen. Der Fußbodenbelag im Bereich der Treppenanlage und der Podeste ist zu ersetzen. Die Zugangstüren zu den Abstellräumen auf den Treppenpodesten sind zu ersetzen. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen.

Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Die Dachentwässerung des Haupthauses zur Hofseite und die Hoffassade sind fachgerecht instand zu setzen.

Da eine Besichtigung des rückwärtigen Hofbereichs und der Nebengebäude nicht ermöglicht wurde, sind diesbezüglich keine Angaben zum Ausmaß der vorhandenen Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus möglich.

Im Übergangsbereich zwischen Haupthaus und Nebengebäude sind im Fassadenbereich massive Feuchteschäden erkennbar, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt.

Die Fenster im Nebengebäude stehen teilweise offen und sind beschädigt, die Fassade und die Dachanschlüsse befinden sich in einem schlechten Zustand.

Die Wohnungsabtrennungen zum Gemeinschaftstrep-  
penhaus bestehen teilweise nur aus einer sehr einfa-  
chen Gipskartonkonstruktion, die im Bereich der Lei-  
tungsführung teilweise offengelegt ist. Die Woh-  
nungsabschlusswände sind fachgerecht herzustellen.

In den leerstehenden und offen zugänglichen Woh-  
nungen im Dachgeschoss sind massive Feuchteschä-  
den im Deckenbereich erkennbar. Schimmelbildung.

Die Dacheindeckung ist zu überprüfen und fachge-  
recht instand zu setzen. Teilweise fehlen im Dachge-  
schoss Fensterflügel, teilweise stehen Fenster offen.

Es ist zu überprüfen, ob die Tragkonstruktion des Ge-  
bäudes durch den Feuchteintritt in Mitleidenschaft  
gezogen wurde.

Laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen be-  
steht in den Nebengebäude Einsturzgefahr der De-  
cken.

Für eine separate Nutzung und Verwertung der ETW  
Nr. 3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Die Verbindung zur ETW Nr. 5 ist zu schließen.  
In der Essküche sind Küchenanschlüsse einzubringen.  
Im Badezimmer fehlt die Unicar-Garnitur.

Infolge der Nutzung der ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 als  
wirtschaftliche Einheit ist zu prüfen, ob Sanitär-, Hei-  
zungs- und Elektroinstallationen zu trennen sind.  
Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende  
Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung ins-  
gesamt unberücksichtigt.

- Instandhaltung	Gemeinschaftsflächen: vernachlässigte Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung	-----
- Nutzungseinschränkungen	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist zum Stich- tag nutzbar. Sie wird jedoch als wirtschaftliche Einheit mit der ETW Nr. 4 und der ETW Nr. 5 genutzt. Bei einer separaten Verwertung sind die oben genannten Maß- nahmen zur Trennung der Einheiten durchzuführen.  Es wird <u>angenommen</u> , dass zur Sicherstellung der Er- zielung eines marktüblichen Ertrages die oben ge- nannten Sanierungsarbeiten am Gesamtobjekt durch- zuführen sind.  Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf den Seiten 2 bis 11 wird ausdrücklich Bezug genommen.
werterhöhende Umstände:	keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 3 und des Gesamtobjektes ist mit erheblichen Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu rechnen.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes ist die Marktgängigkeit der ETW Nr. 3 als stark eingeschränkt zu betrachten.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas Annahme:
  - \* Fernsehen Anschluss an die öffentliche Versorgung  
hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Durchfahrtsbereich mit Betonfußboden, Wandflächen teilweise Mauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich, Deckenfläche im Bereich der Durchfahrt mit Spalierdecke, der Putz löst sich teilweise vom Untergrund, Feuchteschäden, Holzflügeltor zur Straßenseite mit Graffiti
- Einfriedung durch grenzständige Gebäude, teilweise mit Stahlgitterzaun  
  
Im Anschluss an das Wohnhaus Josefstraße 15 zur Hofseite befindet sich eine Öffnung innerhalb der Einfriedung zur Josefstraße 17  
  
Der rückwärtige Hofbereich mit den Nebengebäuden und den Garagen ist durch einen Stahlgitterzaun vom vorderen Grundstücksbereich abgetrennt.
- Grünanlagen Zierbäume, Ziersträucher  
verwilderter Zustand
- befestigte Flächen Die Durchfahrt zum Hofbereich und der Hofbereich selbst sind asphaltiert, schlechter Zustand

## 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 Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten zum Wertermittlungstichtag um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, die nach angenommener Trennung von der ETW Nr. 4 und der ETW Nr. 5 isoliert zu Wohnzwecken genutzt wird und bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde 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.

## WERTERMITTLUNG

### 7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>2</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

### 7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

**Bodenrichtwert** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Josefstraße: rd. 185,-- EUR/m<sup>2</sup>

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45879
Ortsteil	Neustadt
Bodenrichtwertnummer	2617201
Bodenrichtwert	<b>185,-- EUR / qm</b> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

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

<b>beschreibende Merkmale:</b>	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	185,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	
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	Wiehagen

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

#### GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	185,00 EUR/m <sup>2</sup>
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	0,93
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 zur GFZ (1): $\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= UK 0,96
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:	
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= in EUR / m <sup>2</sup> 178,--

angepasster Bodenwert rd. 180,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 16.10.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 180,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

<i>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 1207</i>	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	806	x	180,00	=	145.080,-- EUR
<b>Bodenwert</b>				<b>=</b>	<b>145.080,-- EUR</b>

<b>Wohnungseigentum Nr. 3</b>					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes				=	13.830,-- EUR
95,33 / 1.000	von		145.080,-- 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

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,63 EUR / m<sup>2</sup> - 6,46 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert: 6,05 EUR / m<sup>2</sup>

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A bis 40 m <sup>2</sup>	B > 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	C > 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	D > 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	E > 100 m <sup>2</sup>	
		Mittelwert					
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.

Mietspiegel 2024 – Stadt Gelsenkirchen - Seite 4

### 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 <sup>2</sup>
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31€/m <sup>2</sup>
durchgehend renoviert / gut erhalten	+ 0,20€/m <sup>2</sup>

### Aufzug

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

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

### Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

### Geschosslage

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

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

### Tageslichtbad

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

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

### Bodenbeläge

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

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

ETW Nr. 3: durchschnittliche Qualität der Bodenbeläge Ansatz: 0,00 €/m<sup>2</sup>

### Barrierearme Dusche

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

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

### Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

### Modernisierung der Fenster

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

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


### Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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


### Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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


### Modernisierung der Heizungsanlage

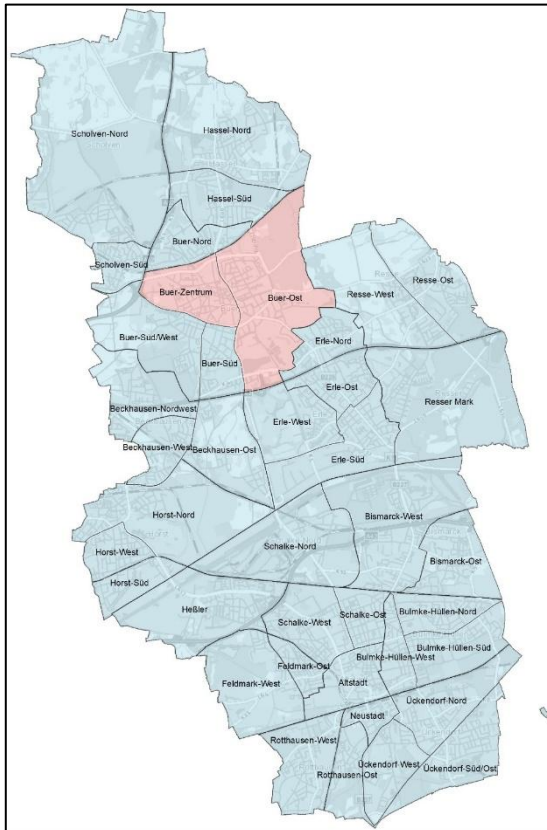
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

### Lageinfluss

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 Lageinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer-Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	<b>Ortsteil - Neustadt</b>  0,00 €/m <sup>2</sup>



## tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
ETW Nr. 3	1. OG r.	Wohnen	70		keine Angaben	

Es sei darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 zum Wertermittlungsstichtag zusammengelegt sind, als wirtschaftliche Einheit genutzt werden und vermietet sind. Mietverträge lagen diesseits nicht vor. Angaben zur Miethöhe konnten nicht gemacht werden.

**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 bis 11 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

ETW Nr. 3 - 70 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: 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:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Neustadt	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,37 EUR/qm</b>

Miete für die ETW Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,05 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,63 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>6,42 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm 0,37 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>6,00 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm 0,37 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,83 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm 0,37 EUR/qm

Für die ETW Nr. 3, als separate Einheit, wird unter Berücksichtigung der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,50 EUR / m<sup>2</sup> 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 rd. 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 für die ETW Nr. 3 werden unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,- 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. 3 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m<sup>2</sup> 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. 3 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 3 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- |                              |                       |         |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 3,3 % |
|                              | Standardabweichung    | 2,4     |

6.3 Liegenschaftszinssätze

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 (2024)															
Gebäudeart	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
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	160	2,4	7,5	78	165	1.460	4.218	6,45	9,77	28	40	18,6	36,1	34	76
Konfidenz-Intervall	-	2,2 - 2,6		75 - 82		1373 - 1547		6,34 - 6,57		27 - 28		17,7 - 19,4		32 - 36	
Standardabweichung	-	14		23		557		0,73		4		5,3		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	47	3,3	10,0	69	125	1.092	2.188	6,40	8,30	29	36	14,1	27,1	28	63
Konfidenz-Intervall	-	2,6 - 4,0		63 - 76		966 - 1218		6,24 - 6,57		28 - 30		12,6 - 15,5		24 - 31	
Standardabweichung	-	2,4		21		429		0,56		4		5,0		18	



Wohnfläche:	Ø 69 qm	Abweichung zur
Miete:	Ø 6,40 EUR / m²	ETW Nr. 3:
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29 %	70 qm
Restnutzungsdauer:	Ø 28 Jahre	6,50 EUR / m²
		29,82 %
		32 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes sowie in Hinblick auf die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz für die separat betrachtete ETW Nr. 3 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,5 % als angemessen erachtet.

## ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 3	rd. 70 m <sup>2</sup>	x	6,50 EUR	x	12	=	5.460,-- EUR
Gesamtfläche		70,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	5.460,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
29,82 %			Verwaltungskosten	pauschal	./.		429,-- EUR
			Mietausfallwagnis	3,0%	./.		164,-- EUR
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup>	./.		980,-- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		55,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	3.832,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.832,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 13.830,-- EUR	./.	484,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.348,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.348,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 32 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 19,07 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.348,-- EUR	x	19,07	=	63.846,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	63.846,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 63.846,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 13.830,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 77.676,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 77.676,-- EUR

**Übertrag:** vorläufiger marktangepasster Ertragswert 77.676,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -12.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 65.676,-- EUR

<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>ETW Nr. 3</b>	<b>rd.</b>	<b>66.000,-- EUR</b>
--------------------	------------------	------------	----------------------

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der gemäß Bewertungsansatz durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1977 festgesetzt.

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

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 3 100,00 %	3.832,-- EUR	fiktiv 1977	48	80	32
	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>mittl. Baujahr</b>	<b>mittl. Alter</b>	<b>mittl. GND</b>	<b>mittl. RND</b>
	3.832,-- EUR	1977	48	80	32

- mittleres Baujahr : 1977
- mittleres Alter : 48 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 32 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 Bodenwert

§§ 40 – 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 Wert der baulichen Anlagen

#### 8.2.1 Herstellungskosten

§ 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 Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>		Stichtag:	<b>16.01.2025</b>
BGF:	940 qm Mehrfamilienwohnhaus Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen		
940	qm BGF	x	1.265,- EUR = 1.189.100,- EUR
<b>gesondert zu berücksichtigende Bauteile:</b>			
Satteldachgauben - Straßenseite			= 34.727,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>1.223.827,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
60	%	von 1.223.827,- EUR	= -734.296,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>489.531,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 489.531,- EUR	= 9.791,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 507.822,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Mehrfamilienwohnhaus		= 507.822,- EUR

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 3:**

Anteil für die ETW Nr. 3 am Gebäudesachwert 14,74% von 507.822,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 3 an der Gesamtwohnfläche des Objektes (Haupthaus - Mehrfamilienwohnhaus)	=	74.853,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	13.830,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 3	=	88.683,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der schlechten Gesamtbeschaffenheit, der Lage, der  
Bebauungssituation des Objektes sowie des Zuschnitts der Einheit wird es  
hier als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 15 % auf den  
vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

$$-15,00\% \quad \text{von} \quad 88.683,- \text{ EUR} \quad = \quad -13.303,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 3	=	75.380,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-12.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 3	=	63.380,- EUR

<b>SACHWERT</b>	<b>ETW Nr. 3</b>	<b>rd.</b>	<b>63.000,- EUR</b>
-----------------	------------------	------------	---------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen würden, liegen diesseits insbesondere in Hinblick auf die dargestellte Beschaffenheit der ETW Nr. 3 und auch des Gesamtobjektes nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 70,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	198,-- EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	905,-- EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	938,-- EUR / m <sup>2</sup>
	VERGLEICHSWERT	EUR / m <sup>2</sup>
<b>ETW Nr. 3</b>	Verkehrswert	657,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		46.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		8,42

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****ETW Nr. 3, Josefstraße 17, 45879 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	13.830,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	63.846,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-12.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>65.676,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>66.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERTANTEIL	13.830,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	74.853,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-13.303,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-12.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>63.380,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>63.000,-- EUR</b>

## 10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

**ETW Nr. 3**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 3 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt gemäß Bewertungsansatz um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist.

Zudem wird es aufgrund des dargestellten und in Teilen angenommenen Zustandes des Gesamtgebäudes für wahrscheinlich erachtet, dass ein objektiv interessierter Käuferkreis bei seinem Gebot für die hier isoliert zu betrachtende Einheit auch berücksichtigt, dass er bei der Instandsetzung dieser Einheit in gewisser Weise auch darauf angewiesen ist, die Gemeinschaftsflächen zu sanieren, wobei unklar ist, ob dies durch die übrigen Miteigentümer mitgetragen würde. Des Weiteren ist auch unklar, ob die Eigentümer der übrigen Wohneinheiten diese angemessen instand setzen, um das Gesamtobjekt in einen insgesamt marktgängigen Zustand zu versetzen. Es stellt sich daher hier die Frage, ob das zu bewertende Objekt in der getrennten Verwertung aufgrund der Gesamtumstände überhaupt marktgängig ist.

Zudem sind die Unsicherheiten in Hinblick auf die bestehenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sowie der Zustand und die Beschaffenheit der Nebengebäude. Diesbezüglich kann diesseits nicht beurteilt werden, inwieweit infolge des sehr schlechten Zustandes und der fehlenden baurechtlichen Genehmigung für eine Wohnnutzung ein Abriss der Nebengebäude in Frage käme oder gegebenenfalls eine Wiederherstellung der baulichen Anlagen nach der Teilungserklärung erforderlich wird und wie die diesbezüglich anfallenden Kosten für die Eigentümer der einzelnen Einheiten zu berücksichtigen sind. Dazu wird auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 11 des Gutachtens Bezug genommen.

Hinzu kommt, dass Kosten infolge der notwendigen baulichen Trennung der ETW Nr. 3, ETW Nr. 4 und ETW Nr. 5 anfallen werden, deren Höhe nicht ohne ein genaues Konzept zur Trennung eingeschätzt werden kann. Dies insbesondere auch in Hinblick auf eine gegebenenfalls notwendige Trennung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation. Letztlich besteht zudem ein rechtliches Risiko für eine isolierte Nutzung infolge der bestehenden einheitlichen Nutzung und Vermietung.

Insgesamt wird es in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Da dieser nicht mathematisch abgeleitet werden kann wird den dargestellten Risiken sachverständig frei gegriffen mit einem weiteren pauschalen Wertabschlag in Höhe von 30 % auf den ermittelten Ertragswert Rechnung getragen.

#### Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		66.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 30 %	<u>19.800,--</u>	EUR
			46.200,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 16.01.2025, gerundet		<u>46.000,--</u>	EUR
--------------	---	--	------------------	-----

Waltrop, den 28.08.2025