

**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 3883-09-2024

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

### - INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 048 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit zwei  
Wohn- und Geschäftshäusern  
Bochumer Straße 129, 131 und  
einem Mehrfamilienwohnhaus  
Heidelberger Straße 20

mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten,  
20 Wohneinheiten und 20 Garagen

45886 Gelsenkirchen

hier:

Eigentumswohnung Nr. 9 des Aufteilungsplans im 1.  
Obergeschoss rechts (ETW Nr. 9) mit Garage Nr. 9  
Bochumer Straße 129

45886 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 1309

*Bestandsverzeichnis*

34,053 / 1.000 (vierunddreißig 53/1.000 tausendstel)  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 16	Flurstück 649
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Str. 129, 131, Heidelberger Straße 20
Grundstücksgröße	1.178 m <sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der im ersten Obergeschoss rechts des Hauses Bochumer Straße 129 gelegenen Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes mit Pkw-Garage und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,  
05.11.2024:

**70.000,-- EUR**

in Worten:

**ETW Nr. 9**  
Siebzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der ETW Nr. 9 um eine Raucherwohnung handelt.

Im Wohnzimmer waren viele Gegenstände gelagert, so dass eine ausreichende Besichtigung nicht möglich war. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.

Eine Besichtigung der Garage Nr. 9 wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die zu bewertende Garage in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit einer im Objekt befindlichen, geöffneten und zu besichtigenden Garage vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.3 zur fehlenden Besichtigung der Heizungsanlage und der Garage Nr. 9
- Punkt 4.3 zu den Angaben der WEG - Verwaltung
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

Waltrop, den 12.05.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		25
	4.3 Baubeschreibung		27
	4.4 Zustand		31
	4.5 Beurteilung		32
5.	AUSSENANLAGEN		33
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		34
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	35
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	35
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	38
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	44
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	46
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	50
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	51
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	51
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		51
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	51
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	55
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	58
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		58
	9.2 Vergleichsdaten		59
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	61
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

<b>Wertermittlungstichtag</b>	05.11.2024								
Ortsbesichtigung	05.11.2024								
Bewertungsobjekt	<p>Grundstück bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern Bochumer Straße 129, 131 und einem Mehrfamilienwohnhaus Heidelberger Straße 20 mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten, 20 Wohneinheiten und 20 Garagen 45886 Gelsenkirchen</p> <p>Hier: ETW Nr. 9 im 1. OG rechts mit Garage Nr. 9 Bochumer Straße 129 45886 Gelsenkirchen</p>								
Grundbuch	<p>Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 1309</p> <p><i>Bestandsverzeichnis</i></p> <p>34,053 / 1.000 (vierunddreißig 53/1.000 tausendstel) Miteigen- tumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Ückendorf</td> </tr> <tr> <td>Flur 16</td> <td>Flurstück 649</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>Bochumer Straße 129, 131, Heidelberger Straße 20</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>1.178 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>verbunden mit Sondereigentum an der im ersten Oberge- schoss rechts des Hauses Bochumer Straße 129 gelegenen Woh- nung Nr. 9 des Aufteilungsplanes mit Pkw-Garage und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. ...</p> <p><i>Abteilung II / Belastungen</i></p> <p>Nr. 3: Einleitung eines Sanierungsverfahrens Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 048 / 24</p>	Gemarkung	Ückendorf	Flur 16	Flurstück 649	Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 129, 131, Heidelberger Straße 20	Grundstücksgröße	1.178 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Ückendorf								
Flur 16	Flurstück 649								
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 129, 131, Heidelberger Straße 20								
Grundstücksgröße	1.178 m <sup>2</sup>								
bergbauliche Einwirkungen	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregie- rung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Berg- werksfeld „Alma 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen erlosche- nen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen <b>im Bereich des zu be- wertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrele- vanter Bergbau dokumentiert ist.</b> Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen sen- kungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. <b>Mit bergbau- lichen 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 im Baulastenverzeichnis</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>								
Denkmalschutz	<p><b>nicht betroffen</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>								
Baurecht	<p>Darstellung im <b>Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche</b></p> <p>Das zu bewertende Grundstück <b>liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28</b>, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist.</p>								

Die **Fluchtlinienpläne Nr. 2/7/3** vom 22.10.1898 und **Nr. 2/8/6** vom 11.08.1903 sind zu beachten.

Das zu bewertende **Grundstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“** vom 19.05.2017.

Gemäß § 142 Absatz 4 BauGB ist in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. **Die Sanierung wird ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Zum Beispiel werden keine Ausgleichszahlungen erhoben.** Der § 144 BauGB wird in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ angewendet. Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden. Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, **besteht gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung

**nicht betroffen**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen

Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand

**Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.**

Die „Bochumer Straße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem **erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen könnten.**

**Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen zu der Erschließungsanlage „Heidelberger Straße“ nicht an.**

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

- siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens

Informationen zum Baujahr

Baujahr	ca.	1976
Abgeschlossenheitsbescheinigung		08.06.1977

Flächenzusammenstellung

bebaute Fläche	ca.	560 m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche		1.073 m <sup>2</sup>	Heidelberger Str. 20
		929 m <sup>2</sup>	Bochumer Str. 129
		<u>1.198 m<sup>2</sup></u>	Bochumer Str. 131
		2.844 m <sup>2</sup>	Gesamt BGF

Wohnfläche  
gemäß Teilungserklärung 55 m<sup>2</sup> ETW Nr. 9

Aufteilung

ETW Nr. 9 im 1. OG rechts – Bochumer Straße 129  
Laut Aufteilungsplan:  
Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche

Wohnlage

einfache Wohnlage

Besonderheiten

Keine

WEG – Verwaltung

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt:  
50.695,- EUR zum 29.10.2024

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.

Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.

Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 9 bei der Gemeinschaft betragen ca. 16.000,- EUR.

Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 9 beträgt 371,- EUR

**Die oben genannten Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft wurden bei der Wertermittlung in diesem Verfahren nicht berücksichtigt. Inwieweit ein Ersteher des maßgeblichen Wohnungseigentums gegebenenfalls diese Rückstände ausgleichen muss, kann diesseits nicht beurteilt werden, dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage.**

**Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.**

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 wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis sowie die Vergleichskaufpreise werden stützend betrachtet.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### ETW Nr. 9, Bochumer Straße 129, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	6.418,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	58.165,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.200,- EUR
	- Garage Nr. 9	8.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 69.883,- EUR
	<b>rd.</b>	<b>70.000,- EUR</b>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>rd. 70.000,- EUR</b>

### 3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des  
Wohnungseigentums

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 05.09.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 11.11.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

05.11.2024

die Mieterin der ETW Nr. 9 im 1. Obergeschoss rechts  
Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

05.11.2024

Umfang  
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und 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 Bochumer Straße 129  
45886 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen,  
005 K 048 / 23
- Objekttyp zwei Wohn- und Geschäftshäuser  
Bochumer Straße 129, 131 und  
ein Mehrfamilienwohnhaus  
Heidelberger Straße 20  
mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten,  
20 Wohneinheiten und 20 Garagen  
45886 Gelsenkirchen  
  
hier:  
  
ETW Nr. 9 im 1. Obergeschoss rechts mit Garage Nr. 9  
Bochumer Straße 129  
45886 Gelsenkirchen
- Nutzer Die ETW Nr. 9 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf  
Blatt 1309

#### *Bestandsverzeichnis*

34,053 / 1.000 (vierunddreißig 53/1.000 tausendstel)  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 16	Flurstück 649
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Str. 129, 131, Heidelberger Str. 20
Grundstücksgröße	1.178 m <sup>2</sup>

verbunden mit **Sondereigentum an der im ersten Obergeschoss rechts des Hauses Bochumer Straße 129 gelegenen Wohnung Nr. 9** des Aufteilungsplanes **mit Pkw-Garage und einem Kellerraum**, im Aufteilungsplan **mit Nr. 9 bezeichnet**.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1301 bis 1308, 1310 bis 1322) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums mit Ausnahme der Übertragung auf die nächsten Familienangehörigen, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter ist die Zustimmung des Verwalters nach näherer Maßgabe des § 7 der Gemeinschaftsordnung erforderlich.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 3. Juni 1977 Bezug genommen. Eingetragen am 11. Juli 1977.

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 1309:

3. Ein Sanierungsverfahren ist eingeleitet.  
Aufgrund des Ersuchens der Stadt Gelsenkirchen vom 30.06.2017 (Az.: Sanierung Bochumer Straße) eingetragen am 18.07.2017.

*Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 18.09.2024 ist für das hier maßgebliche Sanierungsgebiet gemäß § 142 Absatz 4 BauGB die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. Die Sanierung wird ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Zum Beispiel werden keine Ausgleichszahlungen erhoben.*

*Der § 144 BauGB wird in dem Sanierungsgebiet Bochumer Straße angewendet. Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden.*

*Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, besteht gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.*

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 48 / 24). Eingetragen am 18.06.2024.

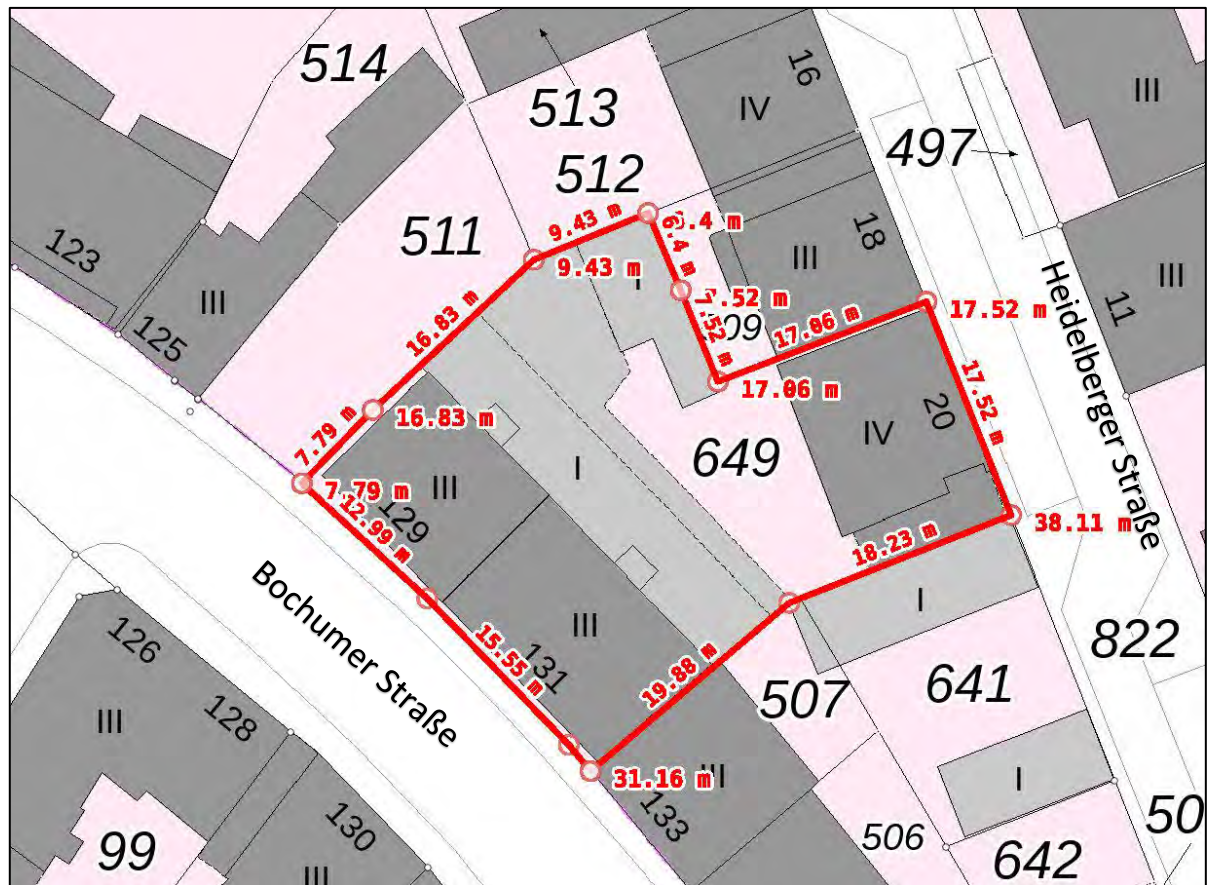
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 270.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Ückendorf
- Straße: **Bochumer Straße:**  
zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße  
**Heidelberger Straße:**  
Reine Anliegerstraße in Betonsteinpflasterung
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut  
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.  
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

#### Merkmale

- Beschaffenheit: das Grundstück steigt von der Bochumer Straße zu Heidelberger Straße im Gelände an.
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



Quelle: Tim-online.NRW.de

- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: **Bochumer Straße:**  
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss  
**Heidelberger Straße:**  
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage in dieser Sache ist gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. 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 ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

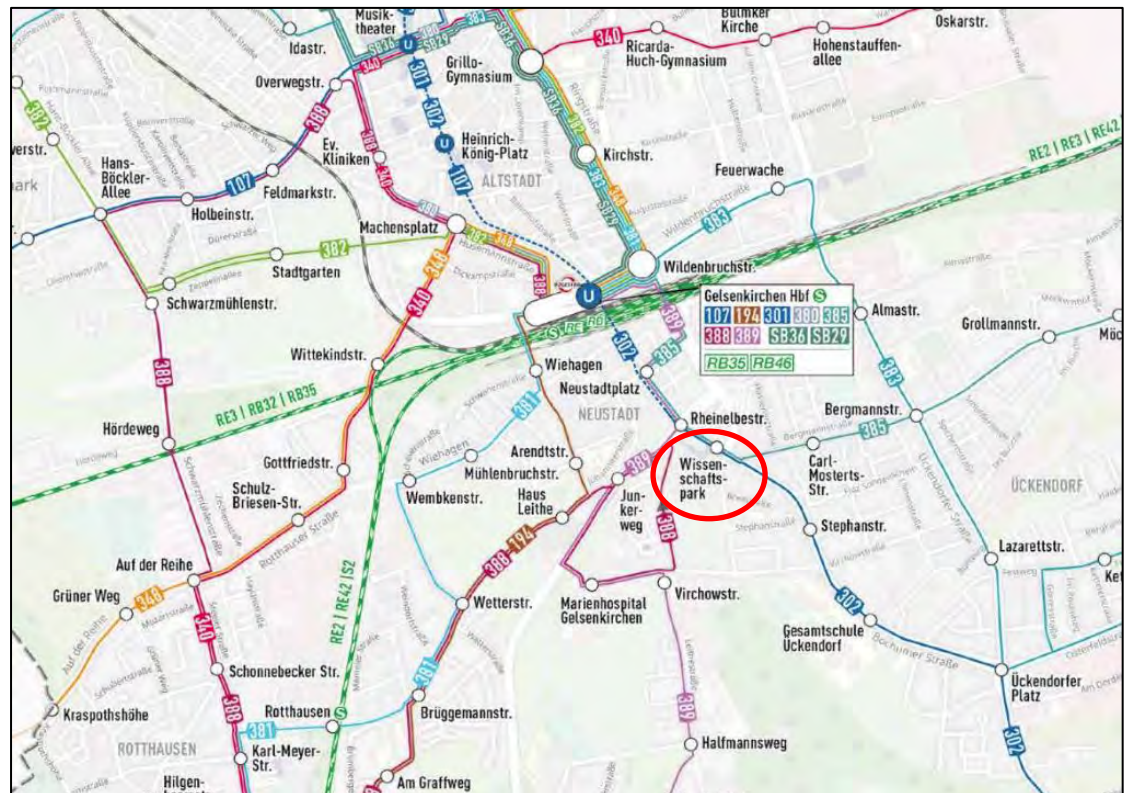
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen **im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
  - Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- Entfernungen:
  - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen  
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 4,1 km Entfernung  
A 42 Duisburg / Dortmund  
AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 4,2 km Entfernung
  - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37,5 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
  - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung
  - Straßenbahn: Haltestelle „Wissenschaftspark“ mit Anschluss in ca. 240 m Entfernung
  - Bus: Bushaltestelle „Wissenschaftspark“ mit Anschluss an die Linien 302, 385, E41 und E82 fußläufig in ca. 280 m



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,1 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische-Hochschule Gelsenkirchen in ca. 13,4 km Entfernung  
Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,4 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 15 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km

- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 450 m, zum „Rheinelbe Park“ ca. 1,4 km, zum Stadtgarten ca. 2,9 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 5 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 **Bochumer Straße** stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten, Betonstein- sowie Kopfsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, über die Straße verläuft eine Straßenbahnlinie.  
  
Die **Heidelberger Straße** stellt sich in diesem Bereich als reine Anliegerstraße dar und ist in Betonsteinpflasterung ausgebaut. Der Straßenrandbereich ist begrünt. Parkmöglichkeiten befinden sich in Parkbuchten am Straßenrand, diese sind in Betonsteinpflasterung ausgebaut.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

## B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 18.09.2024 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- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.**

Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen seien beim  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster  
An den Speichern 7  
48157 Münster  
zu erhalten.

## B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 18.09.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt gegeben:

## 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

- 1.2 Hochwasserrisiko

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

## 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 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der **Fluchtlinienplan Nr. 2/7/3**, der am 22.10.1898 förmlich festgestellt worden ist und der **Fluchtlinienplan Nr. 2/8/6**, der am 11.08.1903 förmlich festgestellt worden ist. Die Fluchtlinienpläne besitzen auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

- 2.4 Durchführungsplan

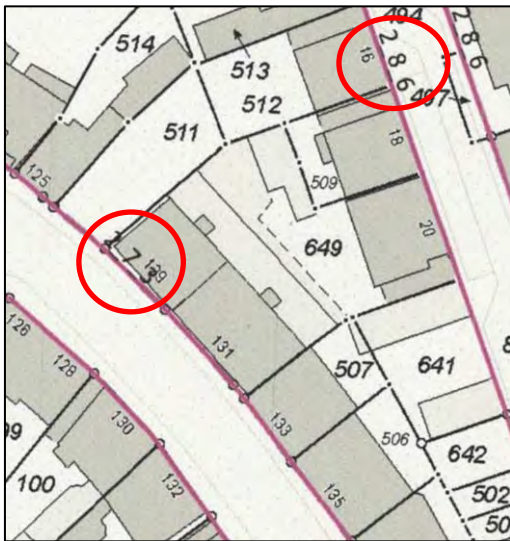
Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 10 vom 23.05.1955, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

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

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

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

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



5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt
6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt
7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**  
Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde
8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**  
Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
9. **Vereinfachtes Sanierungsgebiet Bochumer Straße**  
Das Flurstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ vom 19.05.2017 (Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2017) – siehe Anlage.  
Gemäß § 142 Absatz 4 BauGB ist in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. **Die Sanierung wird ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Zum Beispiel werden keine Ausgleichszahlungen erhoben.**  
Der § 144 BauGB wird in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ angewendet. **Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden.**  
Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, **besteht gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.**
10. **Stadterneuerung Bochumer Straße**  
Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Bochumer Straße“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2012.
11. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft Sonderfördergebiet**  
Die Zukunftspartnerschaft ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.
12. **Vorkaufsrechtsatzung**  
Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.

## Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 21.11.2024 ist das oben genannte Grundstück Bochumer Straße 129,131 / Heidelberger Straße 20 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

## Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 23.09.2024 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und 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 19.09.2024 wird mitgeteilt, dass zum in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

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

## abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 21.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Bochumer Straße 129, 131 / Heidelberger Straße 20  
Gemarkung Ückendorf, Flur 16, Flurstück 649*

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandene Erschließungsanlage „Bochumer Straße“ und von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Heidelberger Straße“ 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 „Bochumer Straße“ und „Heidelberger Straße“ **nicht mehr an**.

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

Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100% beantragt werden.

**Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen zu der Erschließungsanlage „Heidelberger Straße“ nicht an.**

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

*Beiträge die nach § 8 KAG möglicherweise anfallen können, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt, da keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt des Anfallens und zur Höhe der Beiträge vorliegen.*

### 3.4 Beurteilung

- Lage einfache Wohnlage  
BRW 150,-- EUR / m<sup>2</sup>; Mischgebiet, III geschossig

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Bochumer Straße 129, 131; Heidelberger Straße 20.

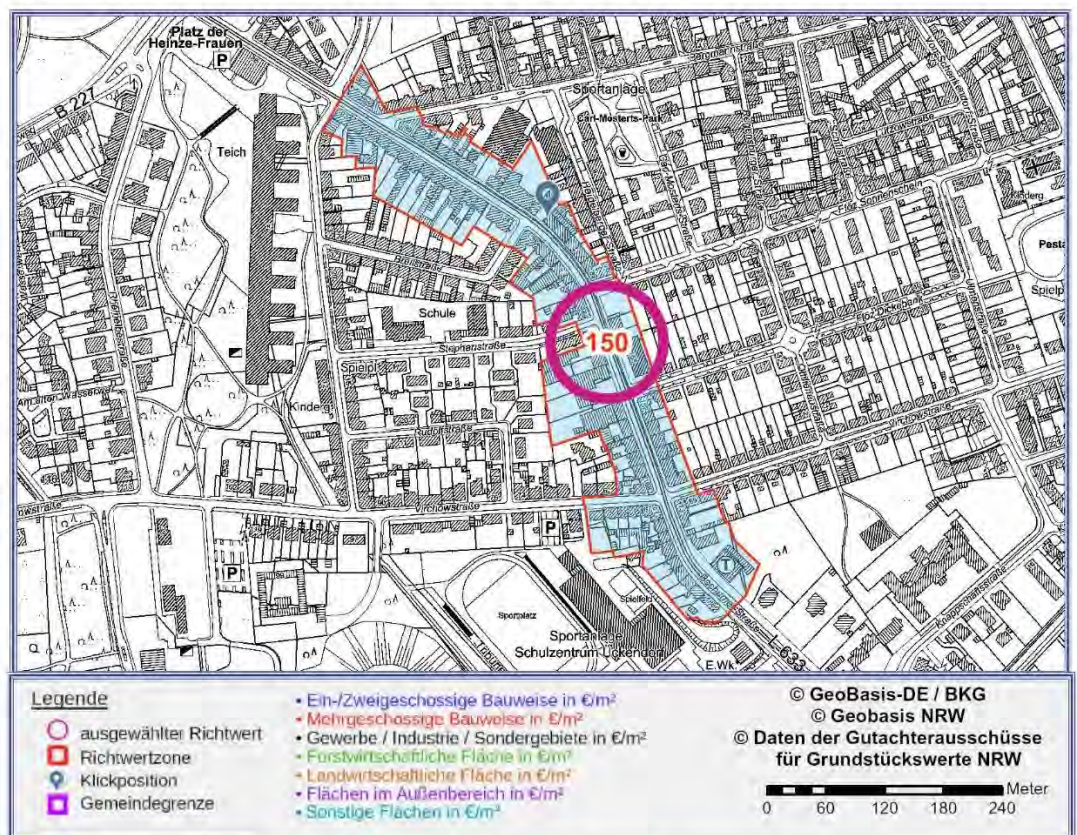


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 9 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar. Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

## 4. BEBAUUNG

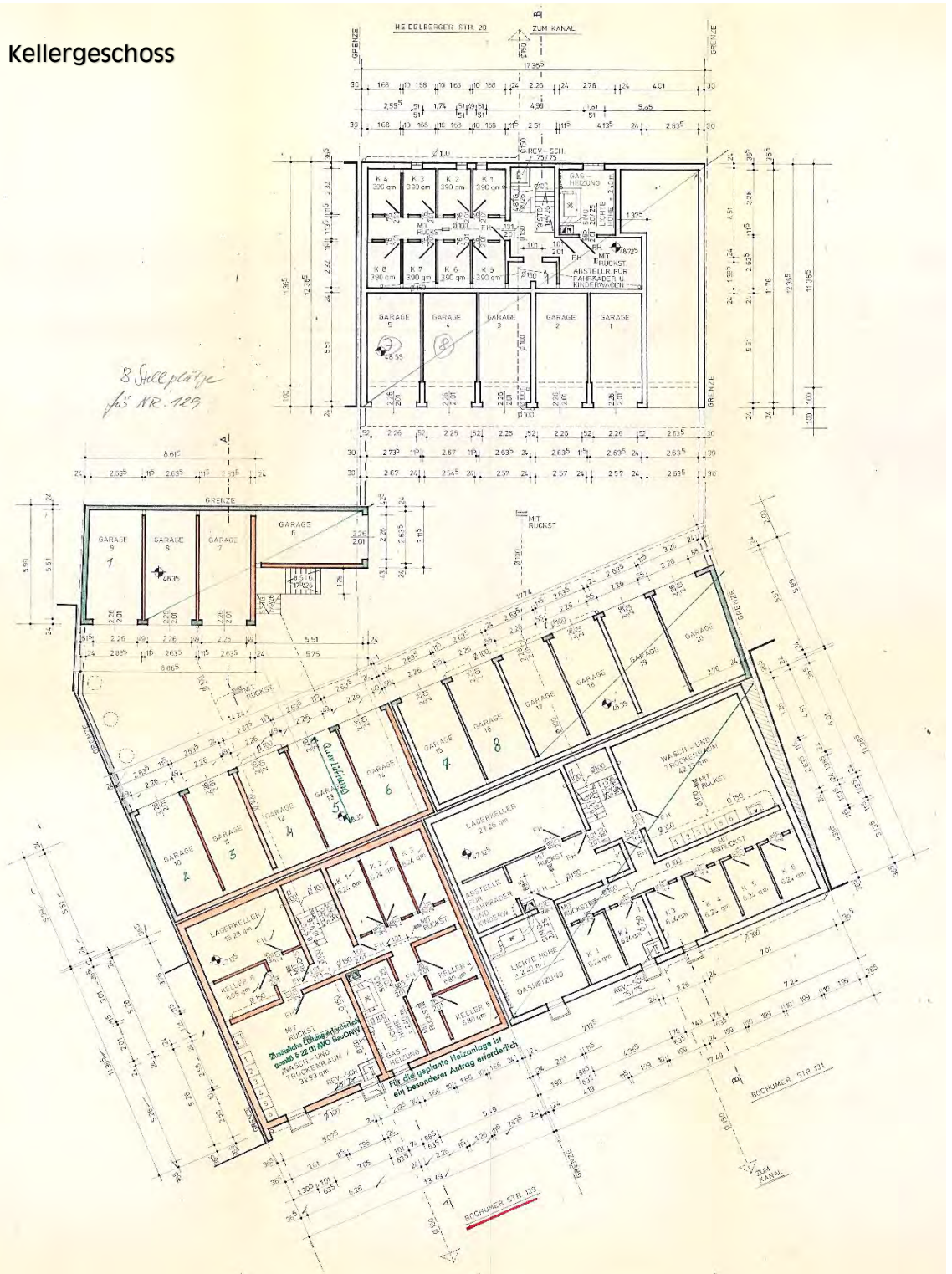
### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: zwei Wohn- und Geschäftshäuser  
Bochumer Straße 129, 131 und  
ein Mehrfamilienwohnhaus  
Heidelberger Straße 20  
mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten, 20 Wohneinheiten und 20 Garagen  
45886 Gelsenkirchen
- Geschosse: **Bochumer Straße 129 und 131:**  
voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach  
  
**Heidelberger Straße 20:**  
voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung / Gewerbenutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 9 im 1. Obergeschoss rechts:  
Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche

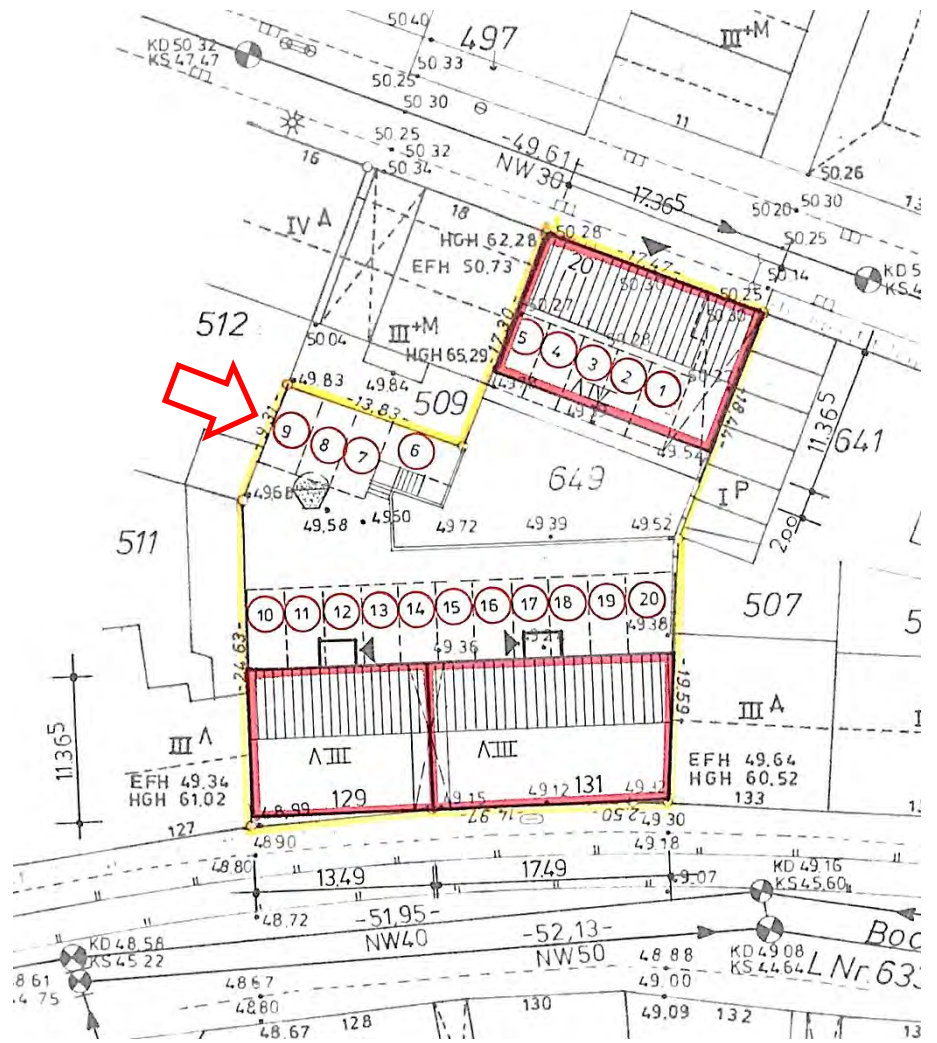


**Kellergeschoss:**  
Abstellräume zu den einzelnen Einheiten, Flur, Waschküche und Trockenraum  
20 Garagen

**Kellergeschoss**



## Aufteilungsplan Garagen



## 4.2

## Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus	1976		
			Abgeschlossenheit	08.06.1977		
-	mittleres Baujahr		1976			
-	mittleres Alter		48 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		32 Jahre			
-	Grundstücksfläche	1.178	m <sup>2</sup>			
-	bebaute Fläche	rd. 560	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,48
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 1.856	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	1,58
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.073	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhaus, Heidelberger Straße 20		
		rd. 772	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhaus, Bochumer Straße 129		
		rd. 999	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhaus, Bochumer Straße 131		
		rd. 385	m <sup>2</sup>	Garagen nebst Zufahrt und überdachtem Garagenhof Bochumer Straße 129 / 131, Heidelberger Straße 20		
	hier:	rd. 19	m <sup>2</sup>	<sup>1</sup> / <sub>20</sub> Anteil für die Garage zur ETW Nr. 9		
-	Wohn/Nutzfläche <sup>1</sup>	rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 1		
		rd. 43	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 2		
		rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 3		
		rd. 78	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 4		
		rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 5		
		rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 6		
		rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 7		
		rd. 79	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 8		
		rd. 55	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 9		
		rd. 55	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 10		

1

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht, dazu wurde die Wohnfläche der ETW Nr. 9 anhand der vorliegenden Bauzeichnungen geprüft und als maßgeblich erachtet. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

rd.	55	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 11
rd.	55	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 12
rd.	49	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 13
rd.	49	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 14
rd.	78	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 15
rd.	81	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 16
rd.	78	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 17
rd.	81	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 18
rd.	68	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 19
rd.	72	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 20
rd.	104	m <sup>2</sup>	Teileigentum Nr. 21
rd.	147	m <sup>2</sup>	Teileigentum Nr. 22
rd.	1.622	m <sup>2</sup>	Wohn- und Nutzfläche

Der Anteil der ETW Nr. 9 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 3,39 %.

#### Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Raum	m	x	m		=	m <sup>2</sup>	=	Summe m <sup>2</sup>	-3,00% Putz (m <sup>2</sup> )
<b>ETW Nr. 9, Bochumer Straße 129, Gelsenkirchen</b>									
<b>überschlägige Berechnung auf Grundlage der Bauzeichnungen</b>									
<b>Wohnfläche, ETW Nr. 9 im 1. OG rechts</b>									
Schlafen	5,075	x	3,135		=		=	15,91	15,43
Bad	2,010	x	2,510		=		=	5,05	4,90
Diele	2,010	x	2,450		=		=	4,92	4,77
Wohnen	4,010	x	5,385		=		=	21,59	20,94
Küche	2,135	x	4,010		=		=	8,56	8,30
Loggia	2,010	x	1,875	x	0,25	=	=		0,94
<b>Wohnfläche, ETW Nr. 9 im 1. OG rechts</b>								<b>=</b>	<b>55,28</b>
								<b>rd.</b>	<b>55,00</b>

## 4.3 Baubeschreibung

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

### Rohbau

- Konstruktion massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände massives Mauerwerk
- Decke Betondecke
- Geschosse Wände Mauerwerk
- Decken Betondecken
- Dachkonstruktion **Bochumer Straße 129 und 131:**  
Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben mit Eternitverkleidung  
**Heidelberger Straße 20:**  
Satteldach und Betondachsteineindeckung, Kamin mit Eternitverkleidung, Kaminköpfe mit Schieferverkleidung
- Regenentwässerung **Bochumer Straße 129 und 131 / Heidelberger Straße 20:**  
Zinkdachrinnen und -fallrohre
- Besonderheiten keine

### Fassade

#### **Bochumer Straße 129 und 131:**

Die Außenfassade zur Bochumer Straße im Erdgeschoss mit Waschbeton, im Übrigen Schieferverkleidung

Hoffassade mit Schieferverkleidung, im Treppenhaus Glasbausteinelemente, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Hofbereich:

Eingang zu den Objekten Bochumer Straße 129 und 131

Bochumer Straße 129:

Balkone zur Straßenseite, mit massiven Brüstungselementen in Waschbeton

Bochumer Straße 131:

Balkonen zur Hofseite mit massiven Brüstungselementen in Waschbeton

#### **Heidelberger Straße 20:**

Außenfassade mit Schieferverkleidung, im Treppenhaus Glasbausteinelemente, Giebelfassade mit Eternitverkleidung

Balkone zur Hofseite mit massiven Brüstungselementen in Waschbeton

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

- Heizung Anlage Laut Angabe der WEG-Verwaltung:  
Gaszentralheizungsanlage  
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 ETW Nr. 9:  
Gas
- Warmwasserversorgung ETW Nr. 9:  
Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
- Elektroanlage ETW Nr. 9:  
durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen  
Gegensprechanlage

## A u s b a u

Qualität: Standard

### *Erdgeschoss*

Bochumer Straße 129 / 131:  
Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladenlokale, diese stehen augenscheinlich leer

### Gemeinschafts- treppenhaus

Zugang vom Hofbereich  
Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtauschnitt in Einfachverglasung, Drahtglas, Ornamentverglasung, Wand Strukturputz mit Anstrich, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage  
Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Glasbausteinelemente

### *1. Obergeschoss*

#### ETW Nr. 9 im 1. OG rechts

#### Diele

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter Mahagoni, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Gegensprechanlage

#### Schlafzimmer

Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper

Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschmaschinenanschluss, farbige Sanitärobjekte (grün)
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Rolllade
Balkon	Spaltplattenbelag, massives Brüstungselement in Waschbeton, innenseitig mit Anstrich, hier löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund, der Balkon zum 2. Obergeschoss unterseitig mit Putz und Anstrich, teilweise löst sich der Putz vom Untergrund, die Armierung ist sichtbar, Abwasserleitungsverlegung der Balkone auf der Wand
Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper, Spüle mit Kaltwasseranschluss, 5 l Heißwassergerät, Elektroherdanschluss
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Gemeinschaftstreppe	Kunststeinfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen
Abstellraum zur ETW Nr. 9	Innentür mit Stahlecktür und Holz Türblatt, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, Stromanschluss
Flur	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, Gashausanschluss und Gaszähler, Stromhausanschluss und Elektrounterverteilung
Heizungsraum	Zinkaltür Die Tür ist verschlossen, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht. Laut Angabe der WEG-Verwaltung wird das Objekt mit einer Gaszentralheizungsanlage beheizt
Waschküche und Trockenraum	Betonfußboden, Bodeneinlauf mit Rückstausicherung, Betonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Wand Putz mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahl-

	fenster mit Mäusegittern, Plattenheizkörper, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss, 5 l Heißwassergerät
Flur	<p>Zugangstür als Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau</p> <p>Im Kellergeschoss befinden sich Garagen zu den einzelnen Häusern</p> <p>Davon elf Garagen in den Objekten Bochumer Straße 129 und 131 sowie drei Garagen unterhalb des Hofbereichs</p> <p>Die Garagen sind massiv errichtet. Stahlschwingtore</p> <p>Hoffläche mit Betonplatten und Lichtelementen zur Belichtung der Garagenhoffläche im Kellergeschoss</p>
Garage	<p>Stahlschwingtor, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, kein Strom- und kein Wasseranschluss</p> <p>Eine Besichtigung der Garage Nr. 9 wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die zu bewertende Garage in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit einer im Objekt befindlichen, geöffneten und zu besichtigenden Garage vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.</p>
- Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der:</p> <p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt: 50.695,- EUR zum 29.10.2024</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.</p> <p>Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.</p> <p>Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.</p> <p>Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 9 bei der Gemeinschaft betragen ca. 16.000,- EUR.</p> <p>Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 9 beträgt 371,- EUR</p> <p><b>Die oben genannten Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft wurden bei der Wertermittlung in diesem Verfahren nicht berücksichtigt. Inwieweit ein Ersterher des maßgeblichen Wohnungseigentums gegebenenfalls diese Rück-</b></p>

**stände ausgleichen muss, kann diesseits nicht beurteilt werden, dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage.**

**Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.**

#### 4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

ETW Nr. 9 im 1. Obergeschoss:

Balkon:

Massives Brüstungselement in Waschbeton, innenseitig mit Anstrich, hier löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund, der Balkon zum 2. Obergeschoss ist unterseitig mit Putz und Anstrich versehen, teilweise löst sich in diesem Bereich der Putz und die Armierung wird sichtbar

Bei der ETW Nr. 9 handelt es sich um eine Raucherwohnung.

Im Wohnzimmer waren viele Gegenstände gelagert, so dass eine ausreichende Besichtigung nicht möglich war. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.

Die ETW Nr. 9 ist neu zu streichen.

- Instandhaltung

im Übrigen normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche  
Wertminderung

keine

- Nutzungseinschränkungen

keine

wert erhöhende Umstände:

keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 9
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 9 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 9 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- |   |   |  |
|---|---|--|
| - | Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse: |  |
|   | * Entwässerung                              | Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung   |
|   | * Strom                                     | Erdkabelanschluss  |
|   | * Fernwärme                                 | -----  |
|   | * Gas                                       | -----  |
|   | * Fernsehen                                 | Hierzu liegen keine Angaben vor  |
| - | Außenbauwerke                               | <p>Von der Hoffläche Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wandflächen im Bereich der Treppenanlage in Beton mit Zinkabdeckung, Stahlflügeltor zum Eingangsreich</p> <p>Zum Bürgersteig nochmals drei Steigungen in Stahlbeton</p> <p>Die Zufahrt zum Garagenhof erfolgt von der Heidelberger Straße</p> <p>Durchfahrt mit Betonfußboden, Wandflächen mit Putz und Anstrich, Holzdeckenverkleidung, Metallrolltor</p> |
| - | befestigte Flächen                          | Der Hofbereich ist um ein halbes Geschoss erhöht, Betonsteinplatten bzw. Betonsteinpflasterung, Bodeneinlauf, Lichtelementen im Bodenbereich zur Belichtung der Garagenhoffläche im Kellergeschoss   |

## Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

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

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

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

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

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

## 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 01.01.2024

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

zonaler Richtwert / Bochumer Straße: rd. 150,-- EUR/m<sup>2</sup>

<b>Lage und Wert:</b>	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2807201
Bodenrichtwert	150,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

<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	Mischgebiet
Geschosszahl	III
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	150,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bochumer Straße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossigkeit“ in Teilbereichen von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

In dem hier vorliegenden Fall handelt es sich bei den Objekten Bochumer Straße 129 und 131 um eine dreigeschossige Bebauung, hier wäre keine Anpassung erforderlich. Das Objekt Heidelberger Straße 20 ist jedoch viergeschossig gebaut, so dass der Bodenrichtwert diesbezüglich anzupassen wäre.

Für **Misch- oder mehrgeschossige Bebauung** (Geschäfts- und Mietwohnhäuser) in der *Innenstadt\** (Altstadt) und den *übrigen Geschäftslagen\** von Gelsenkirchen ist der Bodenrichtwert bei abweichender Anzahl der Vollgeschosse gemäß der **Umrechnungstabelle „Geschäftslagen“** nach der Schichtwertmethode (Schirmer) umzurechnen.

Richtwert- grundstück	Geschosszahl	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
	III	1	1,19	1,38	
	IV	0,84	1	1,16	1,32
	V	0,72	0,86	1	1,14
	VI		0,76	0,88	1

Zur Ermittlung des hier anzusetzenden Umrechnungsfaktors werden die bebauten Flächen der drei Gebäude ins Verhältnis gesetzt und die Umrechnungsfaktoren entsprechend in Ansatz gebracht.

Heidelberger Straße 20:

bebaute Fläche 197,35 qm – Anteil 35,23 % - viergeschossig, Faktor 1,19

Bochumer Straße 129:

bebaute Fläche 158,54 qm – Anteil 28,30 % - dreigeschossig, Faktor 1,00

Bochumer Straße 131:

bebaute Fläche 204,25 qm – Anteil 36,46 % - dreigeschossig, Faktor 1,00

Es ergibt sich ein Umrechnungsfaktor in Höhe von rd. 1,07.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

150,-- EUR / m<sup>2</sup> x 1,07 = 160,50 EUR / m<sup>2</sup>

rd. 160,-- EUR / m<sup>2</sup>

angepasster Bodenwert rd. 160,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 21.10.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 160,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

Gemarkung Ückendorf, Flur 16, Flurstück 649	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	1.178	x	160,00	=	188.480,-- EUR
Bodenwert				=	188.480,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 9					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 9 des Aufteilungsplanes 34,053 / 1.000 stel von					
				=	6.418,-- EUR
					188.480,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

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

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

**Bochumer Straße 129:**

Für Wohnungen der Altersgruppe IV, die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> (ETW Nr. 9 = 55 qm):

Mietwertspanne: 5,94 EUR / m<sup>2</sup> - 6,57 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
 Mittelwert: 6,25 EUR / m<sup>2</sup>

### 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>

### 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		+ 0,20 €/m <sup>2</sup>

**Modernisierung der Heizungsanlage**

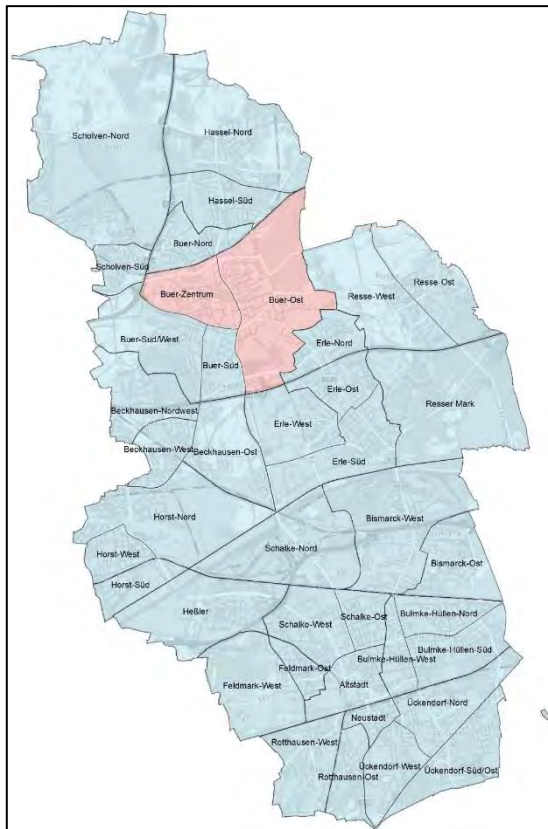
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

**Lageeinfluss**

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

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



tatsächliche Mieten:

Laut Angabe der Mieterin:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete <b>incl. NeKo</b> EUR / monatl.	tatsächl. Miete <b>incl. NeKo</b> EUR / m <sup>2</sup> monatl.
ETW Nr. 9	1. OG	Wohnen	55		430,51	7,83

Bei der oben angegebenen Miete handelt es sich um die Warmmiete, Angaben zur Nettokaltmiete 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 Seite 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 9

55 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:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,32 EUR/qm</b>

Miete für die ETW Nr. 9 laut Mietspiegeltabelle:

<b>Mittelwert</b>	<b>6,25 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,57 EUR/qm

### **Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:**

Errechneter Wert	<b>5,93 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,25 EUR/qm -0,32 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,62 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,94 EUR/qm -0,32 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,25 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,57 EUR/qm -0,32 EUR/qm

Für die ETW Nr. 9 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,25 EUR / m<sup>2</sup> als angemessen in Ansatz gebracht.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 9 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

### Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 9 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 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. 9 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten

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

## 7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum      Liegenschaftszinssatz      Ø 3,20 %  
Standardabweichung                      2,10 %

## 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 (2023)															
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	113	2,2	75	1.334	6,04	29	18,2	33							
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	31,5	11	65
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1.249 - 1419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
Standardabweichung	-	1,3		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2	64	1.033	5,79	32	14,8	30							
		0,1	8,1	32	181	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.113		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung	-	2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	



Abweichung zur ETW Nr. 9:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	55 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,25 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	31,59 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	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, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 9 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 2,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bochumer Str. 129 45886 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 9	rd. 55 m <sup>2</sup>	x	6,25 EUR	x	12	=	4.125,-- EUR
Gesamtfläche		55,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	4.125,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
31,59 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			420,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			83,-- EUR
	Instandhaltungskosten		13,80 €/m <sup>2</sup>	./.			759,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			41,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	2.822,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.822,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,50 % von 6.418,-- EUR	./.	160,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.662,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.662,-- EUR  
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 32 Jahre  
marktangemessener Liegenschaftszins : 2,50 % q = 1,025  
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 21,85 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.662,-- EUR	x	21,85	=	58.165,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	58.165,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 58.165,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 9 6.418,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 64.583,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert

64 583 -- EUR

UBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	64.583,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-3.200,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Garage Nr. 9 gemäß Vergleichswert im GMB Gelsenkirchen 2024	8.500,-- EUR
Ertragswert	69.883,-- EUR

<b>E R T R A G S W E R T</b>	<b>ETW Nr. 9 nebst Garage Nr. 9</b>	rd.	<b>70.000,-- 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 in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 9 100,00 %	2.822,-- EUR	1976	48	80	32
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.822,-- EUR	1976	48	80	32

- mittleres Baujahr : 1976
- 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 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung 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 Seite 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>	<b>in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL</b>
-----------------------------	--------------------------------------

*mit 7 bis 20 Wohneinheiten*

Baujahr: 1976 Heidelberger Straße 20

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>700,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>05.11.2024</b>	184,00

Herstellungskosten zum Stichtag,	den	<b>05.11.2024</b>	700,- EUR x	184,00%	=	1.288,- EUR
----------------------------------	-----	-------------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,	zum Stichtag, den	<b>05.11.2024</b>		=	1.288,- EUR
---	-------------------	-------------------	--	---	-------------

<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	<b>in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL</b>
--------------------------------	--------------------------------------

Baujahr: 1976 Bochumer Straße 129

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>760,- EUR</b>	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>05.11.2024</b>	184,00

Herstellungskosten zum Stichtag,	den	<b>05.11.2024</b>	760,- EUR x	184,00%	=	1.398,- EUR
----------------------------------	-----	-------------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,	zum Stichtag, den	<b>05.11.2024</b>		=	1.398,- EUR
---	-------------------	-------------------	--	---	-------------

<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	<b>in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL</b>
--------------------------------	--------------------------------------

Baujahr: 1976

Bochumer Straße 131

Normalherstellungskosten NHK 2010:

730,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 05.11.2024 184,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 05.11.2024 730,- EUR x 184,00% = 1.343,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 05.11.2024 = 1.343,- EUR

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

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

**Treppen im Hofbereich**

Außentreppe mit mehr als 3 Steigungen

(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier:	8 Steigungen x	400,00 EUR	3.200,00 EUR
	13 Steigungen x	400,00 EUR	5.200,00 EUR
			8.400,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 05.11.2024 184,00

Herstellungskosten zum Stichtag, den

05.11.2024 8.400,- EUR x 184,00% = 15.456,00 EUR

**Schleppgaube (einschl. Fenster)**

		1.900,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.200,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
11,49 m x	1,80 m =	20,68 qm	Bochumer Str. 129
11,49 m x	1,80 m =	20,68 qm	
15,49 m x	1,80 m =	27,88 qm	Bochumer Str. 131
15,49 m x	1,80 m =	27,88 qm	
		<u>97,12 qm</u>	
Grundbetrag	4 Stck. x	1.900,00 EUR	7.600,00 EUR
	97,12 qm x	1.200,00 EUR / qm	<u>116.544,00 EUR</u>
			124.144,00 EUR

## Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>05.11.2024</b>	184,00

## Herstellungskosten zum Stichtag, den

<b>05.11.2024</b>	124.144,- EUR x	184,00%	=	<b>228.425,00 EUR</b>
-------------------	-----------------	---------	---	-----------------------

**Balkon**

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung und Belag)

		1.000,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	750,00 EUR / qm	
hier:			
4,75 m x	2,00 m =	9,50 qm	Heidelberger Str. 20
4,26 m x	2,00 m =	8,52 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
4,75 m x	1,75 m =	8,31 qm	
0,50 m x	2,13 m =	1,07 qm	Bochumer Str. 129
0,50 m x	2,13 m =	1,07 qm	
0,50 m x	2,13 m =	1,07 qm	
0,50 m x	2,13 m =	1,07 qm	
4,26 m x	1,75 m =	7,46 qm	Bochumer Str. 131
4,26 m x	1,75 m =	7,46 qm	
4,26 m x	1,75 m =	7,46 qm	
4,26 m x	1,75 m =	7,46 qm	
		<u>102,00 qm</u>	
Grundbetrag	16 Stck. x	1.000,00 EUR	16.000,00 EUR
	102,00 qm x	750,00 EUR / qm	<u>76.500,00 EUR</u>
			92.500,00 EUR

## Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>05.11.2024</b>	184,00

## Herstellungskosten zum Stichtag, den

<b>05.11.2024</b>	92.500,- EUR x	184,00%	=	<b>170.200,00 EUR</b>
-------------------	----------------	---------	---	-----------------------

## 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>Mehrfamilienwohnhäuser</b>		Stichtag:	<b>05.11.2024</b>
BGF:	1.073 qm	Mehrfamilienwohnhaus, Heidelberger Str. 20	
	772 qm	Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Str. 129	
	999 qm	Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Str. 131	
		45886 Gelsenkirchen	
1.073	qm BGF	x	1.288,- EUR = 1.382.024,- EUR
772	qm BGF	x	1.398,- EUR = 1.079.256,- EUR
999	qm BGF	x	1.343,- EUR = <u>1.341.657,- EUR</u>
			<u>3.802.937,- EUR</u>
<b>gesondert zu berechnende Bauteile:</b>			
Treppen			= 15.456,- EUR
Schleppdachgauben			= 228.425,- EUR
Balkone			= 170.200,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<u>4.217.018,- EUR</u>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
60	%	von 4.217.018,- EUR	= -2.530.211,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<u>1.686.807,- EUR</u>
Hausanschlüsse:			= 25.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von	1.686.807,- EUR = 33.736,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<u>1.745.543,- EUR</u>
<b>Gebäudesachwert</b>	Mehrfamilienwohnhäuser		= 1.745.543,- EUR

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 9:**

Anteil für die ETW Nr. 9 am Gebäudesachwert 3,39% von 1.745.543,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 9 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	59.174,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 9 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	6.418,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 9	=	65.592,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

	von	65.592,- EUR	=	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 9	=	65.592,- EUR		

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-3.200,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Garage Nr. 9 gemäß Vergleichspreisangaben im GMB Gelsenkirchen 2024	=	8.500,- EUR
Sachwert der ETW Nr. 9	=	70.892,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>ETW Nr. 9</b>	<b>rd.</b>	<b>71.000,- EUR</b>
-----------------	------------------	------------	---------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Zur Stützung der ermittelten Werte wird zum einen auf den auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis abgestellt.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW**

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

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1300 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2807201		
Baujahr	1982	1976	-2,1 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	-0,6 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	7	0,0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-11,0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-4,7 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.070 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		59.000 €	

**Immobilienpreis**

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.070 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. zu ca. 59.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis**

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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

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

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert (64.583,- EUR) ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

Weiter wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen 28 Vergleichspreise aus den Jahren 2020 bis 2024 zur Verfügung gestellt.

Von den vorliegenden Vergleichspreisen kommen in Bezug auf die wertbildenden Faktoren Lage, Baujahr, Größe, Ausstattung etc. nach sachverständiger Einschätzung nur eine geringe Anzahl von insgesamt 7 Kaufpreisen für einen direkten Preisvergleich in Betracht.

Die Preise wurden auf den hier maßgeblichen Stichtag indiziert. Es ergibt sich danach ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von rd.1.260,- EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für das hier maßgebliche Objekt würde sich danach ein Wert in Höhe von rd. 69.000,- EUR ergeben. Dieser Wert wäre mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert in Höhe von 64.583,- EUR ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu vergleichen.

Zu berücksichtigen bleibt weiter, dass die vorliegenden, zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise in Bezug auf den durchschnittlichen Lagefaktor von dem hier zu bewertenden Objekt nach oben abweichen, das heißt, die Bodenwerte der hier maßgeblichen Kaufpreise weichen in Bezug auf das hier zu bewertende Objekt nach oben.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vergleichsfaktoren stützt der ermittelte Vergleichswert nach sachverständiger Einschätzung den hier maßgeblichen Ertragswert.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 55,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	117,- EUR / m <sup>2</sup> 1.289,- EUR / m <sup>2</sup> 1.271,- EUR / m <sup>2</sup> EUR / m <sup>2</sup>
<b>ETW Nr. 9</b>	Verkehrswert	1.273,- EUR / m <sup>2</sup>
	Verkehrswert	70.000,- EUR
	Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )	16,97

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**ETW Nr. 9, Bochumer Straße 129, 45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	6.418,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	58.165,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.200,-- EUR
	- Garage Nr. 9	8.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>69.883,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>70.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERTANTEIL	6.418,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	59.174,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.200,-- EUR
	- Garage Nr. 9	8.500,-- EUR
	SACHWERT	<u>70.892,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>71.000,-- 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. 9**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 9 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis sowie die zur Verfügung gestellten Vergleichspreise wurden stützend betrachtet.

## Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 70.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 05.11.2024, gerundet 70.000,-- EUR

Waltrop, den 12.05.2025