

**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 3885-09-2024

## 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 052 / 24	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten, einem gewerblich genutzten Nebengebäude sowie einer Garage Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466	
	Gemarkung	Gelsenkirchen
	Flur 8	Flurstück 151
	Hof- und Gebäudefläche	Franz-Bielefeld-Straße 65
	Grundstücksgröße	664 m <sup>2</sup>

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag 12.11.2024:

**278.000,- EUR**

in Worten:

Zweihundertachtzigtausend Euro

**Hinweis:**

Es sei darauf hingewiesen, dass Teile des Objektes (WE Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 7, sowie das Hofgebäude und die Garage) nicht besichtigt werden konnten. Diesbezüglich wird angenommen, dass die nicht besichtigten Wohneinheiten (mit Ausnahme der durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen versiegelten Einheit) (WE Nr. 4, 2. OG links) in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Ferner wird unterstellt, dass die nicht besichtigten Einheiten, mit Ausnahme der durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen versiegelten Wohneinheit, uneingeschränkt nutzbar sind.

Zudem sind für das Objekt baubehördliche Verfahren anhängig, die laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen die Nutzung des 1. und 2. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses (Haupthaus) untersagen. Gleichzeitig ist eine Nutzung für die Wellblechgarage nebst Erweiterung im Hof infolge fehlender baurechtlicher Genehmigung untersagt worden. Es wird angeraten Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und in Bezug auf die Genehmigungslage qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen, da dazu diesseits keine belastbare Einschätzung getroffen werden kann. Auf die Hinweise im Gutachten (Seite 28-29) wird ausdrücklich Bezug genommen.

Es wird unterstellt, dass eine Nutzung der Flächen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss hergestellt werden kann. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu den baubehördlichen Beschränkungen auf den Seiten 20 - 22 des Gutachtens verwiesen.

Abweichend davon bleibt die Wellblechhalle nebst Erweiterung infolge der Nutzungsuntersagung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass diesseits angenommen wird, dass die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung für diese baulichen Anlagen infolge der Lage auf dem Grundstück nicht ohne weiteres möglich ist.

Für den augenscheinlich gewerblich genutzten Anbau an das Wohnhaus und das Garagen- und Lagergebäude wird infolge der fehlenden Besichtigung von einer einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen ausgegangen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen nutzbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 4.1 zum Bewertungsansatz in Hinblick auf die Nebengebäude
- Punkt 4.3 zur Heizung
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 11 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs

Wertermittlungstichtag: 12.11.2024

Waltrop, den 19.03.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
	3.1 Grundstücksdaten		11
	3.2 Lasten und Beschränkungen		12
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
	4.1 Allgemeines		24
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		30
	4.3 Baubeschreibung		31
	4.4 Zustand		38
	4.5 Beurteilung		41
5.	AUSSENANLAGEN		42
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		44
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 IMMOWERTV	45
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	45
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	48
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	61
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	63
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	67
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 IMMOWERTV	69
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	69
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		69
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	69
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	72
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 IMMOWERTV	75
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		75
	9.2 Vergleichsdaten		75
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BAUGB	77
11.	EINTRAGUNG IN ABT. II DES GRUNDBUCHS		78
12.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungstichtag** 12.11.2024

Ortsbesichtigung 12.11.2024

Bewertungsobjekt Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten, ein gewerblich genutztes Nebengebäude sowie eine Garage  
 Franz-Bielefeld-Str. 65  
 45881 Gelsenkirchen

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen,  
 Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 151  
 Hof- und Gebäudefläche, Franz-Bielefeld-Straße 65  
 Grundstücksgröße 664 m<sup>2</sup>

Abteilung II / Belastungen

Nr. 7 Recht über den Hofraum zu gehen und zu fahren  
**Auf die hinweise unter Punkt 3.2 des Gutachtens wird Bezug genommen**

Nr. 11 Zwangsversteigerungsvermerk  
**AG Gelsenkirchen, 005 K 052 / 24**

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter 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.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

**keine Eintragung im Baulastenverzeichnis** der Stadt Gelsenkirchen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

**nicht betroffen**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

**Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen **als Wohnbaufläche**

**Das zu bewertende Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.**

Es existiert der **Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1** vom 25.11.1887, **der auch weiterhin Rechtskraft besitzt.**

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkaster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens



## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden,  
Franz-Bielefeld-Straße 65, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	152.720,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	332.589,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-180.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis	-2.486,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>302.823,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>303.000,-- EUR</b>
	abzüglich Risikoabschlag infolge eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit	-15.150,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag Genehmigungslage etc.	<u>-10.000,-- EUR</u>
		277.850,-- EUR
	<b>VERKEHRSWERT,</b> des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 12.11.2024	<b>rd. 278.000,-- EUR</b>

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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 07.05.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 19.09.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

12.11.2024

- der Mieter der WE Nr. 1 im EG links
- einzelne Mieter, zeitweise
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Die WE Nr. 4 im 2. OG links ist von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen versiegelt und konnte nicht besichtigt werden.

Die WE Nr. 6 im DG links und Nr. 7 im DG rechts stehen laut Angabe zum Stichtag leer und sind verschlossen.

Eine Besichtigung dieser Einheiten wurde nicht ermöglicht.

Stichtag  
der Bewertung

12.11.2024

Umfang  
des Gutachtens

- 78 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 45881 Gelsenkirchen  
Franz-Bielefeld-Straße 65
  - Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 052 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten, ein gewerblich genutztes Nebengebäude sowie eine Garage
- Nutzer Die WE Nr. 1 im Erdgeschoss links ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.  
  
Die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss links ist zum Wertermittlungstichtag laut Angabe vermietet.  
Angaben zum Mieter liegen diesseits nicht vor.  
  
Die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts ist zum Wertermittlungstichtag laut Angabe vermietet.  
Angaben zum Mieter liegen diesseits nicht vor.  
  
Die WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links ist von der Stadtverwaltung versiegelt. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
  
Die WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts ist zum Wertermittlungstichtag laut Angabe vermietet.  
Angaben zum Mieter liegen diesseits nicht vor.  
  
Die WE Nr. 6 im Dachgeschoss links steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer.  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.  
  
Die WE Nr. 7 im Dachgeschoss rechts steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer.  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
  - Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466

*Bestandsverzeichnis*

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 151
Hof- und Gebäudefläche	Franz-Bielefeld-Straße 65
Grundstücksgröße	664 m <sup>2</sup>

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

#### - Grundbuch Abteilung II

##### Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466

- 7 Der ... und seine Erben haben, solange sie Eigentümer des benachbarten Grundstücks, Industriestraße 63, Flur 8 Nr. 525/29 der Gemarkung Gelsenkirchen, sind, das Recht, von diesem Grundstück aus über den Hofraum des Grundstücks Flur 8, Nr. 494/29 zu gehen und zu fahren. Diese Grunddienstbarkeit steht auch als Recht auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks Gelsenkirchen, Band 11 Blatt 523 vermerkt. Eingetragen am 21. Februar 1923 und umgeschrieben am 5. November 1975.

##### Veränderungen:

- 7 *Das Grundstück Flur 8 Nr. 525/29 ist durch Fortschreibung jetzt in dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 149, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 309, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses enthalten.*

*Das Grundstück Flur 8, Nr. 494/29 ist durch Fortschreibung jetzt in den Grundstücken der Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8,*

*a)*

*Flurstück 151, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 1466, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses und*

*b)*

*Flurstück 577, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 108, lfd. Nr. 554 des Bestandsverzeichnisses teilweise enthalten.*

*Auf Grund Fortführungsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 24.07.203 – 23 – GII – 0033 berichtigt am 01.08.2023.*

⇒ **Siehe dazu Punkt 11 des Gutachtens**

- 11 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 52 / 24). Eingetragen am 07.05.2024.

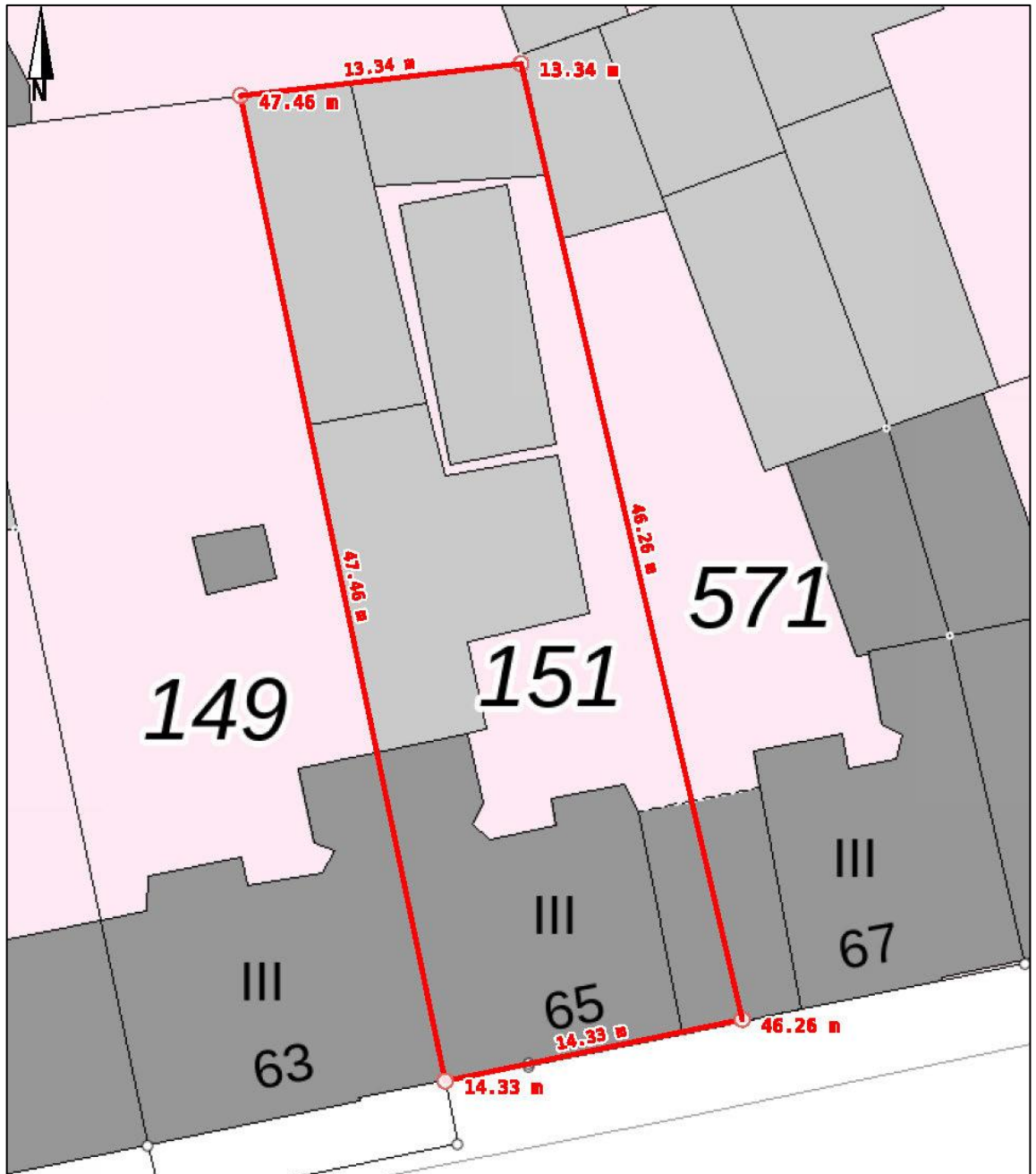
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Schalke“
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut  
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.  
  
Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.  
  
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.  
  
Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

#### Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 47 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 14 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, gegenüberliegend befindet sich eine Schule.
- bergbauliche Einwirkungen: Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.09.2024 über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegen-

heiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

**Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert 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.**

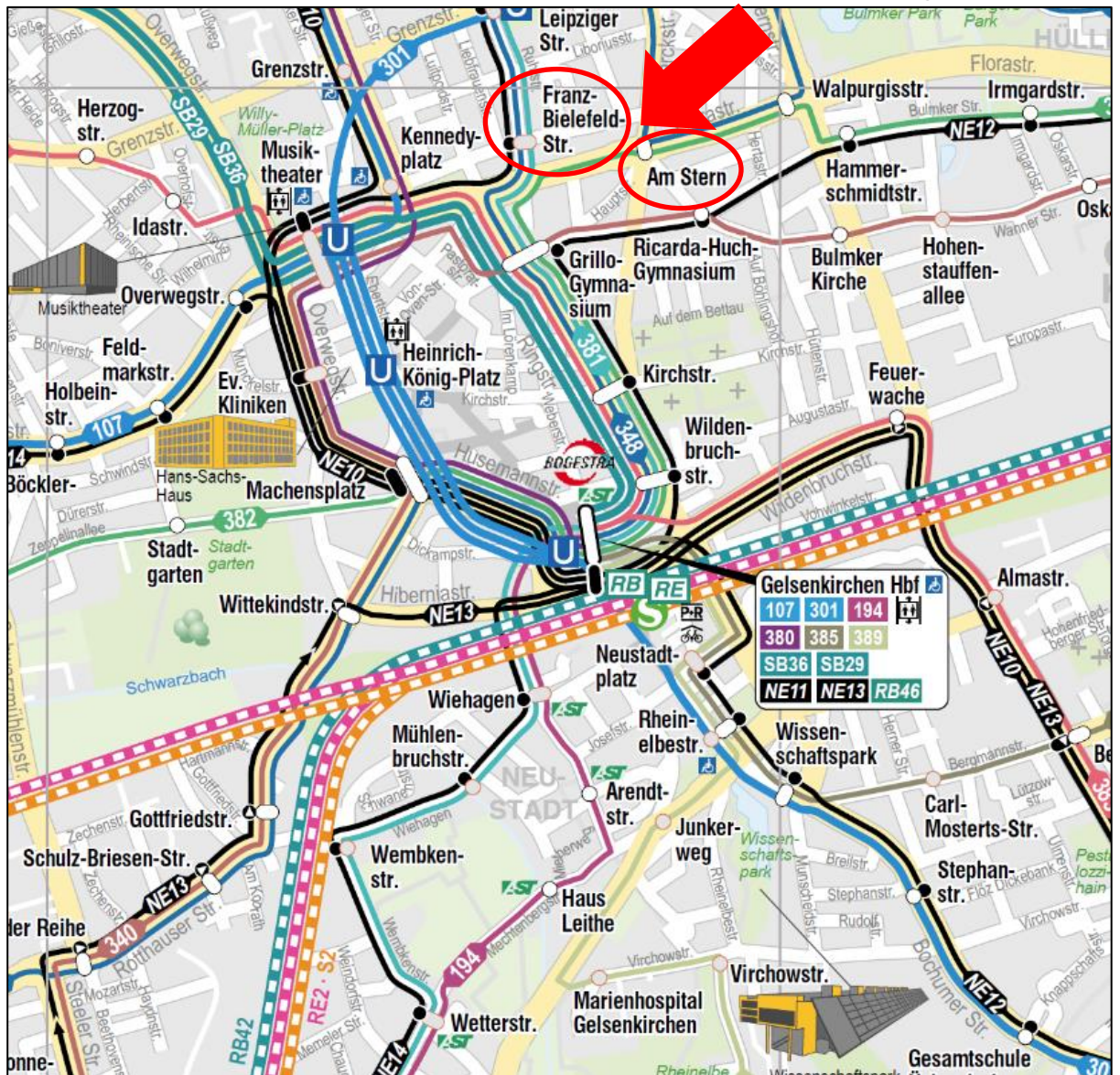
Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

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

## Entfernungen

- Entfernungen:
  - Autobahn:
    - A 40 Dortmund – Essen  
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung
    - A 42 Duisburg / Dortmund  
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 2,5 km Entfernung
  - Flughäfen:
    - Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 46,5 km Entfernung
  - Bahnhof:
    - zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,7 km Entfernung
  - Bus:
    - die Bushaltestelle „Am Stern“ mit Anschluss an die Linien 348 und 382 befindet sich in ca. 300 m Entfernung
    - die Bushaltestelle „Franz-Bielefeld-Str.“ mit Anschluss an die Linien 348, 381, E81 und NE11 befindet sich in ca. 240 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1 km
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 11,8 km Entfernung  
Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,7 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,3 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,1 km, zum Stadtgarten ca. 2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,3 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 Franz-Bielefeld-Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung und Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich auf einem asphaltierten Parkstreifen am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

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

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 19.09.2024 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 02.10.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen könne.

Weitere Informationen würde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
LWL-Archäologie für Westfalen –  
Außenstelle Münster  
An den Speichern 7  
48157 Münster  
erteilen.

## B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 23.09.2024 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

### 1.2 Hochwasserrisiko

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

### 2. Verbindliche Bauleitplanung

#### 2.1 Bebauungsplan

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

#### 2.2 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

#### 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

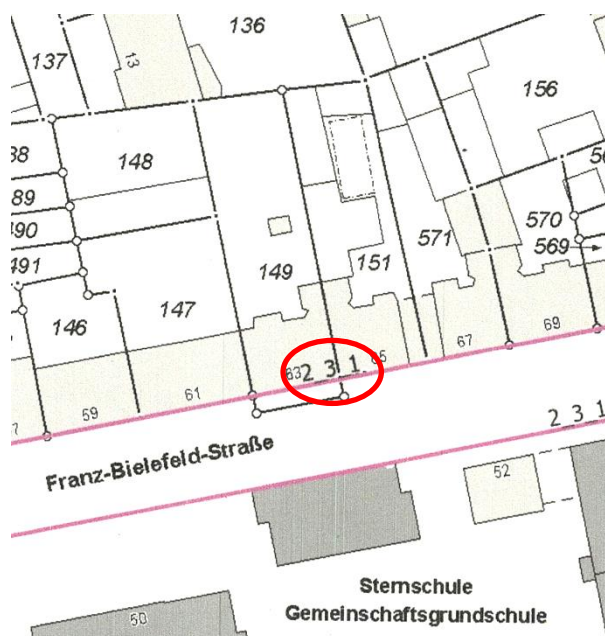
Es existiert der Fluchtlinienplan **Nr. 2/3/1**, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

### 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 Landschaftsteile vom 30.08.2001**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**

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

9 **Sanierungsgebiet**

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

10. **Stadterneuerung Schalke**

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

11. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft Sonderfördergebiet**

Die Zukunftspartnerschaft ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchner Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

12. **Vorkaufsrechtssatzung**

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 20.11.2024 ist das zu bewertende Grundstück 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.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 27.09.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als frei finanziert gilt.

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

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

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 20.09.2024 liegen für das in Rede stehende Objekt derzeit folgende laufende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor.

AZ 1298-23-58: *Ordnungsbehördliches Verfahren, hier:*  
**Nutzungsuntersagung Hofgebäude**

AZ 1297-23-58 *Ordnungsbehördliches Verfahren, hier:*  
**Nutzungsuntersagung**

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

⇒ Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, ..., wurde mitgeteilt, dass Nutzungsuntersagungen für das 1. und 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss erteilt worden seien. An dem Objekt seien ohne baurechtliche Genehmigung Veränderungen in Bezug auf die Treppenraumwände durchgeführt worden. Hier könne nicht festgestellt werden, ob die Treppenraumwände und die zugehörigen Türöffnungen dem bauordnungsrechtlich notwendigen Brandschutz entsprechen. Die Veränderungen müssen daher baurechtlich genehmigt

werden und der erforderliche Brandschutz muss nachgewiesen werden. Zudem seien im 2. Obergeschoss ohne baurechtliche Genehmigung zwei Wohneinheiten zu einer Wohneinheit zusammengelegt worden. Für die WE Nr. 4 im 2. OG links fehle ein zweiter Rettungsweg. Aus diesem Grunde sei die Wohnung von der Stadtverwaltung versiegelt worden. Diesbezüglich sei eine Nachgenehmigung ohne bauliche Veränderung in keinem Fall möglich.

Infolge fehlender genauerer Informationen kann diesseits nicht beurteilt werden, welche Maßnahmen durchzuführen sind, um eine baurechtliche Genehmigung der Nutzung sicherzustellen. Gleichzeitig können die erforderlichen Kosten zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen ebenfalls nicht abgeschätzt werden.

**Bei der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass die baurechtlichen Bedenken grundsätzlich behebbar sind und eine Nutzung der Einheiten danach in zulässiger Form möglich ist. Die Kosten zur Durchführung der notwendigen Genehmigungsverfahren bleiben ebenso unberücksichtigt wie Kosten zur Durchführung von Maßnahmen, die im Zuge der baurechtlichen Genehmigung notwendig werden. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes sowie der Statik. Es wird empfohlen, diesbezüglich Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen und hierzu auch qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen.**

In Bezug auf die Nutzungsuntersagung des Hofgebäudes wurde weiter mitgeteilt, dass sich die Nutzungsuntersagungen auf die Wellblechhalle und deren Erweiterung beziehen, da diese baurechtlich nicht genehmigt seien. Die Wellblechhalle nebst Erweiterung bleibt infolge der Nutzungsuntersagung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass diesseits angenommen wird, dass die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung für diese baulichen Anlagen infolge der Lage auf dem Grundstück nicht ohne weiteres möglich ist.

**Abbruchkosten bleiben ebenso unberücksichtigt, wie Kosten zu Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Kosten zur Durchführung von Maßnahmen, die im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren gegebenenfalls erforderlich 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.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird mit Ausnahme der Wellblechgarage nebst Erweiterung, vorausgesetzt.*

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

abgabenrechtlicher  
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 28.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Franz-Bielefeld-Straße 65  
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 151*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Franz-Bielefeld-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 „Franz-Bielefeld-Straße“ nicht mehr an.**

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

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

### 3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Stand 01.01.2024:

BRW 235,-- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Franz-Bielefeld-Straße 65.

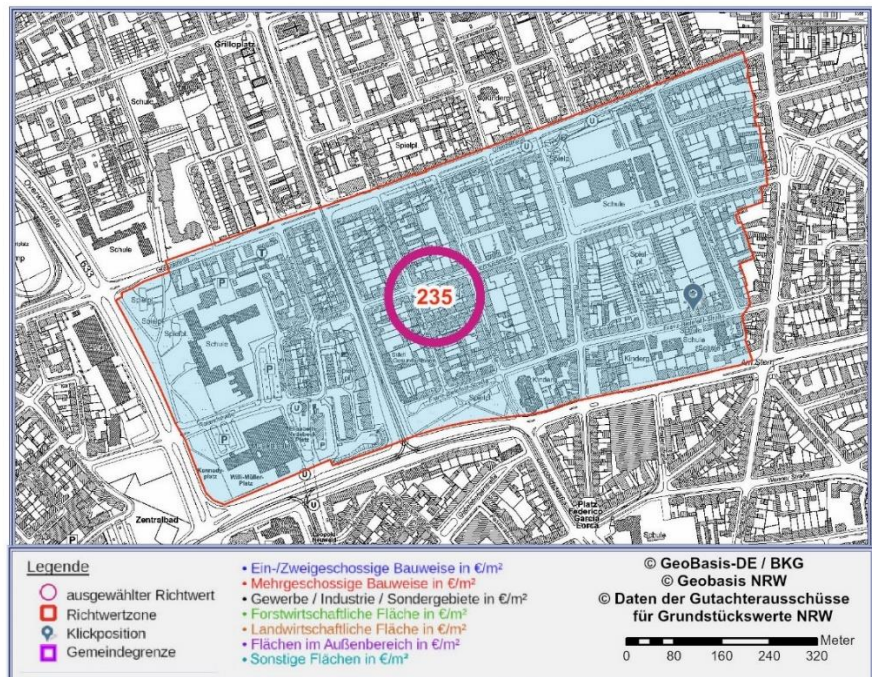


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit

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

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

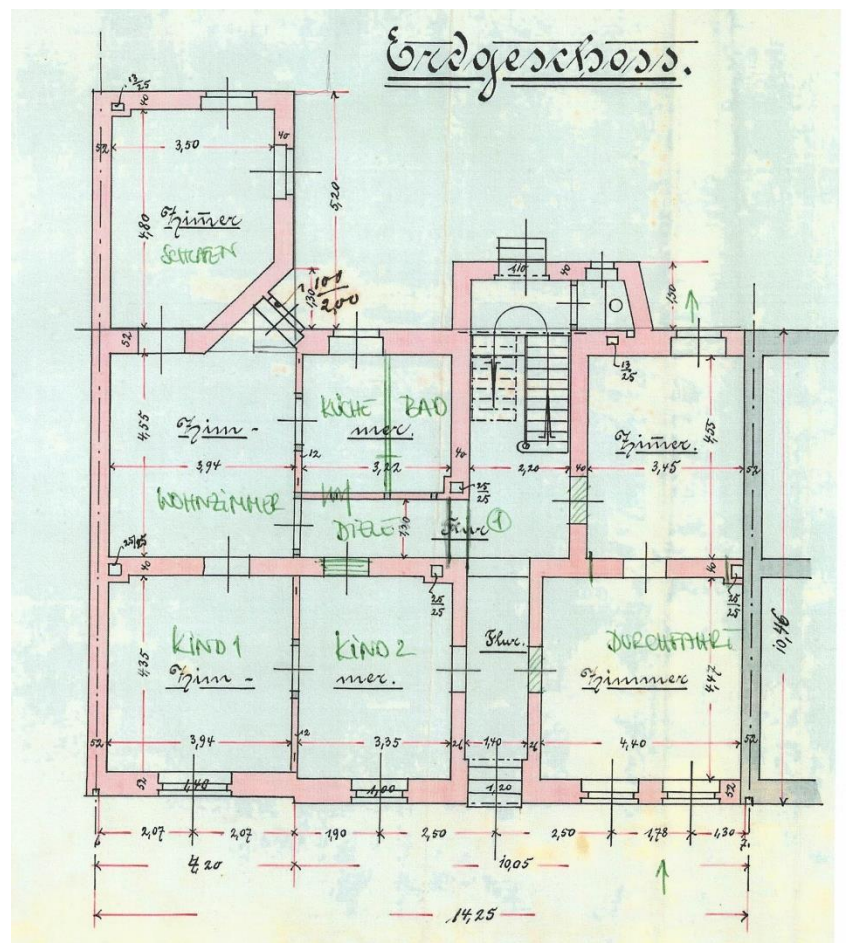
Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

Zur baurechtlichen Problematik wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 - 3, 20 - 22 sowie 28 - 29 Bezug genommen.

## 4. BEBAUUNG

## 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten, ein gewerblich genutztes Nebengebäude und eine Garage
- Geschosse: Wohnhaus: dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert  
Anbau: teilweise unterkellert, eingeschossig, flach geneigtes Pultdach
- Hofgebäude: eingeschossig, nicht unterkellert, teilweise Tonnendach, teilweise flach geneigtes Pultdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:  
Diele, Küche, Badezimmer (durch die Küche zugänglich), Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Kinderzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Kinderzimmer 2 (durch das Kinderzimmer 1 zugänglich)

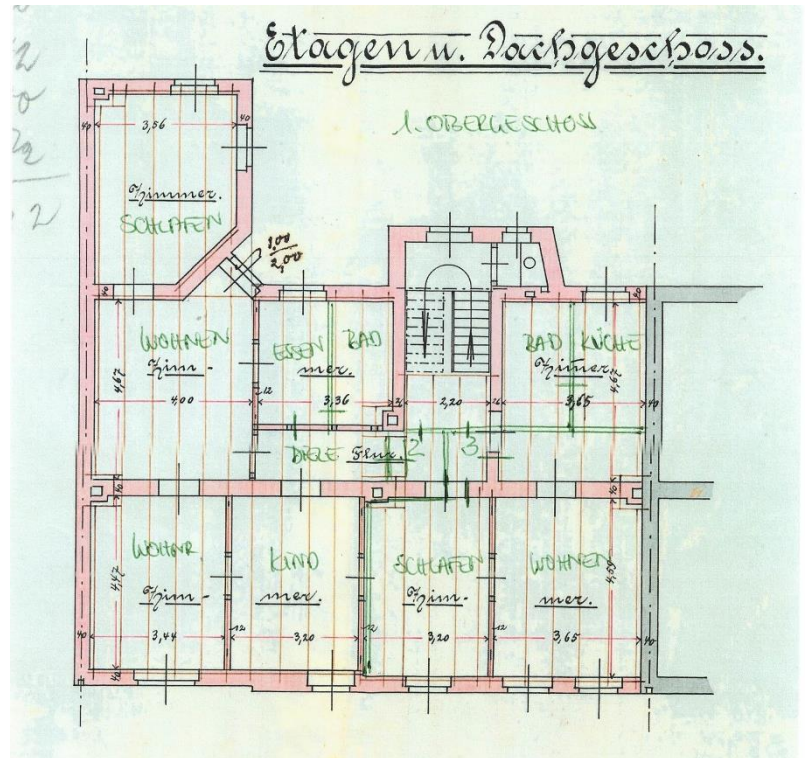


WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss links:

Diele, Esszimmer, Badezimmer (durch das Esszimmer zugänglich), Wohnzimmer, Wohnraum (durch das Wohnzimmer zugänglich), Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts:

Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer



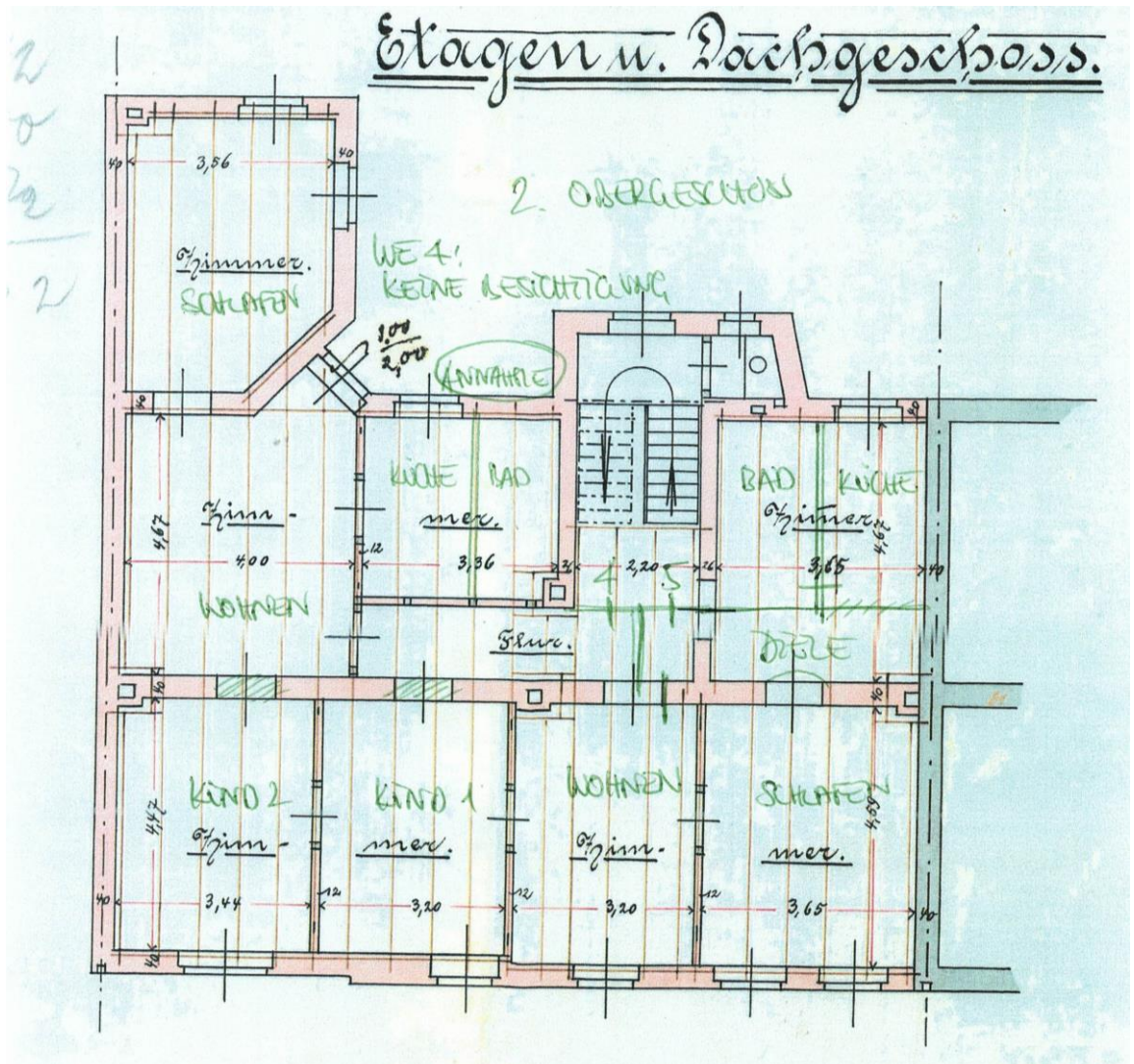
WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links:

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die Wohnung ist von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen versiegelt worden.

WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts:

Diele, Küche, Bad (durch die Küche zugänglich), Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer 1 (durch das Wohnzimmer zugänglich), Kinderzimmer 2 (durch das Kinderzimmer 1 zugänglich)



WE Nr. 6 im Dachgeschoss links - Leerstand:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

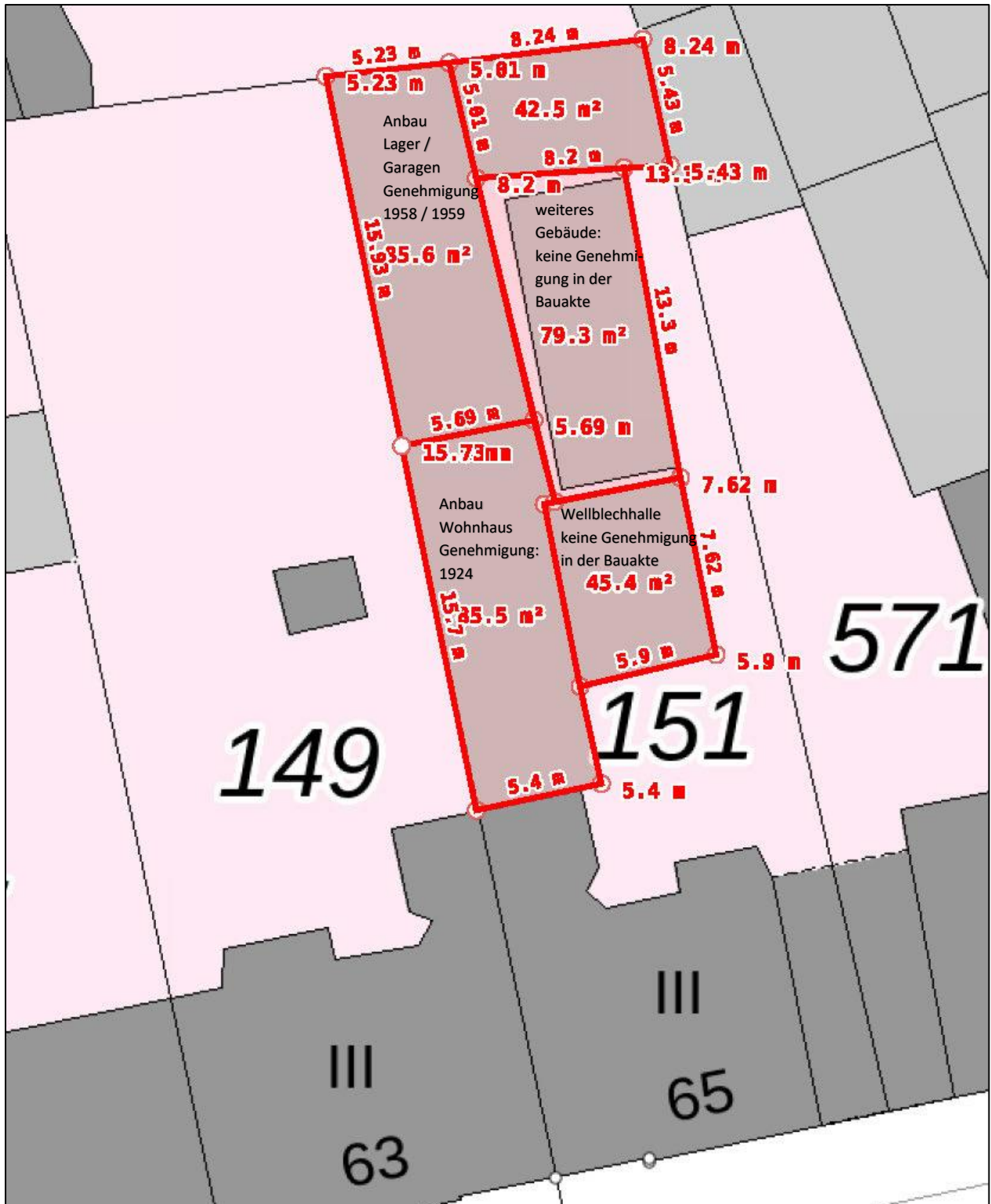
WE Nr. 7 im Dachgeschoss rechts - Leerstand:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Dachgeschoss:  
Abstellraum

Gemeinschaftstreppe

Kellergeschoss:  
Flur, Abstellräume

Nebengebäude:



Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit mehreren Nebengebäuden im Hofraum bebaut. Ein Zugang zum Grundstücksbereich wurde nicht ermöglicht, auch konnten die Nebengebäude nicht besichtigt werden.

Laut vorliegender Bauakte der Stadt Gelsenkirchen sind folgende Nebengebäude errichtet, sind teilweise aber abweichend von den laut tim-online dargestellten und über Google Maps ersichtlichen Flächen bebaut.

Im Anschluss an das Wohnhaus befindet sich auf der westlichen Grundstücksgrenze ein Anbau, der 1924 baurechtlich genehmigt wurde (Fläche rd. 86 m<sup>2</sup>). Laut Bauzeichnung handelt es sich um 4 Zimmer, davon ist laut Bauzeichnung eines unterkellert.

Dieser Anbau erfolgte laut Angabe in der Bauakte auf Grund der Errichtung einer Durchfahrt im Erdgeschoss, der dadurch bedingte Flächenverlust sollte durch den Anbau ausgeglichen werden.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Räume im Anbau jedoch nicht mit der Wohnung im Erdgeschoss verbunden und werden augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angabe der Mieter des Wohnhauses wird der Anbau gewerblich genutzt. Zudem ist infolge der zusätzlich errichteten Nebengebäude die Belichtung des Anbaus nur im vorderen Bereich im direkten Anschluss an das Wohnhaus gegeben.

Der an diesen Anbau anschließende Bereich wurde gemäß Bauakte mit 2 Garagen und Lagerflächen (85,6 qm und 42,5 qm lt. Tim-online Darstellung) bebaut und entsprechend baurechtlich genehmigt. Die Flächen weichen augenscheinlich hier ebenfalls von den genehmigten Bauzeichnungen ab.

Die Wellblechgarage ist laut vorliegender Bauakte nicht baurechtlich genehmigt, wird jedoch in den Bauzeichnungen zum Anbau von Lager und Garagen informatorisch in den Zeichnungen dargestellt (45,4 qm).

Ferner wurde nach Darstellung in der Luftaufnahme von Google Maps zwischen der Wellblechhalle und dem Lager- und Garagengebäude ein weiteres Nebengebäude errichtet. Dieses ist ebenfalls laut vorliegender Bauakte der Stadt Gelsenkirchen baurechtlich nicht genehmigt. Da eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksbereichs nicht ermöglicht wurde, liegen zur Beschaffenheit dieser baulichen Anlagen diesseits keine Informationen vor.

Die gemäß Bauakte nicht genehmigten Anlagen werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird dabei auch kein Ansatz etwaiger Kosten für einen möglicherweise erforderlich werdenden Rückbau vorgenommen.

Berücksichtigung finden hingegen das Wohnhaus, der Anbau an das Wohnhaus sowie das Lager- und Garagengebäude.

Es wird angenommen, dass der Anbau und das Lager- und Garagengebäude über eine einfache Beschaffenheit verfügen und nutzbar sind.

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

## 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus	1899		
			Anbau Wohnhaus	1924		
			Ausbau DG / Gauben	1934		
			Hofgebäude / Garagen	1958		
-	mittleres Baujahr		1971 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		53 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		78 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		25 Jahre			
-	Grundstücksfläche		664 m <sup>2</sup>			
-	bebaute Fläche	rd.	393 m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,59
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss und Nebengebäude</i>	rd.	613 m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	0,92
-	Brutto – Grundfläche	rd.	865 m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhaus		
		rd.	101 m <sup>2</sup>	Anbau Wohnhaus		
		rd.	134 m <sup>2</sup>	Lager- und Garagengebäude		
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	78 m <sup>2</sup>	WE Nr. 1		
		rd.	80 m <sup>2</sup>	WE Nr. 2		
		rd.	48 m <sup>2</sup>	WE Nr. 3		
		rd.	51 m <sup>2</sup>	WE Nr. 4		
		rd.	76 m <sup>2</sup>	WE Nr. 5		
		rd.	72 m <sup>2</sup>	WE Nr. 6		
		rd.	31 m <sup>2</sup>	WE Nr. 7		
		rd.	436 m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche		
				Nutzfläche Nebengebäude:		
		rd.	65 m <sup>2</sup>	Anbau Wohnhaus		
		rd.	96 m <sup>2</sup>	Lagergebäude		

## 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	Mauerwerk
	Decke	Stahlträgerdecke / Stahlsteinkappendecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Holzbalkendecken
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung, Satteldachgauben zur Straßenseite mit Schieferverkleidung zum Hofbereich Satteldachgauben teilweise mit Putzflächen, teilweise mit Holzverkleidung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre, im Hofbereich teilweise mit Anstrich
-	Besonderheiten	keine

### Fassade

Straßenfassade mit Ziegelsteinmauerwerk, teilweise mit Putz und Anstrich, im Bereich der Fenster Stuckelemente

Hoffassade mit Putz, im Erdgeschoss teilweise mit Anstrich

### Haustechnik

-	Heizung Anlage	keine Zentralheizungsanlage Beheizung über Nachtspeicherheizungen, diese sind teilweise nicht mehr funktionsfähig, zum Stichtag werden die besichtigten Räume vorwiegend über mobile Elektroheizkörper beheizt.
	Energie	Strom
-	Warmwasserversorgung	Elektrodurchlauferhitzer
-	Elektroanlage	einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

## A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-  
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Anstrich, vom Eingangsbereich zum rückliegend befindlichen Treppenhaus ein Holzzugangstür mit Holzzarge, Lichtausschnitt in Einfachverglasung, alte Holzausgangstür zum Hof mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, im Bereich der Hofeingangstür tritt bei starken Regenfällen Wasser ein, Fliesenbelag, drei Steigungen zum Erdgeschossniveau, Kunststeinbelag mit PVC-Belag, dieser ist teilweise schadhaft, Wandflächen mit Fliesenbelag bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Trittstufen mit PVC-Belag, Geländer und Handlauf sind neu zu streichen, Fenster auf dem Treppenpodest als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, aus dem Jahr 2009

Abstellraum /  
Treppenpodest

Innentür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 1 im EG  
links

## Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Laminatfußboden, einseitig Wandverkleidung bis ca. 1 m Höhe, darüber Wand Tapete, im Übrigen Wand- und Deckenverkleidung in Eiche hell Dekor, Decke mit eingearbeiteten Spots, kein Heizkörper, die Wohnung wird über Nachtspeicherheizung beheizt

## Küche

Kunststofffalttür, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wandflächen im Übrigen Tapete, Decke mit Kunststoffverkleidung in Esche weiß Dekor, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2003, Rolllade, Elektroherdanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss

## Badezimmer

durch die Küche zugänglich  
Innentür mit Holzumfassungszarge in Limba, Schiebetür vor der Wand laufend, Fliesenfußboden, darauf in Teilbereichen PVC-Belag, Wandfliesen raumhoch, Deckenverkleidung in Mahagoni Dekor, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, weiße Sanitäröbekte

Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, dieser zieht sich auseinander, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung
Kinderzimmer 1	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, dieser zieht sich auseinander, in Teilbereichen einfache Wandverkleidung in Eiche rustikal Dekor, im Übrigen Tapete, diese ist teilweise abgelöst, Decke Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung
Kinderzimmer 2	durch das Kinderzimmer 1 zugänglich die Innentür ist defekt und aufgebrochen, die Tür ist zu ersetzen, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung

### 1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Treppenpodest im 1. Obergeschoss mit PVC-Belag, Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Treppe wie vor
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### WE Nr. 2 im 1. OG links

Wohnungseingangstür	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Türblatt ist beschädigt
Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, in Teilbereichen einfache Kunststoffwandverkleidung, Decke Raufaser gestrichen
Esszimmer	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Laminatfußboden, keine Fußleisten, teilweise Fliesenspiegel, im Übrigen im Wandbereich teilweise Tapete, teilweise einfache Holzwandverkleidung, die Tapeten sind in Teilbereichen entfernt, Deckenverkleidung Tanne / Fichte, altes Holzfenster mit Doppelverglasung, Kaltwasseranschluss, 5 l Heißwassergerät
Badezimmer	durch das Esszimmer zugänglich Holzumfassungszarge, Holzschiebetür mit Anstrich vor der Wand laufend, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2,20 m Höhe, darüber Wand und Decke

	Raufaser gestrichen, Schimmelbildung im Deckenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, die Armaturen am Waschtisch und an der Badewanne sind undicht und laufen fortwährend, farbige Sanitärobjekte
Wohnzimmer	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vom 30.08.2005, Nachtspeicherheizung
Wohnraum	durch das Wohnzimmer zugänglich Holzumfassungszarge, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich, die Umfassungszarge und das Türblatt sind schadhaft, Laminatfußboden, Holzwand- und -deckenverkleidung weiß lackiert, Holzfenster mit Isolierverglasung, alte Nachtspeicherheizung, diese ist jedoch nicht funktionsfähig
Kinderzimmer	Umfassungszarge in Holz, kein Türblatt, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<u>WE Nr. 3 im</u> <u>1. OG rechts</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Türblatt mit Rissbildung
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2005, Nachtspeicherheizung
Küche	Holzumfassungszarge, Holzschiebetür in der Wand laufend mit Anstrich, Fliesenfußboden, Verkleidung im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2005, Spüle mit Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss

Badezimmer Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen zweiseitig bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeitete Spots, Feuchteschäden im Deckenbereich, Elektrolüfter, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte

## 2. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppehaus Treppe zum 2. Obergeschoss wie vor, auf dem Treppenpodest PVC- Belag, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung von 2009

Abstellraum / Treppenpodest Innentür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Treppe wie vor, Trittstufen mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf mit Anstrich, Geländer und Anstrich sind zu erneuern

### WE Nr. 4 im 2. OG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba

Die Tür ist von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen versiegelt, es fehlt laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen an einem 2. Rettungsweg, zudem sei die Wohnung im 2. Obergeschoss ohne baurechtliche Genehmigung in 2 Wohneinheiten aufgeteilt worden, auf die entsprechende Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen.

Zugangsbereich mit Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

### WE Nr. 5 im 2. OG rechts

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba

Flur Laminatfußboden, Holzwand- und -deckenverkleidung weiß lackiert

Wohnzimmer	Holzumfassungszarge und Holzschiebetür vor der Wand laufend mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, unterhalb des Fensters Holzwandverkleidung weiß lackiert, Holzdeckenverkleidung weiß lackiert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2005
Kinderzimmer 1	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung weiß lackiert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung
Kinderzimmer 2	durch das Kinderzimmer 1 zugänglich Laminatfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung weiß lackiert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kein Fenstergriff, eine Scheibe ist defekt, Nachtspeicherheizung
offener Küchenbereich	Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, im Übrigen Wand und Decke mit Holzverkleidung Tanne / Fichte, Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 2005, Nachtspeicherheizung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Kaltwasseranschluss
Duschbad	durch die Küche zugänglich, eine Steigung erhöht Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Türblatt zum Badezimmer in Holz natur, zur Küche mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Kunststoffdeckenverkleidung, Elektrolüfter, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, die Dehnungsfugen sind schadhaft, teilweise ist das Mosaik schadhaft, das Badezimmer ist zu sanieren
Schlafzimmer	Rundbogendurchgang mit Riemchenverkleidung, Laminatfußboden, Wand Tapete, teilweise Holzverkleidung weiß lackiert, Holzdeckenverkleidung weiß lackiert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Nachtspeicherheizung
<i>Dachgeschoss</i>	
Gemeinschafts- treppenhaus	Treppe zum Dachgeschoss wie vor, älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Wandflächen mit Raufaser und Anstrich, teilweise mit Feuchteschäden im Wandbereich, Schimmelbildung, die Tapete löst sich vom Untergrund

Treppenpodest	Elektrounterverteilung, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Leiter zum Dachboden
Abstellraum / Treppenpodest	Innentür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich, PVC-Belag, Holzwand- und Deckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung
<u>WE Nr. 6 im DG links</u>	Leerstand Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Holz natur <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
<u>WE Nr. 7 im DG rechts</u>	Leerstand Wohnungseingangstür als alte Holzfüllungstür mit Anstrich <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
<i>Dachboden</i>	zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt mit Verkleidung  Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzhandlauf, Wand mit Holzverkleidung
Flur	Holzlattentüren zu den Abstellräumen, teilweise Fliesenwandverkleidung, Betonfußboden, Wand teilweise Putz, Stahlträgerdecke
Abstellraum	Ziegelsteinfußboden, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke, Gas- und Wasserhausanschluss
Abstellräume	Holzlattentüren, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlsteinkappendecke, Müllablagerungen
Abstellraum	Holzlattentür aus den Angeln, Ziegelsteinfußboden, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Gaszähler, Müllablagerungen
Abstellraum	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlsteinkappendecke, Fensteröffnung, diese ist verkleidet
Abstellraum	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Müllablagerungen

Abstellraum	Ziegelsteinfußboden, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>

#### 4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden/  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem sehr einfachen Zustand.

Die Fenster in den Wohneinheiten wurden überwiegend in der Zeit von 2005 bis 2008 erneuert.

Die Elektroinstallation wurde in Teilbereichen ergänzt, sie ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Die Innentüren und die Wohnungseingangstüren befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu ersetzen.

Die Briefkästen sind schadhaft und zu ersetzen

Die Außenfassade zum Hof ist neu zu streichen

Beheizung des Objektes über Nachtspeicherheizungen, diese sind teilweise nicht mehr funktionsfähig, zum Stichtag werden die Räume vorwiegend über mobile Elektroheizkörper beheizt.

Es ist eine Zentralheizungsanlage einzubringen.

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen wurden die Treppenraumwände verändert. Der Brandschutz der Wände und der Türöffnungen ist zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Damit verbundene Kosten bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die Kosten zur Durchführung der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

In der WE Nr. 4 im 2. OG links fehlt laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ein 2. Rettungsweg, dieser ist einzubringen. Da eine Besichtigung der Wohneinheit nicht möglich war, kann diesseits nicht beurteilt werden, welche Maßnahmen dafür erforderlich sind. Die damit verbundenen Kosten bleiben ebenso unberücksichtigt, wie die Kosten zur Durch-

führung des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens im Zuge der Trennung der Wohneinheit im 2. OG zu zwei Wohneinheiten.

Kelleraußeneingang:

Feuchteschäden, keine Abdeckung des Kellerhalses, der Kellerhals und die Treppenanlage sind instand zu setzen.

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich:

Die Hauseingangstür ist zu ersetzen.

Im Bereich der Hofeingangstür tritt bei starken Regenfällen Wasser ein, der PVC-Belag ist teilweise schadhaft, die Hofausgangstür ist zu ersetzen.

Gemeinschaftstreppe:

Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Die Treppenanlage ist zu überarbeiten, Geländer und Handlauf sind neu zu streichen.

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:

Der Laminatfußbodenbelag ist zu ersetzen.

Kinderzimmer 2:

Der Wandbelag ist instand zu setzen.

WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss links:

Die Wohnungseingangstür ist schadhaft und zu ersetzen.

Esszimmer:

Es fehlen Türblatt und Fußleisten, die Tapeten sind in Teilbereichen entfernt. Der Wandbelag ist instand zu setzen.

Badezimmer:

Schimmelbildung im Deckenbereich, diese ist zu beseitigen. Die Decke ist fachgerecht instand zu setzen. Die Armaturen von Badewanne und Waschtisch sind instand zu setzen.

Kinderzimmer 1:

Die Umfassungszarge und das Türblatt sind schadhaft, die Tür ist zu ersetzen

Die Nachtspeicherheizung ist nicht funktionsfähig.

Kinderzimmer 2:

kein Türblatt.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss:

Die Wohnungseingangstür ist schadhaft und zu ersetzen.

Badezimmer:

Feuchteschäden im Deckenbereich. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenflächen sind instand zu setzen.

Schlafzimmer:

Die Innentür passt nicht in die Türöffnung und lässt sich nicht schließen. Die Tür ist zu ersetzen.

Die ehemals zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhandene Tür wurde provisorisch mit einer Gipskartonverkleidung verschlossen.

WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss:

Kinderzimmer 2:

Kein Fenstergriff, eine Scheibe ist defekt. Das Fenster ist zu ersetzen.

Duschbad:

Die Dehnungsfugen sind schadhaft und zu ersetzen. Teilweise ist das Mosaik schadhaft.

Das Badezimmer ist zu sanieren.

Dachgeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus:

teilweise Feuchteschäden im Wandbereich mit Schimmelbildung, die Tapete löst sich vom Untergrund. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen. Die Wandflächen sind instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Müllablagerungen.

Die Kosten zur Beseitigung der Müllablagerungen bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Elektroinstallation im Kellergeschoss ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Zum Stichtag kein Licht.

Abstellraum

Holzlattentür aus den Angeln, Müllablagerungen

**Hinweis:**

Es sei darauf hingewiesen, dass die im Gutachten angenommenen Ansätze zu Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundene Wertminderung lediglich auf offensichtlich notwendige Maßnahmen zur Sanierung abstellen, um das Objekt in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Es können jedoch im Rahmen der Sanierung des Objektes zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, die sich aus der Energieeffizienzverordnung (EnEV) ergeben. Diese zusätzlichen Anforderungen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind in der angesetzten Wertminderung nicht erfasst. Daher ist es ratsam, eine umfassende Prüfung der spezifischen Sanierungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit einem Energieberater und Architekten durchführen zu lassen, um alle relevanten gesetzlichen Vorgaben zu prüfen und abschließend zu klären, ob weitere energetische oder sonstige Maßnahmen erforderlich werden.

- Instandhaltung

in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung



## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
  - \* Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor
  
- Außenbauwerke
 

Kelleraußeneingang als massive Treppe mit Fliesenbelag, sechs Steigungen, die Fliesen sind teilweise schadhafte, Stahlgeländer mit Anstrich, Stahlhandlauf, Kellerhals mit Putz und Anstrich, Feuchteschäden, keine Abdeckung, Kellerhals und Treppenanlage sind instand zu setzen

Hofbereich / Durchfahrt:  
Wandflächen mit Putz und Anstrich, eingezogene Stahlträger, Stahlflügeltor zur Straßenseite, Decke mit Putz und Anstrich

Zum rückwärtigen Hofbereich befindet sich ein Holzlattentor

Der rückwärtige Hofbereich ist betoniert

einfache Metallhallen mit Tonnendach, Stahlfenster mit Einfachverglasung

im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine Garage mit flach geneigtem Pultdach und Bitumendachbahneindeckung  
Laut Angabe werden die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Nebengebäude zum Wertermittlungstichtag als Schreinerei genutzt. Nähere Auskünfte liegen diesseits nicht vor.  
Eine Besichtigung wurde für diesen Bereich nicht ermöglicht.

Zur Ausstattung und Beschaffenheit der nicht besichtigten baulichen Anlagen können keine Angaben gemacht werden. Es wird eine einfache Ausstattung angenommen. Etwaige Bauschäden und Baumängel sowie ein etwaiger Reparaturstau bleiben insgesamt unberücksichtigt.
  
- befestigte Flächen
 

Hofbereich:  
Wegefläche teilweise in Betonsteinpflasterung

Hofbereich und Durchfahrt betoniert

Terrasse im Hofbereich mit Waschbetonplatten



## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

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

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau und Nebengebäude bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.

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

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

## WERTERMITTLUNG

### 7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</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 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 Bodenrichtwert / Franz-Bielefeld-Straße: rd. 235,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

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

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

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

#### GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m <sup>2</sup>
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	0,92
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 0,96
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m <sup>2</sup>
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	226,--
	<b>rd.</b>	<b>230,--</b>

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 230,-- EUR/m<sup>2</sup>  
 - abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 28.10.2024 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 230,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

<i>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 151</i>	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	664	x	230,00	=	152.720,-- EUR
Bodenwert				=	152.720,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

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.

**Franz-Bielefeld-Str. 65, Gelsenkirchen:**

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup> (**WE Nr. 7**):

Mietwertspanne: 6,02 EUR / m<sup>2</sup> - 7,04 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert: 6,50 EUR / m<sup>2</sup>

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 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> **(WE Nr. 3 / Nr. 4):**

Mietwertspanne: 5,71 EUR / m<sup>2</sup> - 6,48 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
Mittelwert: 6,10 EUR / m<sup>2</sup>

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von >60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> **(WE Nr. 1 / Nr. 2 / Nr. 5 / Nr. 6):**

Mietwertspanne: 5,63 EUR / m<sup>2</sup> - 6,46 EUR / m<sup>2</sup> monatlich  
Mittelwert: 6,05 EUR / m<sup>2</sup>

#### *Merkmale des Normobjektes*

*Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen 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>

\*) unter Berücksichtigung der gem. Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsmaßnahmen

### 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 <b>WE Nr. 2-7</b>	- 0,15 €/m <sup>2</sup>
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m <sup>2</sup>

**WE Nr. 1:** gemäß Bewertungsansatz neue Bodenbeläge, Ansatz + 0,10 € / 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>

<b>hier:</b>	<b>WE Nr. 1-4, Nr. 6-7: Neue Wohnungseingangstür und Innentüren, gemäß Bewertungsansatz</b>	<b>+ 0,10 € / m<sup>2</sup></b>
	<b>WE Nr. 5 infolge der zusätzlich angenommenen Sanierung des Badezimmers, gemäß Bewertungsansatz</b>	<b>+ 0,15 € / m<sup>2</sup></b>

### Modernisierung der Heizungsanlage

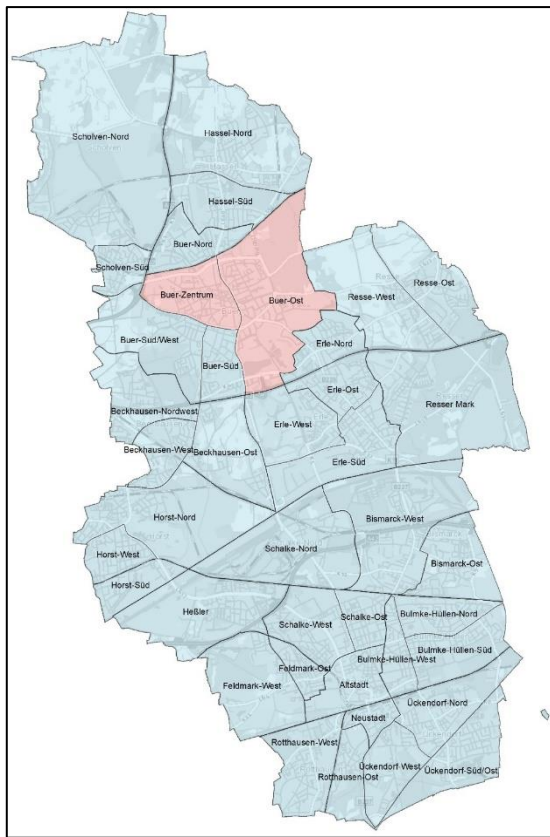
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m <sup>2</sup>
in den letzten 10 Jahren modernisiert lt. Bewertungsansatz	+ 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	0,00 €/m <sup>2</sup>



tatsächliche Miete lt. Angabe der Mieter:

Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	78		550,00	7,05
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	80		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	48		keine Angaben	
WE Nr. 4	2. OG	Wohnen	51		Leerstand	
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	76		keine Angaben	
WE Nr. 6	DG	Wohnen	72		Leerstand	
WE nr. 7	DG	Wohnen	31		Leerstand	

**Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten:

**WE Nr. 1**

Baujahr 1899 - 78 qm Wohnfläche - EG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	neue Bodenbeläge, außer Bad, Ansatz	0,10 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,16 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,05 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,63 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	<b>6,21 EUR/qm</b>	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm	0,16 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,79 EUR/qm</b>	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm	0,16 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,62 EUR/qm</b>	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm	0,16 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,40 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

In Bezug auf die Höhe der laut Angabe zu zahlenden Miete wäre gegebenenfalls ein Overrent in Ansatz zu bringen, da jedoch kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt wurde, wird aufgrund fehlender genauerer Informationen hier der Ansatz eines Overrents als nicht sinnvoll erachtet.

**WE Nr. 2**

Baujahr 1899 - 80 qm Wohnfläche - 1. OG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,13 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,05 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,63 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,92 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,50 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,33 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm -0,13 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,15 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**WE Nr. 3**

Baujahr 1899 - 48 qm Wohnfläche - 1. OG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,13 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,10 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,97 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,58 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,35 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm -0,13 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,20 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**WE Nr. 4**

Baujahr 1899 - 51 qm Wohnfläche - 2. OG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,13 EUR/qm</b>

Miete für die <b>WE Nr. 4</b> laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,10 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

<b>Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:</b>	
Errechneter Wert	<b>5,97 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,58 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm -0,13 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,35 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm -0,13 EUR/qm

Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Einheit wurden die oben dargestellten Annahmen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,20 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**WE Nr. 5**

Baujahr 1899 - 76 qm Wohnfläche - 2. OG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in den letzten 10 Jahren (Bad) - Ansatz	0,15 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,08 EUR/qm</b>

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>5,97 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm -0,08 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,55 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm -0,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,38 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm -0,08 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,35 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**WE Nr. 6**

Baujahr 1899 - 72 qm Wohnfläche - DG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,19 EUR/qm</b>

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert		<b>5,86 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm	-0,19 EUR/qm
Spannen-Untergrenze		<b>5,44 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm	-0,19 EUR/qm
Spannen-Obergrenze		<b>6,27 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm	-0,19 EUR/qm

Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Einheit wurden die oben dargestellten Annahmen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes auch für die WE Nr. 6 im Dachgeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,10 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

**WE Nr. 7**

Baujahr 1899 - 31 qm Wohnfläche - DG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Bad ohne Tageslicht	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: neue Wohnungseingangstür und Innentüren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme gemäß Bewertungsansatz: modernisiert in	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-0,19 EUR/qm</b>

Miete für die WE Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,50 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	6,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,04 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>6,31 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,50 EUR/qm -0,19 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,83 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,02 EUR/qm -0,19 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,85 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	7,04 EUR/qm -0,19 EUR/qm

Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Einheit wurden die oben dargestellten Annahmen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes auch für die WE Nr. 7 im Dachgeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,60 EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Für die nicht besichtigten Nutzflächen in den Nebengebäuden wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen einfachen Beschaffenheit der Flächen eine monatliche Miete in Höhe von 2,- EUR / m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete in Höhe von 35,- EUR als angemessen erachtet.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 2.457,- EUR jährlich (351,- EUR je Wohneinheit) als zutreffend erachtet. Für den Anbau an das Wohnhaus und das Garagen- und Lagergebäude werden Verwaltungskosten in Höhe von pauschal 3 % des Rohertrages in Ansatz gebracht und für die Garage in Höhe von 46,- EUR jährlich.

### Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m<sup>2</sup> jährlich als angemessen erachtet. Für den Anbau an das Wohnhaus und das Lager- und Garagengebäude werden auf Grundlage der angenommenen Nutzung als Lagerfläche Instandhaltungskosten in Höhe von 30 % der Kosten für Wohnraum und danach in Höhe von 4,14 EUR / m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Für die Garage werden Instandhaltungskosten in Höhe von pauschal 104,- EUR in Ansatz gebracht.

#### Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus und die Garage auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Für die gewerblich genutzten Flächen im Anbau an das Wohnhaus und im Lager- und Garagengebäude wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 8 % des Rohertrages in Ansatz gebracht. Davon werden 4 % bei der Ermittlung des Reinertrages und weitere 4 % bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Mehrfamilienwohnhäuser**  
*gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages*      **Liegenschaftszinssatz**      **Ø 3,3 %**

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024

58

**5.2.3 Liegenschaftszinssätze**

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

**Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023**

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Gebäudeart</b>															
Dreifamilienhaus	16	2,5		224		1.363		5,67		27		19,0		32	
		0,6	4,6	149	320	809	2.578	4,88	8,24	17	31	13,7	35,1	20	51
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	18 - 3,2		201 - 247		1.106 - 1619		5,26 - 8,07		25 - 29		15,8 - 22,3		27 - 37	
<i>Standardabweichung</i>		13		44		492		0,76		4		8,1		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	143	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,4	135	1536	441	2.862	2,48	8,50	17	39	7,6	34,2	15	76
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,0 - 3,6		464 - 542		859 - 1068		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
<i>Standardabweichung</i>		18		237		329		0,60		3		3,8		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14,0		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1.171		5,43 - 6,29		22 - 24		12,3 - 15,7		25 - 32	
<i>Standardabweichung</i>		2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	



zu bewertendes Objekt:                                      **597 qm**                                      **WE 6,10 – 6,60**                                      **28,86**                                      **27**

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
- Energetische Beschaffenheit

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes und die bestehende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 78 m <sup>2</sup>	x	6,40 EUR	x	12	=	5.990,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 80 m <sup>2</sup>	x	6,15 EUR	x	12	=	5.904,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 48 m <sup>2</sup>	x	6,20 EUR	x	12	=	3.571,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 51 m <sup>2</sup>	x	6,20 EUR	x	12	=	3.794,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 76 m <sup>2</sup>	x	6,35 EUR	x	12	=	5.791,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 72 m <sup>2</sup>	x	6,10 EUR	x	12	=	5.270,-- EUR
WE Nr. 7	rd. 31 m <sup>2</sup>	x	6,60 EUR	x	12	=	2.455,-- EUR
<b>Gesamtfläche</b>	<b>436,00 m<sup>2</sup></b>						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	<b>32.775,-- EUR</b>
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
28,86 %	Verwaltungskosten	pauschal		./.			2.457,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%		./.			656,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m <sup>2</sup>		./.			6.017,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			328,-- EUR
	<b>Jahresreinertrag</b>					=	<b>23.317,-- EUR</b>

Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Anbau Wohnhaus	rd. 65 m <sup>2</sup>	x	2,00 EUR	x	12	=	1.560,-- EUR
Garagen- und Lagergebäude	rd. 96 m <sup>2</sup>	x	2,00 EUR	x	12	=	2.304,-- EUR
<b>Gesamtfläche</b>	<b>161,00 m<sup>2</sup></b>						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	<b>3.864,-- EUR</b>
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
25,28 %	Verwaltungskosten	3,0%		./.			116,-- EUR
	Mietausfallwagnis	4,0%		./.			155,-- EUR
	Instandhaltungskosten	4,14 €/m <sup>2</sup>		./.			667,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			39,-- EUR
	<b>Jahresreinertrag</b>					=	<b>2.887,-- EUR</b>

Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen	Stck.		Miete €/ monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garage	1 St.	x	35,00 EUR	x	12	=	420,-- EUR
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	<b>420,-- EUR</b>
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
38,57 %	Verwaltungskosten	pauschal		./.			46,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%		./.			8,-- EUR
	Instandhaltungskosten	pauschal		./.			104,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%		./.			4,-- EUR
	<b>Jahresreinertrag</b>					=	<b>258,-- EUR</b>

Jahresrohertrag gesamt	=	37.059,-- EUR
Jahresreinertrag gesamt	=	26.462,-- EUR

## Reinertrag

Jahresreinertrag	=	26.462,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,75 % von 152.720,-- EUR	./.	5.727,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	20.735,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	20.735,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	25 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	3,75 % $q = 1,0375$
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	16,04 $q = 1 + \text{Liegenschaftsz.}/100$
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
20.735,-- EUR	x	16,04	=	332.589,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	332.589,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	332.589,-- EUR
Bodenwert	<u>152.720,-- EUR</u>

vorläufiger Ertragswert	485.309,-- EUR
-------------------------	----------------

## Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

## § 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	485.309,-- EUR
------------------------------------------	----------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale

## § 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

-180.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

- erhöhtes Mietausfallwagnis für den Anbau an das Wohnhaus  
und das Lager- und Garagengebäude

-2.486,-- EUR

Ertragswert	302.823,-- EUR
-------------	----------------

<b>ERTRAGSWERT</b>	rd.	<b>303.000,-- 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 der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1971 festgesetzt.

Für den Anbau an das Wohnhaus, das Garagen- und Lagergebäude und die Garage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme wird das Baujahr fiktiv auf das Jahr 1975 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilien- wohnhaus 88,12 %	23.317,-- EUR	fiktiv 1971	53	80	27
Anbau und Garagen- und Lagergebäude 10,91 %	2.887,-- EUR	fiktiv 1975	49	60	11
Garage 0,97 %	258,-- EUR	fiktiv 1975	49	60	11
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	26.462,-- EUR	1971	53	78	25

- mittleres Baujahr : 1971  
 - mittleres Alter : 53 Jahre  
 - mittlere Gesamtnutzungsdauer : 78 Jahre  
 - mittlere Restnutzungsdauer : 25 Jahre

## 8. SACHWERT

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

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

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

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

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

### 8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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



<b>Satteldachgaube (einschl. Fenster)</b>		2.100,00 EUR	Grundbetrag
Nebengiebel:	zzgl.	1.400,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
1,40 m x	1,25 m =	1,75 qm	
1,40 m x	0,225 m =	0,32 qm	
		<u>14,49 qm</u>	
Grundbetrag	7 Stck. x	2.100,00 EUR	14.700,00 EUR
	14,49 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>20.286,00 EUR</u>
			34.986,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>12.11.2024</b>	184,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<b>12.11.2024</b>	34.986,- EUR x	184,00%	= <b>64.374,00 EUR</b>

<b>Anbau / Garagen- und Lagergebäude</b>	<b>in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL</b>
------------------------------------------	---------------------------------------

Baujahr: fiktiv 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

<b>485,- EUR</b>
------------------

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	<b>12.11.2024</b>	184,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
<b>12.11.2024</b>	485,- EUR x	184,00%	= <b>892,- EUR</b>
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten, zum Stichtag, den	<b>12.11.2024</b>		= <b>892,- 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 Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>		Stichtag:	<b>12.11.2024</b>
BGF:	865 qm	Mehrfamilienwohnhaus Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen	
<b>865</b>	qm BGF	x	1.260,- EUR = 1.089.900,- EUR
<b>gesondert zu berücksichtigende Bauteile:</b>			
Kelleraußeneingang			= 11.040,- EUR
Satteldachgauben			= 64.374,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>1.165.314,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
27	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
66	%	von 1.165.314,- EUR	= -769.107,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>396.207,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 396.207,- EUR	= 7.924,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 412.631,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>	=	<b>412.631,- EUR</b>

<b>Anbau / Garagen- und Lagergebäude</b>		Stichtag:	<b>12.11.2024</b>
BGF:	101 qm Anbau Wohnhaus		
	134 qm Garagen- und Lagergebäude		
	Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen		
101	qm BGF	x	892,- EUR
			= 90.092,- EUR
134	qm BGF	x	892,- EUR
			= 119.528,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>209.620,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
11	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
82	%	von 209.620,- EUR	= -171.888,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>37.732,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			=
Außenanlagen			=
pauschal	2,0%	von 37.732,- EUR	= 755,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 38.487,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>		Anbau / Garagen- und Lagergebäude	<b>= 38.487,- EUR</b>

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	412.631,- EUR
Gebäudesachwert	Anbau Wohnhaus / Garagen- und Lagergebäude	=	38.487,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	451.118,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	152.720,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	603.838,- EUR

### Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der vernachlässigten Beschaffenheit des Objektes und den damit einhergehenden notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit des Objektes wird es bei der gegenwärtigen Marktlage sachverständig als angemessen erachtet, eine Marktanpassung in Höhe von - 15 % in Ansatz zu bringen.

$$-15,00\% \quad \text{von} \quad 603.838,- \text{ EUR} = -90.576,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	513.262,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens = -180.000,- EUR

- wirtschaftliche Überalterung =  
Es wird sachverständig als angemessen erachtet, dem mäßigen Zuschnitt der Wohneinheiten mit einem Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert Rechnung zu tragen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 513.262,- \text{ EUR} = -25.663,- \text{ EUR}$$

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert = 307.599,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>308.000,- EUR</b>
-----------------	------------	----------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen infolge von Art und Beschaffenheit des Objektes und der geringen Restnutzungsdauer diesseits nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 597,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert	256,-- EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	515,-- EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	507,-- EUR / m <sup>2</sup>
	VERGLEICHSWERT	EUR / m <sup>2</sup>
<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>	Verkehrswert	466,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		278.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		7,50

**Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden,  
Franz-Bielefeld-Straße 65, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	152.720,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	332.589,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-180.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis	-2.486,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 302.823,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>303.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	152.720,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	451.118,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-90.576,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-180.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-25.663,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 307.599,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>308.000,-- 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."

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

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 5 % des Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 15.150,- EUR Rechnung getragen.

Ferner wird es unter Berücksichtigung der Genehmigungsrisiken in Hinblick auf die baurechtlich nicht genehmigten baulichen Änderungen am Objekt und die anfallenden Kosten zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen zum Erlangen der baurechtlichen Genehmigungen als angemessen erachtet, einen weiteren Risikoabschlag in Höhe von pauschal 10.000,- EUR in Ansatz zu bringen.

## Ausgangswert

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		303.000,-	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./.	15.150,-	EUR
• Risikoabschlag Genehmigung / erforderliche Maßnahmen	./.	<u>10.000,-</u>	EUR
		277.850,-	EUR

VERKEHRSWERT	des <u>unbelasteten</u> Grundstücks zum Stichtag, dem 12.11.2024	rd.	<u>278.000,-</u>	EUR
--------------	------------------------------------------------------------------	-----	------------------	-----

## 11. EINTRAGUNG IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466

7 Der ... und seine Erben haben, solange sie Eigentümer des benachbarten Grundstücks, Industriestraße 63, Flur 8 Nr. 525/29 der Gemarkung Gelsenkirchen, sind, das Recht, von diesem Grundstück aus über den Hofraum des Grundstücks Flur 8, Nr. 494/29 zu gehen und zu fahren. Diese Grunddienstbarkeit steht auch als Recht auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks Gelsenkirchen, Band 11 Blatt 523 vermerkt. Eingetragen am 21. Februar 1923 und umgeschrieben am 5. November 1975.

Veränderungen:

7 *Das Grundstück Flur 8 Nr. 525/29 ist durch Fortschreibung jetzt in dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 149, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 309, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses enthalten.*

*Das Grundstück Flur 8, Nr. 494/29 ist durch Fortschreibung jetzt in den Grundstücken der Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8,*

*a)*

*Flurstück 151, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 1466, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses und*

*b)*

*Flurstück 577, eingetragen in Gelsenkirchen, Blatt 108, lfd. Nr. 554 des Bestandsverzeichnisses*

*teilweise enthalten.*

*Auf Grund Fortführungsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 24.07.203 – 23 – GII – 0033 berichtet am 01.08.2023.*

⇒ Die Belastung ist danach augenscheinlich für das Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 149 (Franz-Bielefeld-Straße 63, Gelsenkirchen) eingetragen. Eine Zugangsmöglichkeit vom Grundstück Franz-Bielefeld-Straße 63 zum Grundstück Franz-Bielefeld-Straße 65 besteht zum Wertermittlungsstichtag bedingt durch die durchgehende Grenzbebauung auf dem hier zu bewertenden Grundstück nicht.

Es wird daher zum Wertermittlungsstichtag als angemessen erachtet, allenfalls wegen der „Verschmutzung“ des Grundbuchs einen Wertabschlag in Höhe von pauschal 2.500,- EUR in Ansatz zu bringen.

Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks würde sich danach wie folgt ergeben:

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag 12.11.2024		278.000,--	EUR
abzüglich Wertminderung infolge der o.g. Eintragung in Abt. II des Grundbuchs	./.	<u>2.500,--</u>	<u>EUR</u>
<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks, zum Stichtag 12.11.2024</b>		<b>275.500,--</b>	<b>EUR</b>

Waltrop, den 19.03.2025