

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2403-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 2 des Aufteilungsplanes 255 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im 1. Obergeschoss des Hauses Ludwig-Richter-Straße 6 gelegenen Wohnung nebst Wintergarten und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, an dem Grundstück

Adresse: Ludwig-Richter-Straße 6
45883 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 055/23



Verkehrswert -unbelastet- des 255 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 2 mit Kellerraum und Wintergarten-

100.000 €

an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
zum Stichtag 02.07.2024

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.7	Wohnungsgrundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	14
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	14
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	14
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.13	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	20
2.3.8	Zustand und Beurteilung	20
2.3.9	Restnutzungsdauer	21
2.3.10	Zubehör	22
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1	Mietverhältnisse	23
2.4.2	Leerstand	23
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	23
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	24

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.5	Künftige Änderungen	24
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	24
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	25
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	25
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	25
2.6.2	Immobilienmarkt	26
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	27
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	29
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
3.1	Grundlagen	30
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	30
3.2	Wertermittlungsverfahren	30
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	30
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.3	Bodenwert	32
3.3.1	Bodenrichtwert	32
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	33
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	33
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	34
3.4.1	Jahresrohertrag	34
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	34
3.4.3	Restnutzungsdauer	35
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	35
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	37
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	37
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	37
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.9	Ertragswert	39
3.5	Vergleichswertverfahren	40
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	41
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	41
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	41
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.5.5	Vergleichswert	42
4.	VERKEHRSWERT	43
4.1	Ergebniszusammenstellung	43
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	43
4.3	Komprimierte Wertung	44
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	45
5.	ANLAGEN	46
5.1	Baudatenberechnung	46
5.1.1	Baudaten	46
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	46
5.1.3	Wohnfläche	47
5.2	Lageinformationen	48
5.2.1	Regionalplan	48
5.2.2	Stadtplan	49
5.2.3	Luftbild	50
5.3	Flurkarte	51
5.4	Gebäudezeichnungen	52
5.5	Fotodokumentation	55

Das Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 14.03.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 16.08.2023 zur Zwangsversteigerung sowie der ergänzenden Anweisung vom 19.07.2024, das Gutachten nach dem äußeren Anschein und den zugänglichen Unterlagen zu erstellen, sofern sich der Schuldner nicht bis zum 07.08.2024 mit dem Sachverständigen in Verbindung setzt, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Eine Rückmeldung des Schuldners ist nicht erfolgt.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 055/23.

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

255 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Wintergarten und Kellerraum.

Die Miteigentumsanteile bestehen an dem mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus, mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten, bebauten Reihen-Grundstück. Sie werden im Wohnungs-Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Wohnungs-Grundbuch von	Schalke
Blatt-Nr.	4513
Bestandsverzeichnis	
lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	255 / 1000
Gemarkung	Schalke
Flur	9
Flurstück	41
Fläche	321 m ²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Ludwig-Richter-Str. 6
Sondereigentum	Wohnung-Nr. 2 nebst Wintergarten und Kellerraum
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan rot umrandeten Gartenfläche ist dem Sondereigentum-Nr. 1 des Aufteilungsplanes zugeordnet

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 3 Eine natürliche Person.

*Klarnamen werden in diesem Gutachten
aus Gründen des Datenschutzes nicht ausgewiesen.*

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 02.07.2024, beginnend um 10:00 Uhr angesetzt. Die Ladung der Beteiligten erfolgte fristgerecht durch das Sachverständigenbüro.

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Der Sachverständige

1.2.2 Besichtigungsumfang

Der Zutritt zur Wohnung wurde dem Sachverständigen an der Wohnungsabschlusstür durch den angetroffenen Bewohner verweigert.

Daraufhin forderte das Zwangsversteigerungsgericht den Eigentümer schriftlich auf, dem Sachverständigen Zugang zu gewähren. Dieser Aufforderung kam der Eigentümer nicht nach.

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen somit in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßenseitige Ansicht des Mehrfamilienhauses Ludwig-Richter-Straße 6.
- Innen:
Gemeinschaftliche Flächen: Hausflur, Treppenhaus im Bereich EG bis 1.OG.

Entsprechend dem Auftrag des Zwangsversteigerungsgerichts erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen und Informationen.

In Bezug auf den tatsächlichen Zustand der Flächen des Bewertungsobjekts, ist die Wertermittlung mit erheblichen Risiken behaftet.

Diese Risiken werden mit einem pauschal geschätzten Wertabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

02.07.2024 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
 - Der Entwicklungszustand
 - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
 - Die tatsächliche Nutzung
 - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
 - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
 - Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
 - Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
 - Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
 - In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. *
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. *
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. *
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. *
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch). *
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Teilungserklärung (UR-NR. 82/2000, Notar Dr. Heescher, Gelsenkirchen) vom 02.02.2000
- Bewilligungsurkunde Bau- und Benutzungsbeschränkungen vom 09.07.1926
- Bewilligungsurkunde Vorkaufsrecht vom 10.03.2000
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 28.08.2024
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 27.03.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 27.03.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 05.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.03.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 26.03.2024
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 27.03.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 16.04.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 15.04.2024
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 24.04.2024
- Bauakte vom 17.06.2024

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuch (Blatt 4513) vom 14.03.2024

Durch die WEG-Verwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Verwalterauskunft vom 27.05.2024
- Jahresabrechnung 2022 vom 26.09.2023
- Wirtschaftsplan 2024 vom 22.09.2023
- Beschlussprotokoll Eigentümerversammlung am 19.10.2023 vom 07.11.2023

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindetet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Feldmark des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet westlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar an der Ludwig-Richter-Straße und erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nach Westen. Bei der Ludwig-Richter-Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse mit der Funktion einer Wohn- / und Erschließungsstraße ausgebaut ist.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt. Ca. 100m nördlich verläuft die Feldmarkstraße, eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit integrierten Straßenbahngleisen.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|---------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 9,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 1,5 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Ahstraße | ca. 1,1 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 0,2 km entfernt |

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
 Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regionalbahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 2,5 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 1,9 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 1,7 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 1,7 km entfernt
• Bus-/Bahnhaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Holbeinstraße“	ca. 0,2 km entfernt

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind, abgesehen von der im Sondereigentum befindlichen Garage, keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegend veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- außerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr (min. Ausweisung > 55 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrengesamt bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „mittlere bis gute Wohnlage“ einzustufen.

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Kein qualifizierter Bebauungsplan, kein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan aber, Fluchtlinienplan als einfacher Bebauungsplan
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Städtebauliche Verträge Nicht gegeben
- Stadterneuerung Nicht gegeben
- Entwicklungsbereich (§165 BauGB) Nicht gegeben
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Verbandsgrünflächen Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines [einfachen] Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes (hier: Fluchtlinienplan-Nr. 2/14/12, förmlich festgestellt am 21.01.1925) erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinien.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

- Straßenzustand Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, Beleuchtungsanlage und Laubbaumbesatz.
- Versorgungseinrichtungen Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation.
- Entsorgungseinrichtungen Öffentlicher Entwässerungskanal.
- Vorhandene Anschlüsse Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Entwässerung.

2.2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet“.

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Bewertungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteeinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Im vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 4513) ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1: Bau- und Benutzungsbeschränkungen
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen nach Maßgabe des § 9 des Kaufvertrages vom 15.06.1926.
Eintragungsbewilligung: 09.07.1926
Eingetragen: 13.07.1926
- lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine natürliche Person
Eintragungsbewilligung: UR-Nr. 194/2000, Notar Dr. Heescher, GE, vom 10.03.2000
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 55 / 23)
Eingetragen: 16.08.2023

2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Denkmal / Bodendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Gem. § 2 der Teilungserklärung wurde zugunsten des Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung-Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an der gesamten Gartenfläche bestellt. Informationen zu weiteren Sondernutzungsrechten liegen nicht vor.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum Qualitätsstichtag keine ordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt:

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1926: Bauschein-Nr. 24 vom 12.04.1926 zum Neubau eines Wohnhauses.
- 1926: Schlußabnahmeschein vom 02.08.1926 nebst Bestätigung der Ingebrauchnahme.
- 1932: Bauschein-Nr. VII A I 33 vom 31.05.1932 zum „Ausbau des Dachgeschosses zu einer selbständigen Wohnung“.
- 1933: Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein-Nr. VII A I 33/32 vom 28.11.1933.
- 1992: Baugenehmigung (Az.: 10869/92) vom 02.06.1992 zum Umbau des Wohnhauses, Einbau eine Doppelgarage.
- 1995: Fertigstellungsbescheinigung zu Az.: 10869/92.
- 2000: Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 00358-00-01) vom 14.02.2000.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und den im Rahmen des Ortstermins festgestellten Abweichungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 321 m² große Bewertungsgrundstück ist nahezu trapezförmig zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 34,00 m
- Mittlere Breite: ca. 9,50 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Trennfeld Wilhelmine Victoria“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1960-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt.

Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert inkl. Kellergarage, einspännige Bauweise mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten (4 Wohneinheiten / 1 Teileigentumseinheit -Garage-).
- Ursprungsbaujahr 1926 (gem. Bauakte)
- Erweiterungen / Modernisierungen Aufgrund des gepflegten Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden ca. 20 Jahren keine baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Konzeption Das Mehrfamilienhaus ist über den straßenseitigen Hauseingang mit dem dahinter liegenden Hausflur zugänglich. Die vertikale Erschließung des in einspänniger Bauweise errichteten Wohnhauses erfolgt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über den rechts vorne im Gebäude angelegten Treppenraum hinter der Hauseingangstür.

WE 2, 1.Obergeschoss
Die Wohnung des zu bewertenden Sondereigentum-Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss. Nach der vorliegenden Gebäudezeichnung werden über eine zentrale Diele zwei straßenseitig ausgerichtete, untereinander verbundene Zimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Zimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Bad, eine Küche mit hofseitig angebautem Wintergarten im Bereich des ehemaligen Balkons sowie ein innen liegender, kleinflächiger WC-Raum erschlossen. In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden einzelne im Sondereigentum stehende Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen. Ein Kellerraum ist als Sondereigentumsfläche dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.
- Barrierefreiheit Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.
Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Rohbau

- Konstruktion Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
- Keller Wände: Mauerwerk
Decke: Kappendecke
- Geschosse Wände: Mauerwerk, verputzt.
Decke: Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.
- Dach Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben / Dachflächenfenstern.
- Dachabdichtung Betondachsteine o.ä..
- Dachflächenentwässerung Außen liegende Dachflächenentwässerung.
- Besonderheiten Keine

Fassade

Straßenseite: Glatte Putzfassade mit Anstrich.
Gesimselemente, Treppenraumvorbau sowie
Flachdacherker im 1.OG.

Ausstattung

- SE = Sondereigentumsflächen
- GE = Gemeinschaftsflächen
- Wandoberflächen SE Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.
GE Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.
- Fußböden SE Vermutlich Laminat, Keramische Platten.
GE Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen.
- Deckenbekleidung SE Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich.
GE Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.
- Innentreppen SE Keine
GE Steintreppe mit keramischem Plattenbelag bzw. Steinstufen, Holz- / Stahlgeländer und Holzhandlauf.
Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf.
- Türen Haustür Alurahmenkonstruktion mit strukturierter Tafel mit runden Glasausschnitten, Klingelanlage mit Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenraum.
Nebeneingangstür Nicht bekannt.
Wohnungsabschlusstür Glatte Sperrtür in Holzzarge o.ä..
Zimmertüren Vermutlich glatte Sperrtüren in Holzzarge o.ä..
Kellertüren Holzbrettertür und einfachem Beschlag o.ä..
- Fenster/ Verglasung Holz- oder Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG o.ä..
Straßenseitig augenscheinlich Holzrahmenfenster mit Holzstreben und mutmaßlich Einfachverglasung, ggf. aus der Bauzeit. Im Treppenraum Holzrahmenfenster mit Buntglasscheiben in Einfach-Bleiverglasung.
- Belichtung Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

- Sanitärräume
WE 2, WC
Vermutlich kleinflächiger innenliegender WC-Raum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Bodenfliesen und Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung.

WE 2; Bad/WC
Vermutlich großflächiges Bad/WC mit Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne oder Dusche mit Kabine, Waschmaschinenanschluss, Gasterme und ggf. elektr. Durchlauferhitzer, Bodenfliesen und Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, Fenster-Lüftung.
- Besondere Einbauten
Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Gebäudetechnik

- Heizung
Vermutlich Gasterme in jeder Sondereigentumseinheit.
- Warmwassererzeugung
Vermutlich über Gasterme oder über elektr. Durchlauferhitzer.
- Elektroanlage
Annahme: Zäblerschränke im Kellergeschoss, Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Wohneinheiten bzw. im Treppenhaus auf den Podestebenen vor den Wohneinheiten.
Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise wird, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, entsprechend einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 angenommen.
- Sonstige Anlagen
Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.

Aufgrund des äußeren Anscheins, der vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Mehrfamilienhauses, unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands zum Qualitätsstichtag, ist anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- Befestigte Flächen Ortbetonflächen, Beton-Pflastersteine.
- Einfriedung Grenzmauer, Gebäudeaußenwände.
- Grünanlagen Ziergartenanlage im Vorgartenbereich.
- Sonstige Anlagen Mülleimerbox im Zugangsbereich zum Hauseingang.
- Qualität der Außenanlagen Hintere Gartenfläche im Sondernutzungsrecht zum Sondereigentümer der Wohnung im Erdgeschoss.

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Nach dem äußeren Anschein macht das Wohnhaus einen gepflegten Erhaltungszustand. Baumängel, Bauschäden sowie wertrelevanter Unterhaltungsstau sind aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung nicht bekannt. Insofern besteht Unsicherheit hinsichtlich gegebenenfalls vorliegender Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau einerseits und einer von den vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Baugenehmigungsunterlagen abweichenden Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjekts andererseits. Das mit dieser Unsicherheit einhergehende Risiko wird mit einem pauschal geschätzten Sicherheitsabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

² Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Baulicher Zustand

Durchschnittlich, aufgrund des gepflegten Allgemeinzustands ohne erkennbare Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Durchschnittlich, aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation mit Durchgangszimmer, ohne Freisitz sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund einer mutmaßlich guten bis durchschnittlichen, mehr als 20 Jahre alten Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Schätzung der Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden, wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr 1926
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
gem. ImmoWertV, Anlage 1
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 98 Jahre
- Relevante Modernisierungen 4 Punkte
- Modernisierungsgrad Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
gem. ImmoWertV, Anlage 2
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 21 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1965

2.3.10 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (§ 97, Abs. 1 BGB)

Beschlagnahmte Zubehörstücke werden von der Versteigerung erfasst (§55 ZVG) und gehen mit Zuschlag auf den Ersteher über (§ 90 ZVG).

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Nach den Recherchen ist davon auszugehen, dass die Wohnung des Bewertungsobjekts durch den Eigentümer allein und selbst genutzt wird.

Demnach ist zu erwarten, dass tatsächlich keine wertrelevanten Mieten aus dem Bewertungsobjekt erzielt werden.

2.4.2 Leerstand

Nicht gegeben.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach den vorliegenden Unterlagen, insbesondere der erteilten Verwalterauskunft stellt sich die Situation der Eigentümergemeinschaft wie folgt dar:

- Hausgeld Gem. Wirtschaftsplan 2024 beträgt der auf das Bewertungsobjekt (ETW-Nr. 2) entfallende Anteil am Hausgeld 2.298 €/Jahr. Dies entspricht rd. 191,50 €/Monat bzw. rd. 1,93 €/m² Wfl.*.
- Erhaltungsrücklage Eine Erhaltungsrücklage wurde nicht gebildet (Stand: 27.05.2024). Der gem. Wirtschaftsplan 2024 auf das Bewertungsobjekt (ETW-Nr. 2) entfallende Anteil der Zuführung zu Erhaltungsrücklage beträgt 510 €/Jahr. Dies entspricht rd. 42,50 €/Monat bzw. rd. 0,43 €/m² Wfl.*.
- Forderungen der WEG Es bestehen wertrelevanten Forderungen der WEG gegenüber dem Sondereigentümer des Bewertungsobjekts.
- Erträge der WEG Es werden keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.
- Sonderumlage Sonderumlagen sind weder zu erwarten noch fällig gestellt.
- Rechtsstreitigkeiten Es bestehen Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft in Bezug auf das im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung geführte Zwangsversteigerungsverfahren.
- Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten Nach den vorliegenden Unterlagen wird keine Rücklage für Rechtsverfolgungskosten gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der WEG nicht geordnet.

*) Bezogen auf die tatsächlich ermittelte Wohnfläche gem. anliegender Berechnung (siehe Abschnitt 5.1.3)

Im Vergleich zu den im Betriebskostenspiegel 2024 des Deutschen Mieterbund e.V.³ ausgewiesenen mittleren Betriebskosten verhält sich das o.a. Hausgeld leicht unterdurchschnittlich.

Eine Erhaltungsrücklage ist nicht gebildet, so dass Unsicherheit hinsichtlich der Durchführbarkeit und Bezahlung ggf. erforderliche Investitionen besteht.

Vor diesem Hintergrund ist die wirtschaftliche Situation der WEG als nicht geordnet zu betrachten, da für jeden Miteigentümer der WEG das Risiko eines Sonderumlagebeschlusses besteht.

Die Wertermittlung berücksichtigt insofern ein Risiko wegen nicht geregelter WEG-Situation in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage des Bewertungsobjekts, welches als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht wird.

³ Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten 2022; Datenerfassung 2023/2024

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten Grundmieten können, soweit bekannt, den Mietvertragsdaten unter Abschnitt 2.4.1 entnommen werden.

Wertung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023⁴ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2022 in Recklinghausen (-3.700) und Wesel (-2.700) festgestellt werden.

⁴ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6.9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjektes einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁵ (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	90.737
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	53.099
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.869
• Pendlersaldo	- 6.230
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	84.507
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁵ im Juli 2024 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	14,9%
• Nordrhein-Westfalen:	7,6%
• Deutschland:	6,0%

⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.373	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	559,0	316	-243	-43,5%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,23</i>	<i>0,20</i>	<i>-0,02</i>	<i>-11%</i>

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	798	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	298	317,7	185,3	-132	-41,7%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,50</i>	<i>0,40</i>	<i>-0,11</i>	<i>-21,7%</i>

Gesamtumsatz Wohnungseigentum Weiterverkauf	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	618	664	409	-255	-38,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	47	65,3	38,4	-27	-41,2%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,08</i>	<i>0,10</i>	<i>0,09</i>	<i>0,00</i>	<i>-4,5%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.

Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (gelb unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.

Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind.

Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreistrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Am Teilmarkt für Wohnungseigentum, Weiterverkauf, ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreise festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber, bei einer positiven Tendenz, nahezu auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstieg der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt Wohnungseigentum, Weiterverkauf, in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.

Kaufpreise / Wohnungsmieten.⁶

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	580 €/m ²	580 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.180 €/m ²	1.090 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.400 €/m ²	2.300 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	3.250 €/m ²	3.250 €/m ²
• Spitzenwert:	3.950 €/m ²	3.750 €/m ²
• Tendenz:		stagnierend

⁶ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 21 bzw. 37

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m ²	5,50 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	6,00 €/m ²	6,30 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,90 €/m ²	7,00 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Tendenz:	Stagnierend	

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2024 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

- Wohnungsgröße in m² Wfl.: > 90 bis 120 m²
- Anzahl der Mietangebote: 1.082
- Kaltmiete in €/m² Wfl: 6,81 €
- Streuungsintervall (90%): 4,81 € bis 10,21 €

Kaufpreisangebote:

- ETW in m² Wfl.: > 70 bis 120 m²
- Anzahl der Verkaufsangebote: 1.096
- Kaufpreis in €/m² Wfl: 1.706 €
- Streuungsintervall (90%): 548 € bis 3.873 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) nachstehend abgeleitet. Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI -Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

	WE 2
Lage der Wohneinheit	1.OG
Wohnfläche je Wohneinheit	99 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	D
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,00 €/m ²
	Spanne: 5,66 €/m ² bis 6,43 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>	
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend hochwertige Qualität)	0,42 €/m ²
- Barrierearme Dusche	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	6,20 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)	
VPI per 01/2024: 106,2	VPI per 07/2024: 107,4
	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,26 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,92 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,69 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,26 €/m ²

Der marktübliche Mietansatz der zu bewertenden Wohneinheit liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird zudem durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

Zu Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	25.08.2024
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Feldmark
Bodenrichtwertnummer	2206200
BRW	250 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße.

Der Bodenwertansatz ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

Zu dem Bewertungsobjekt wird eine hiervon abweichende GFZ von 1,60 ermittelt (siehe Baudatenberechnung, Abschnitt 5.1.2).

Mit der im Vergleich zum Bodenrichtwert höheren GFZ ist für das Bewertungsgrundstück eine vergleichsweise höhere Ertragskraft verbunden, was sich wiederum nach Anpassung des Bodenrichtwertes durch Umrechnungskoeffizienten gem. Ausweisung des Gutachterausschusses in einem Aufschlag zum Bodenrichtwert spiegelt.

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	250
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	1,60	1,28		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,28		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,28
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m ²	320

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Miteigentumsanteile des Bewertungsgrundstücks nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert- anteil in €
marktübl. Grundst.-größe	9 / 41	321	320 €	102.720 €	255 / 1.000	26.194 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						26.194 €
zusätzliche Fläche	0 / 0	0	0 €	0 €	255 / 1.000	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt						26.194 €

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Lage- qualität	RND in Jahren	Wfl. in m ²	LZ
Durchschnittswerte	mittel	33	75	2,20%
Standardabweichung		12	22	1,30%
Bewertungsobjekt	mittel	21	99	

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Schätzung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	0,5	0,22%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,33%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,06%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1,5	0,17%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	0	0,00%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,11%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1	0,11%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	0,5	0,06%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,22%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,26%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,26%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1	0,13%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,13%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		2,05%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung:						2,05%

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)				
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)				
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
	1 WE 2, 1.OG	99	6,26 €/m ²	620
jährlicher Rohertrag			€	7.440
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	420	420
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,80	1.366
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	149
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.935
<i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>			26,0	
jährlicher Reinertrag			€	5.505
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,05	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-537
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.968
<i>mittlere Restnutzungsdauer</i>		<i>Jahre</i>	21,0	
<i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i>		<i>%</i>	2,05	
Kapitalisierungsfaktor				16,9258
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	84.088

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Bewertungsfall werden die Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjekts mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Zudem werden die Risiken im Zusammenhang mit der nicht geregelten wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere auch hinsichtlich einer nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage, mit einem pauschal in Höhe eines Wertabschlags von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel / Bauschäden	€	0
Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	€	-8.409
Risikoabschlag wegen ungeregelter WEG-Situation	€	-4.204
Bodenwert sonstige Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-12.613

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	26.194
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	84.088
vorläufiger Ertragswert	€	110.282
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	110.282
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-12.613
Ertragswert	€	97.669

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Eigentumswohnungen ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe www.boris.nrw.de). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe.

Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „zusätzliche Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert	1.450 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2206201				
Baujahr	1982	1,00	1926	0,834	-17%
Wohnfläche	70 m ²	1,00	99 m ²	1,084	8%
Balkon / Terrasse	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,879	-12%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12	1,00	4	1,108	11%
Gebäudestandard	mittel	1,00	einfach - mittel	0,890	-11%
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,000	0%
Immobilienpreis in €/m ² Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m ² Wfl.)	1.450 €		1.153 €		-21%

Auf Grundlage des objektspezifischen Immobilienrichtwertes ergibt sich unter Anwendung -ggf. interpolierter- Umrechnungskoeffizienten ein Vergleichsfaktor von 1.153 €/m² Wohnfläche.

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Markt Anpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend dem Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart	ETW, SE-Nr. 2
Wohnfläche	m ² 99
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ² 1.153
vorläufiger Vergleichswert	€ 114.122
Marktanpassung	€ 0
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€ 114.122

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel / Bauschäden	€ 0
Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	€ -8.409
Risikoabschlag wegen ungeregelter WEG-Situation	€ -4.204
Bodenwert sonstige Fläche	€ 0
Vergleichswert	€ 101.509

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	26.194 €
Bodenwertanteil (zusätzliche Flächen)	0 €
Jahresrohertrag	7.440 €
Jahresreinertrag	5.505 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.613 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	110.282 €
Ertragswert	97.669 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	114.122 €
Vergleichswert	101.509 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt ETW	GMB 2024 zu ETW selbstgenutzt
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	99	75 (53 - 97)
Ø Miete in €/m ² Wfl.	6,26 €	6,04 € (5,38 € - 6,70 €)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	21	33 (21 - 45)
Ø Bewirtschaftungskosten	26%	29% (25% - 33%)
Ø Kaufpreis		1.334 € (876 € - 1.792 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	1.114 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m ² Wfl.	1.153 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	14,8	18,2 (13,0 - 23,4)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreis finden und untereinander um rd. 3,5% differieren. Da Kaufpreisabweichungen zum Verkehrswert von rd. 10% bis 20% nicht unüblich sind, haben beide Verfahrensergebnisse ihre Berechtigung und bestätigen den Verkehrswert.

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Leicht überdurchschnittlich**, aufgrund der mittleren bis guten Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlich guten bis durchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes und mutmaßlich ohne wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten gegenüber dem Ertragswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	97.669 €	40%	39.068 €
Vergleichswert	101.509 €	60%	60.905 €
Gewogenes Ergebnis			99.973 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts insgesamt, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert -unbelastet- des 255 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 2 mit Kellerraum und Wintergarten-

100.000 €

an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
zum Stichtag 02.07.2024

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 02.09.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohnflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen des auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhauses insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m ²]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m ²
MFH									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	10,30	12,01	124	1	124	4,00	495	5	619
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	6,12	0,71	4	1	4	4,00	17	5	22
Wintergarten EG, 1.OG, 2.OG	3,71	2,13	8	1	8	0,00	0	3	24
Bewertungsobjekt gesamt					136		512		664

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	512
: Grundstücksfläche	321
= Geschossflächenzahl (GFZ)	1,60

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Wohnflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>ETW-Nr. 2, 1.OG</u>					
Diele	3,60	2,55	9,18	0,97	8,90
Entree	2,20	1,43	3,15	0,97	3,05
WC	1,69	1,00	1,69	0,97	1,64
Essen	3,73	4,10	15,27	0,97	14,82
Wohnen	3,80	5,50	20,90	0,97	20,27
Schlafen	3,80	5,50	20,90	0,97	20,27
Bad	2,20	4,81	10,58	0,97	10,26
Küche	3,55	4,81	17,09	0,97	16,58
Wintergarten	3,27	1,88	6,15	0,5	3,08
Wohnfläche zu ETW-Nr. 2					98,88

Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo

45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Str. 6




Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
 Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02870666 vom 26.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

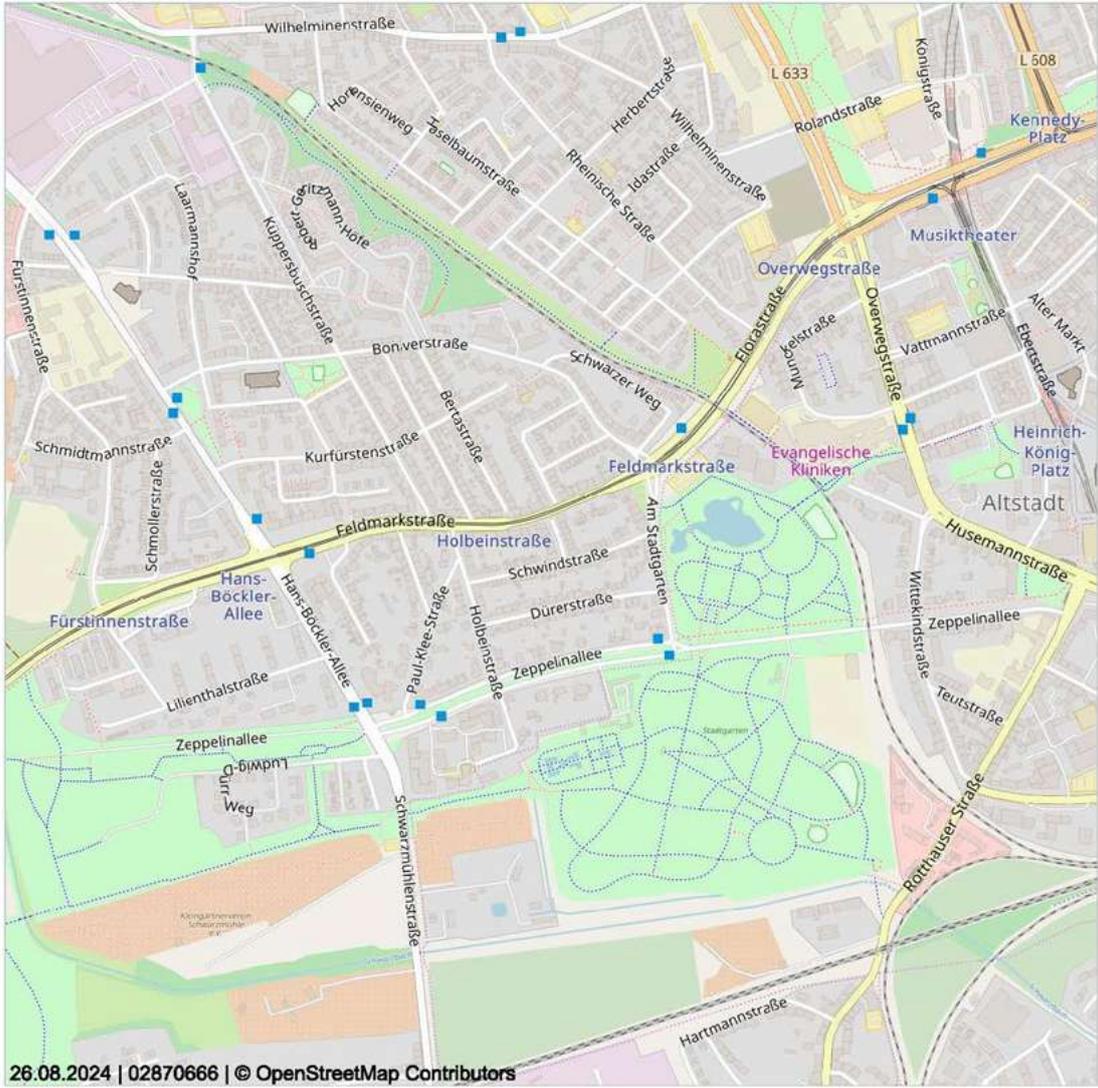
Seite 1



Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo
45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Str. 6

26.08.2024 | 02870666 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02870666 vom 26.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

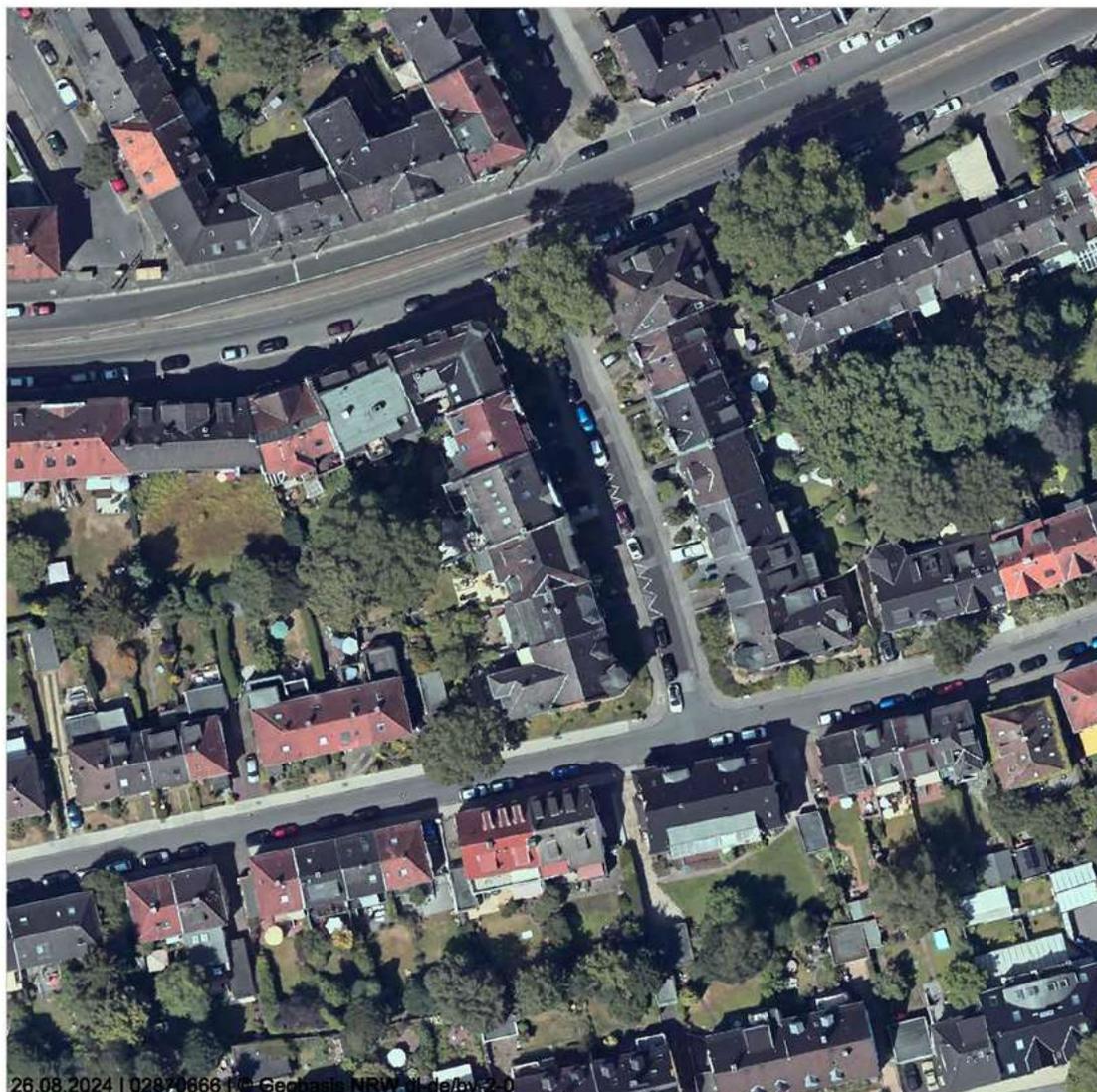


Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Str. 6



26.08.2024 | 02870666 | © Geobasis NRW | GeoBy 2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02870666 vom 26.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

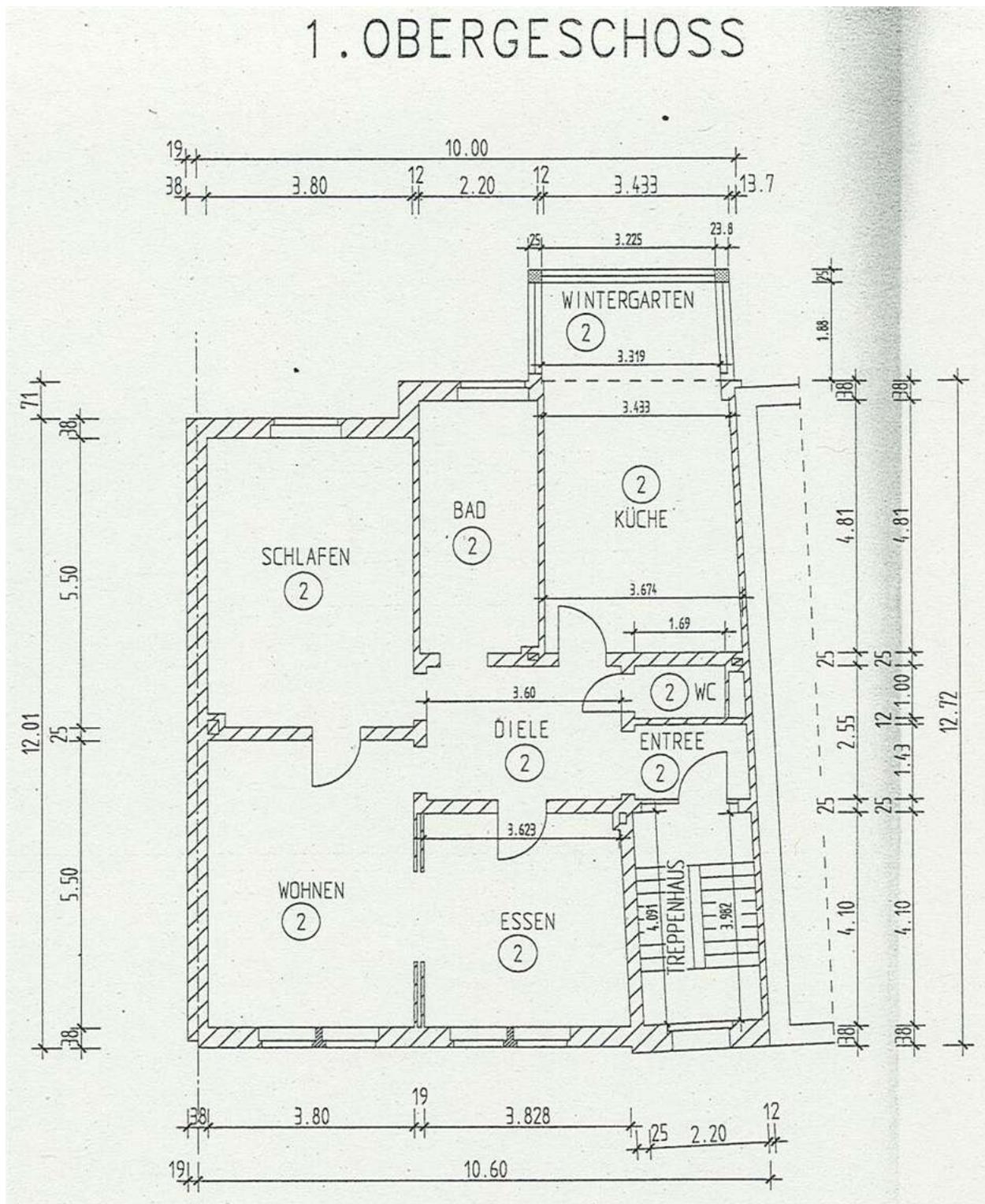
Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
 Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

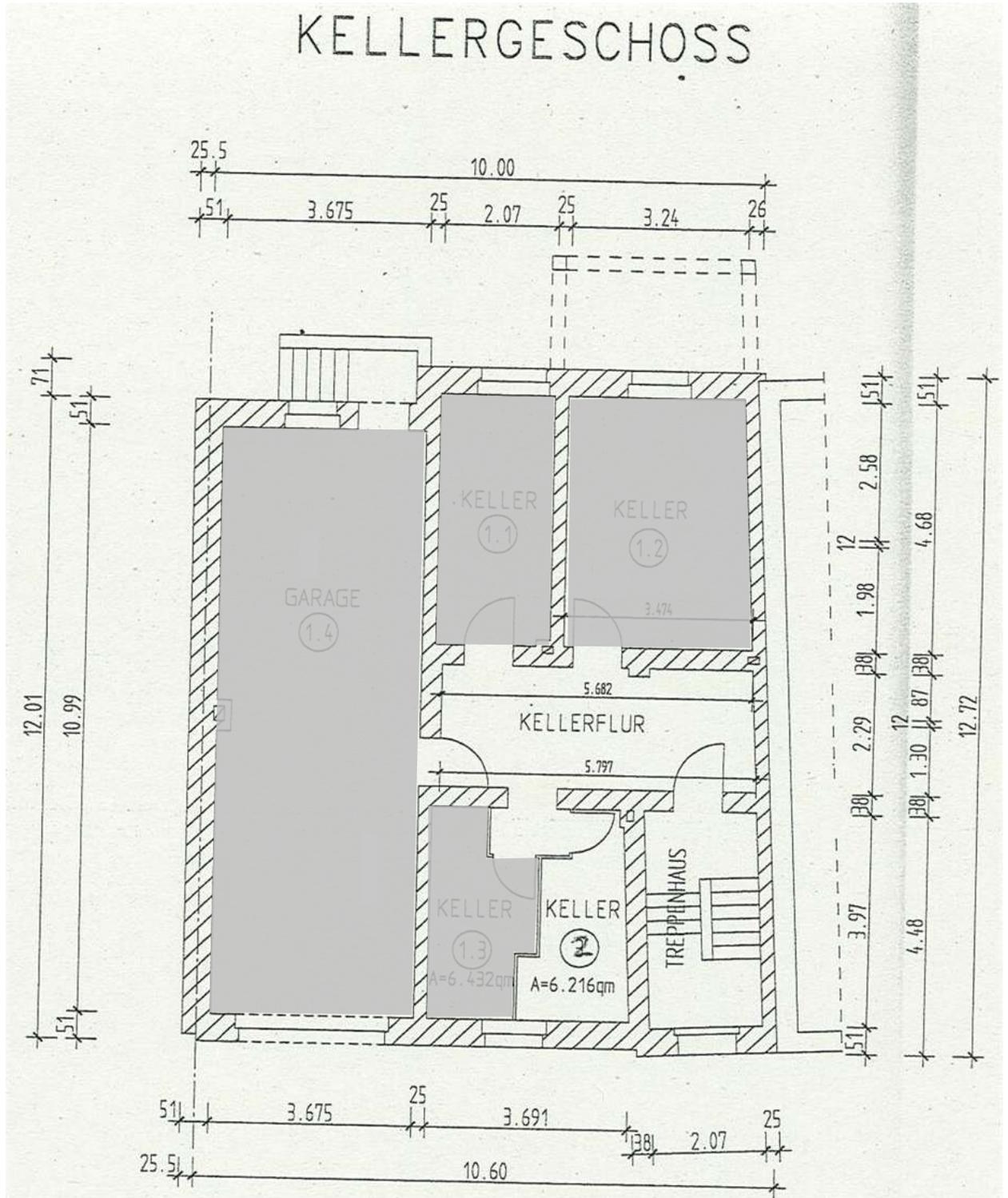
In der Wertermittlung wird angenommen, dass die Darstellungen der tatsächlichen Situation mit hinreichender Genauigkeit entsprechen.

Grundriss 1. Obergeschoss



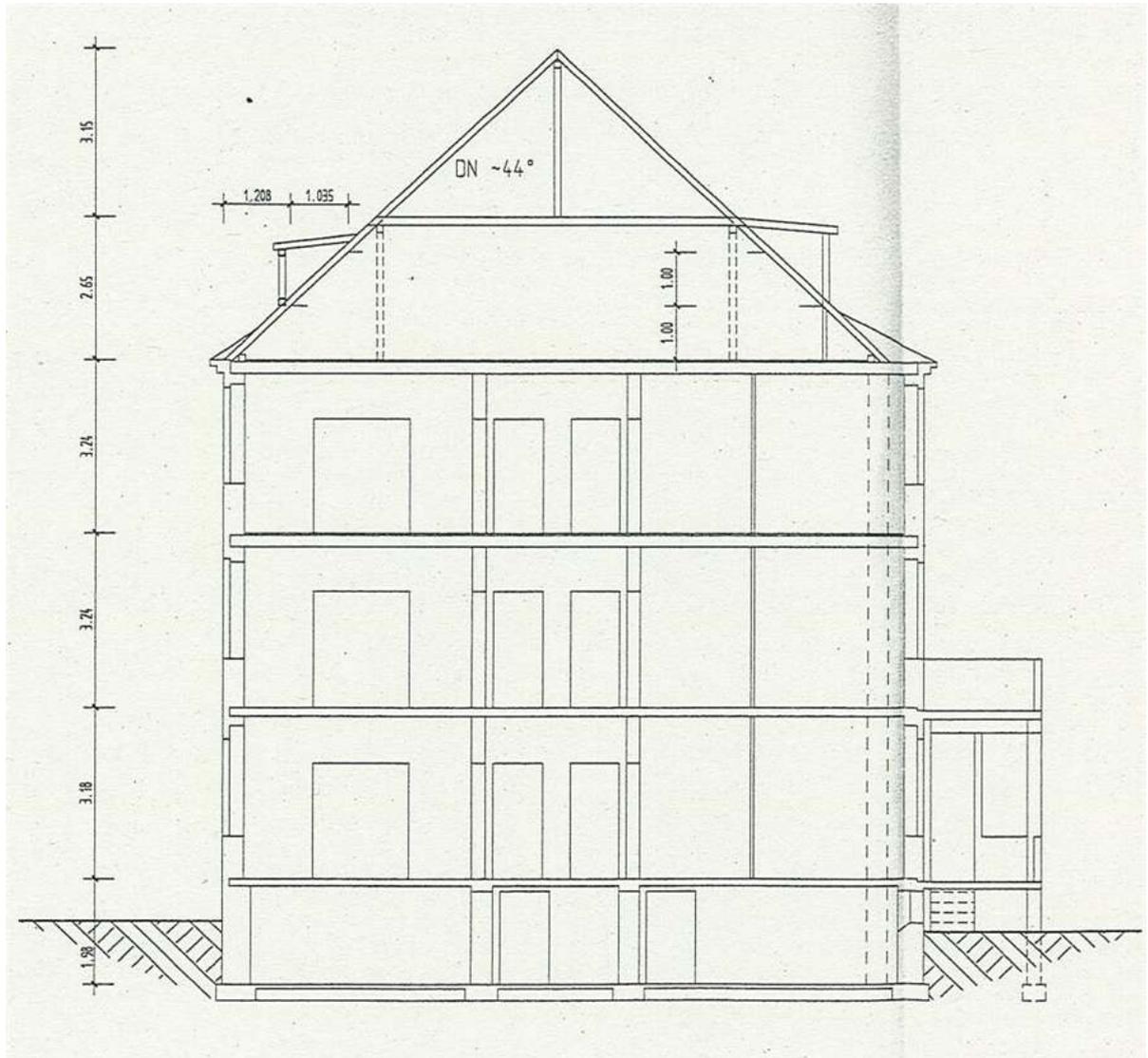
Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Grundriss Kellergeschoss



Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

Gebäudeschnitt



Objekt: 255 / 1.000 MEA in Verbindung mit SE-Nr. 2
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Ludwig-Richter-Straße 6

5.5 Fotodokumentation



Straßenseitiger Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt.



Straßenseitiger Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt.