

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3751-11-2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

Das Gutachten kann vormittags zwischen 8.30 Uhr und 12.30 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 069 / 22

Objekt: Grundstück bebaut mit einem
Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
und
einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 16 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoss Mitte (ETW Nr. 16)
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4620

Bestandsverzeichnis

477 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

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

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet. ...

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
10.01.2023:

23.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 16
Dreiundzwanzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung der ETW Nr. 16 wurde nicht ermöglicht. Laut Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, ist das Objekt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage zu bewerten.

Es wird nach Inaugenscheinnahme angenommen, dass das Objekt mit einfach ausgestatteten Objekten ähnlichen Baujahres in Art, Zustand und Beschaffenheit vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die ETW Nr. 16 zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist.

Teilweise wird auf Erkenntnisse einer Ortsbesichtigung im Jahr 2019 in einem anderen Zwangsversteigerungsverfahren abgestellt und es wird in Bezug auf die Heizung unterstellt, dass die ETW Nr. 16 über Nachtspeicherheizungen verfügt.

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

Ferner sei darauf hingewiesen, dass Angaben zur Hausverwaltung diesseits nicht vorliegen.

Insoweit können keine Angaben

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft und
- zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 16 gemacht werden.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 10.01.2023

Waltrop, den 24.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
	4.1 Allgemeines		19
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		21
	4.3 Baubeschreibung		23
	4.4 Zustand		26
	4.5 Beurteilung		27
5.	AUSSENANLAGEN		28
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		29
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	30
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	30
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	33
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	39
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	41
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	45
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	46
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	46
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		46
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	46
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		50
	9.2 Vergleichsdaten		50
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	52
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		53
12.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 10.01.2023

Ortsbesichtigung	10.01.2023
Bewertungsobjekt	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4620
- <i>Bestandsverzeichnis</i>	477 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164 Gebäude- und Freifläche Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 112 Grundstücksgröße 412 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet
- <i>Abt. II / Belastungen</i>	Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
Nutzer	Laut Angabe anderer Mieter im Objekt Dresdener Str. 28 wird die Wohnung zum Wertermittlungstichtag genutzt. Angaben zum Nutzer liegen jedoch nicht vor.
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1987 eingestellt worden. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten nicht vorhanden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 ist zu beachten. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1909
	Wiederaufbau	1952
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979
	fiktives Baujahr	1963
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 314 m ²
	Bruttogrundfläche	1.889 m ² Wohnhäuser
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	46 m ² ETW Nr. 16
Aufteilung	ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer mit Küchennische, Schlafzimmer	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag laut Angabe genutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.	

ETW Nr. 16:

Bodenwertanteil	7.468,-	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>18.734,-</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	26.202,-	EUR	
Markanpassung	<u>0,-</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	26.202,-	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 1.200,-</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	25.002,-	EUR	
	rd. 25.000,-	EUR	
Risikoabschlag	<u>- 2.500,-</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	22.500,-	EUR	
Verkehrswert	rd. 23.000,-	EUR	

3. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 06.10.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 16.11.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

10.01.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 16 wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

10.01.2023

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile, hier z.B. eine mögliche Asbestbelastung der Fassadenverkleidung
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 069 / 22
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112

und
Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss Mitte
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Nutzer Laut Angabe anderer Mieter im Objekt wird die ETW
Nr. 16 zum Wertermittlungsstichtag genutzt. Weitere
Angaben zum Nutzer konnten nicht gemacht werden.
- Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen
Amtsgericht Gelsenkirchen
Band -----
Blatt 4620 – ETW Nr. 16

Bestandsverzeichnis

477 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

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

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4605 bis 4624). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 21. Dezember 2001 und 29. Januar 2002 (Notar Volker Stuckmann in Gelsenkirchen, UR-Nr. 541 / 2001 und 37 / 2002) Bezug genommen.

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

- Teilungserklärung

...

16.

Miteigentumsanteil von 477/10.000stel an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Dresdener Straße 28 im 2. Obergeschoss Mitte gelegenen Wohnung, ca. 46,25 qm groß im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet, sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 4620:

8. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 69 / 22). Eingetragen am 05.07.2022.

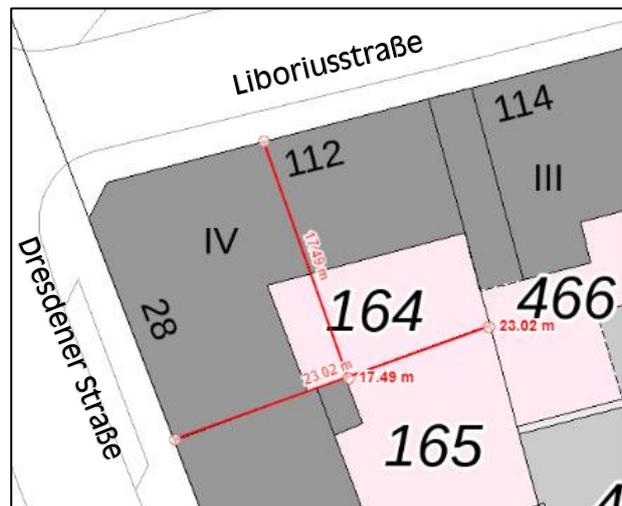
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

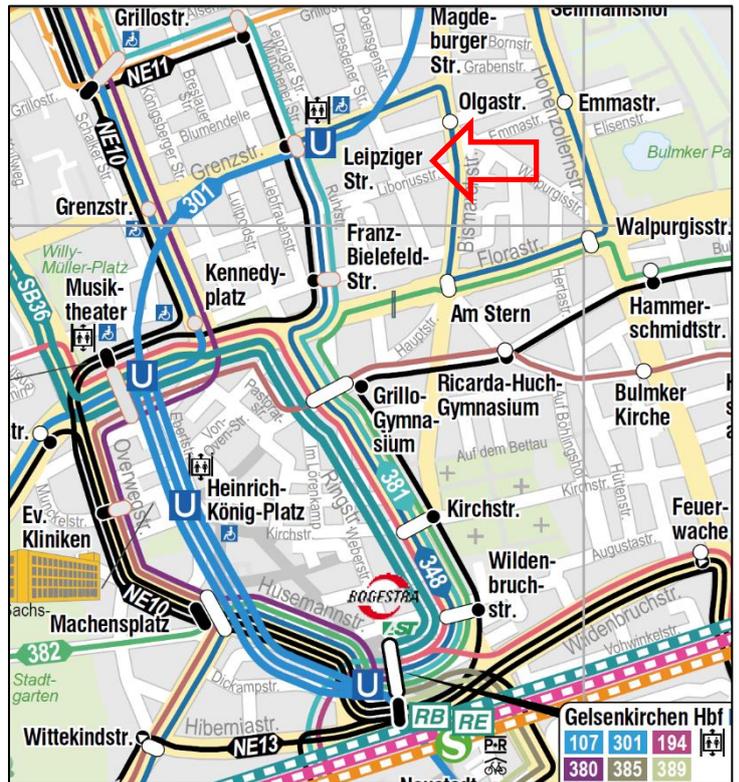
- Beschaffenheit: eben
 - Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 23 m, Breite des Grundstücks ca. 18 m
- Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Liboriusstraße, Dresdener Straße:
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 11.11.2022 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich das Grundstück räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen sei. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werde für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.
Die erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG sei auszuschließen.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen in ca. 5,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen - Schalke in ca. 2,2 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,8 km Entfernung
 - Bus / U-Bahn: Haltestelle „Leipziger Straße“ mit Anschluss an die U-Bahn Linie 301 sowie die Buslinien 348, 381, E37, NE11 in ca. 400 m Entfernung



- nächste Stadt:
- Innenstadt:
- Läden für den täglichen Bedarf:
- Schulen:
- Universitäten:
- Messen:
- Naherholungsgebiete:
- Freizeitgestaltung:

z.B. Essen in ca. 10,3 km Entfernung
von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung

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

Erschließung

- Straße:

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

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

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück **derzeit keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 11.11.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau- / Bodendenkmal** bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 17.11.2022 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. **Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010, nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft**

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

2.1 **Bebauungsplan**

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

2.2 **Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre für den maßgeblichen Bereich liegt derzeit nicht vor.

2.3 **Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

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

2.4 **Durchführungsplan**

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

2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach Tel.: 0209 / 169 4559 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

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

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

6. Sanierungsgebiet

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

7. Entwicklungsbereich

Das oben genannte Flurstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

8. Vorkaufsrechtssatzung

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 21.11.2022 ist das oben genannte Grundstück Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 05.04.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Für das Objekt Dresdener Straße 29 sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 03.04.2023 wird mitgeteilt, dass zu den in Rede stehenden Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

3.4 Beurteilung

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

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2023 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die in der Übersicht genannten typischen Bodenrichtwerte beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung nicht geeignet. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Tab. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte

baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205

- Nutzbarkeit Es wird gemäß Bewertungsansatz angenommen, dass die ETW Nr. 16 zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 16 im 2. Obergeschoss Mitte
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen
- Geschosse: *Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112:*
voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, nicht aus-
gebautes Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung
des Wohnungseigentums: ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte:
Laut Aufteilungsplan:
Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer mit Küchenni-
sche, Schlafzimmer
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

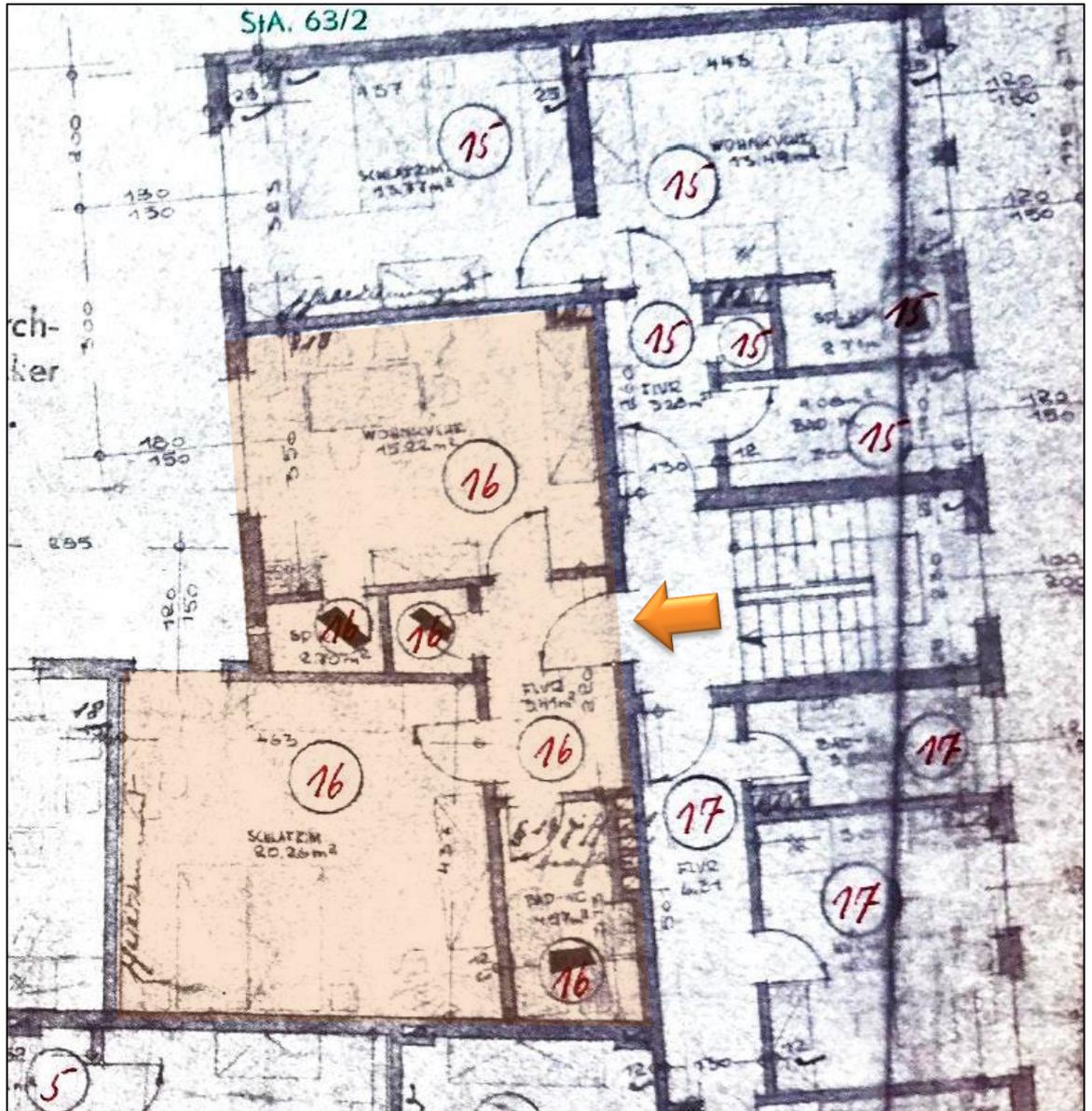
Kellergeschoss:
Flur, Mülltonnenlagerraum mit Kelleraußeneingang,
Hausanschlussraum, alte Waschküche

Kellerabstellraum zur ETW Nr.16:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die übrigen Abstellräume zu den Wohneinheiten wa-
ren verschlossen und konnten nicht besichtigt wer-
den.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Flä-
chen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit
mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind und
keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel so-
wie kein Reparaturstau vorliegen.

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



4.2

Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus	1909		
			Wiederaufbau	1952		
-	mittleres Baujahr		1963 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		60 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		20 Jahre			
-	Grundstücksfläche	412	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 314	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,76
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 1.261	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	3,06
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.889	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser		
-	Wohn/Nutzfläche ¹	Liboriusstraße 112:				
		rd. 51	m ²	ETW Nr. 1 im EG rechts		
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 2 im EG links		
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG rechts		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG links		
		rd. 52	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG rechts		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG links		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts		
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 8 im 3. OG links		
		rd. 419	m ²	Gesamtwohnfläche		
		Dresdener Straße 28:				
		rd. 38	m ²	ETW Nr. 9 im EG rechts		
		rd. 45	m ²	ETW Nr. 10 im EG Mitte		
		rd. 51	m ²	ETW Nr. 11 im EG links		
		rd. 40	m ²	ETW Nr. 12 im 1. OG rechts		
		rd. 46	m ²	ETW Nr. 13 im 1. OG Mitte		
		rd. 51	m ²	ETW Nr. 14 im 1. OG links		
		rd. 42	m ²	ETW Nr. 15 im 2. OG rechts		
		rd. 46	m ²	ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte		
		rd. 54	m ²	ETW Nr. 17 im 2. OG links		
		rd. 42	m ²	ETW Nr. 18 im 3. OG rechts		
		rd. 46	m ²	ETW Nr. 19 im 3. OG Mitte		
		rd. 50	m ²	ETW Nr. 20 im 3. OG links		
		rd. 551	m ²	Gesamtwohnfläche		

1

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

rd. 970 m² Gesamtwohnfläche

Der Anteil der ETW Nr. 16 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 4,74 %.

- abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 02.12.2022 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Dresdener Straße“ und „Liboriusstraße“ erschlossen wird.

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

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

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

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

R o h b a u

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

F a s s a d e

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

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | Heizung Anlage | Hierzu liegen keine genauen Angaben vor.
Im Rahmen eines älteren Zwangsversteigerungsverfahrens aus dem Jahr 2019 wurde festgestellt, dass die Wohnungen teilweise über Nachtspeicherheizungen beheizt werden.
Infolge fehlender genauerer Angaben wird hier eine entsprechende Beheizung <u>angenommen</u> .
Annahme: Nachtspeicherheizungen |
| | Energie | ETW Nr. 16:
Annahme: Strom |
| - | Elektroanlage | ETW Nr. 16:
Hierzu liegen keine genauen Angaben vor. Entsprechend der vorgefundenen Beschaffenheit des Objektes wird eine einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen angenommen.
Defekte Klingel- und Gegensprechanlage |
| - | Sonstiges | ----- |

A u s b a u

Qualität: Annahme: einfach

ErdgeschossGemeinschafts-
treppenhaus

Augscheinlich neu eingebrachte Hauseingangstür als Kunststofftür in Holzimitat mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, kein Türgriff, die Tür ist nicht fachgerecht eingeputzt, Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, defekte Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Erdgeschoss

Im Treppenhaus im Übrigen Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, in Teilbereichen innenseitig mit Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich, im Übrigen Objekt Kunststofffenster, Annahme mit Isolierverglasung

Massive Treppe zu den Obergeschossen mit Kunststeinbelag, Stahlhandlauf und Stahlgeländer
Drei Wohneinheiten je Etage

1. Obergeschoss /**2. Obergeschoss**Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppenpodeste mit Kunststeinbelag, Wand und Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung

ETW Nr. 16 im
2. OG Mitte

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß

Weitere Angaben liegen nicht vor, da eine Besichtigung der ETW Nr. 16 nicht ermöglicht wurde

3. ObergeschossGemeinschafts-
treppenhaus

Ausstattung wie vor, Wandflächen teilweise mit Feuchteschäden, hier löst sich die Farbe vom Untergrund, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen

DachgeschossGemeinschafts-
Treppenhaus

Wand und Decke wie vor, Dachschräge und Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung, Absturzsicherung, Treppe zum Dachgeschoss wie vor, Stahlgeländer und Stahlhandlauf mit Anstrich

Dachboden	nicht ausgebaut Zugangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Tür links im Dachgeschoss zum Treppenhaus wurde aufgebrochen, das Türblatt ist defekt, Betonfußboden, Taubenkot, Giebelfläche und Kamin mit Putz und Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung, Zinkdachausstiegsfenster, kein Licht, Müllablagerungen
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen
Flur	Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Möbelablagerungen
Waschküche	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz gestrichen, Decke mit Styroporverkleidung, Kaltwasseranschluss, Betonwaschtrog, Stahlfenster mit Mäusegittern
Kellerraum	Betonfußboden, Wand und Decke Putz, Ausgangstür zum Gartenbereich als Holzlattentür mit Anstrich
Kelleraußen- eingang	Stahlbetontreppe ohne Belag mit neun Steigungen, Stahlhandlauf mit Anstrich
Hausanschluss- raum	Betonfußboden, Stromhausanschluss, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Hausanschluss- bereich	unterhalb der Kellertreppe Betonfußboden, Wasserhausanschluss, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau
Abstellraum zur ETW Nr. 16	Holzlattentür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum zur ETW Nr. 20	Holzlattentür, Müllablagerungen Die übrigen Kellerabstellräume sind verschlossen, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
- Einbauten	Gemeinschaftstreppehaus im Erdgeschoss: Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage, diese ist defekt

- Verwaltung Angaben zur Hauverwaltung liegen diesseits nicht vor.

Insoweit können keine Angaben

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft und
- zu Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 16 gemacht werden.

4.4 Zustand

Annahme:
einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss / Gemeinschaftstreppehaus:

Im Bereich der Hauseingangstür fehlt der Türgriff
Die Hauseingangstür ist nicht fachgerecht eingeputzt.
Die Klingel – und Gegensprechanlage ist defekt und
instand zu setzen.

Gemeinschaftstreppehaus:

Die Wohnungseingangstüren wurden ersetzt und sind
teilweise nur provisorisch eingeputzt.

3. Obergeschoss / Gemeinschaftstreppehaus:

Die Wandfläche zum Badezimmer der ETW Nr. 20 weist
in Teilbereichen Feuchteschäden auf, die Farbe löst
ich vom Untergrund.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen,
die Wandflächen sind instand zu setzen.

Dachgeschoss / Dachboden:

Müllablagerungen, Taubenkot

Kellergeschoss:

Die Tür zum Kellergeschoss wurde aufgebrochen.
Müllablagerungen

Außen:

Teilweise sind Elektroleitungen über die Fassade ver-
legt.

Kelleraußeneingang:

Kellerhals mit Putz und Anstrich, Rissbildung

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

Hinweis:

Die Kosten zu Beseitigung des Mülls bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

- Instandhaltung mäßiger, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass die ETW Nr. 16 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: Gemäß Aufteilungsplan: einfacher, zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 16, die Küchennische ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 16 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 16 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

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

- Außenbauwerke Kelleraußeneingang:
Stahlbetontreppe ohne Belag mit neun Steigungen,
Stahlhandlauf mit Anstrich, Kellerhals mit Putz und
Anstrich, Rissbildung

- Besonderheiten keine

- Grünflächen im Gartenbereich Zierrasen, Ziersträucher, Zierbäume

Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

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

7.1 Bodenwert

§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023

zonaler Richtwert / Dresdener Straße 28: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm

Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2023

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

beschreibende Merkmale:

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

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	2,40 *)
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

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

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

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

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

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2022 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 380,-- EUR/m²

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

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

Wohnungseigentum Nr. 16					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 16 des Aufteilungsplanes 477,000 / 10.000 stel von					
				=	7.468,-- EUR
					156.560,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m²:

Mietwertspanne: 5,20 EUR / m² - 5,90 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,55 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen				
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²
		Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,85 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

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

Die angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln gemäß Mietspiegel die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind die im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

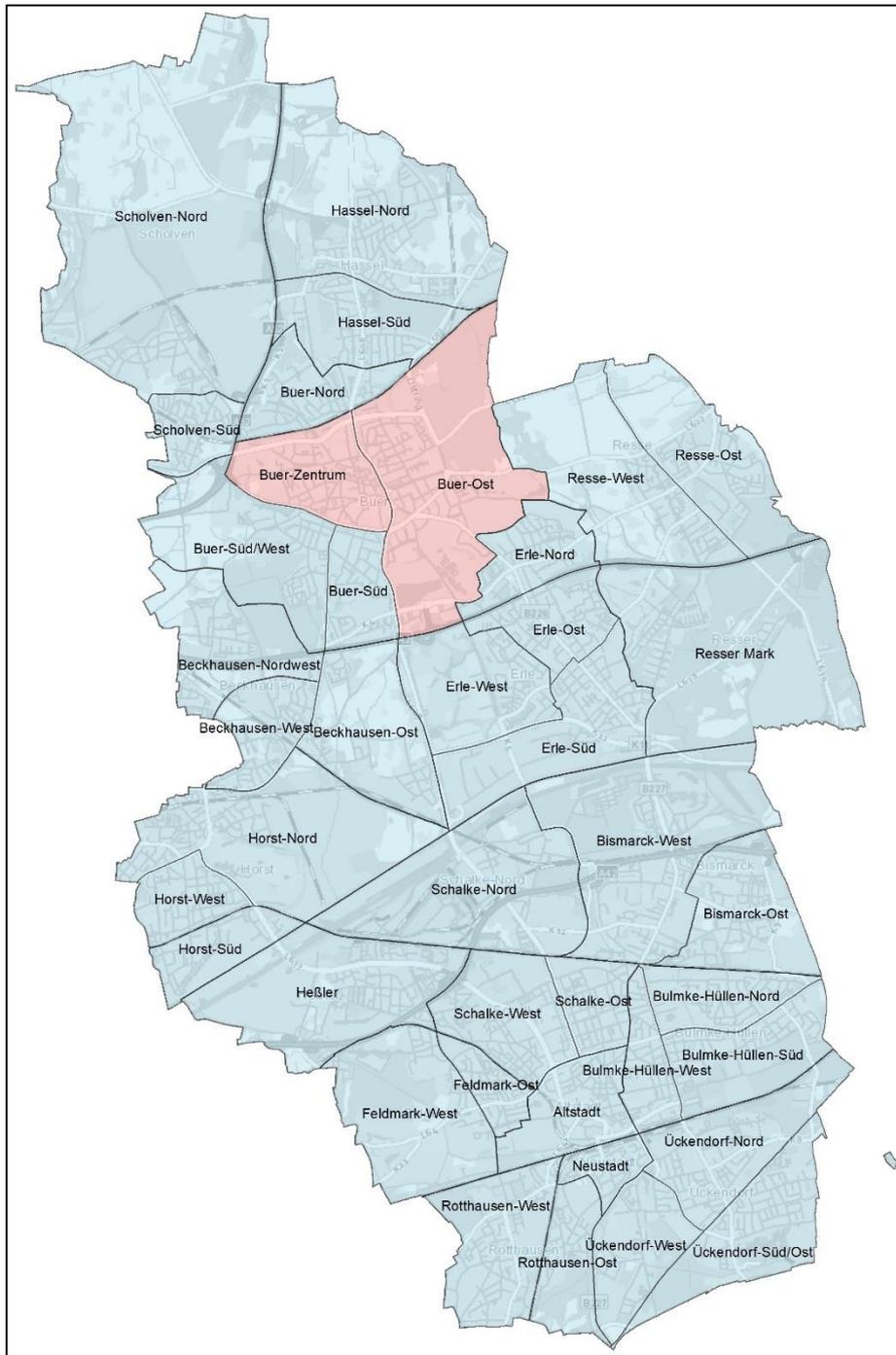
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageinfluss

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

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



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 16	2. OG	Wohnen	46		keine Angaben	

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 16

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,31 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. Obergeschoss	0,00 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: Bodenbeläge überwiegend in einfacher Qualität	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,85 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 16 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,55 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,20 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,90 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	4,70 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,55 EUR/qm -0,85 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,35 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,20 EUR/qm -0,85 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,05 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,85 EUR/qm

Für die ETW Nr. 16 wird unter Berücksichtigung der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, der geringen Wohnungsgröße und des angenommenen Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 4,70 EUR / m² in Ansatz gebracht.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 16 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 16 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 16 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten und angenommenen Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz Ø 2,85 %
Standardabweichung 1,41 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
Gebäudeart	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. Kosten		Ø REF		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39	75	1.287	5,68	27,68	18,64	34							
Konfidenz-Intervall	-	0,50	7,54	26	216	344	3.412	4,77	8,80	16,00	44,00	5,67	37,55	12	80
Standardabweichung	-	2,25 - 2,54	73 - 78	1.235 - 1.339	5,61 - 5,76	27 - 28	18 - 19	33 - 36	1,30	24	479	0,65	4,07	5,54	13
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85	67	1.124	5,61	28,86	16,34	33							
Konfidenz-Intervall	-	0,56	6,15	26	147	472	3.081	4,17	8,79	19,00	42,00	8,41	35,31	14	80
Standardabweichung	-	2,62 - 3,07	64 - 70	1.046 - 1.202	5,49 - 5,72	28 - 30	15 - 17	30 - 35	1,41	20	491	0,70	4,37	5,38	14

Abweichung zur ETW Nr. 16:

Wohnfläche:	Ø 67 qm	46 qm
Miete:	Ø 5,61 EUR / m ²	4,70 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,86 %	42,18 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	20 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Die hier zu bewertende Wohneinheit weicht in Bezug auf Miethöhe, Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten negativ von den oben dargestellten Kennzahlen zu Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ab, nur in Bezug auf die geringere Größe wird hier eine positive Abweichung gesehen. Unter weiterer Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und des Zuschnitts des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 16 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,0 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 16	rd. 46 m ²	x	4,70 EUR	x	12	=	2.594,-- EUR
Gesamtfläche	46,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	2.594,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
42,83 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				412,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				52,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.				621,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				26,-- EUR
	Jahresreinertrag					=	1.483,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	1.483,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	3,00 % von 7.468,-- EUR	./.	224,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	1.259,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.259,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 20 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.259,-- EUR	x	14,88	=	18.734,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	18.734,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 18.734,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 16 7.468,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 26.202,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 26.202,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	26.202,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-1.200,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	25.002,-- EUR

E R T R A G S W E R T	ETW Nr. 16	rd.	25.000,-- EUR
------------------------------	-------------------	-----	---------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr der Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1963 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 16 100,00 %	1.483,-- EUR	fiktiv 1963	60	80	20
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.483,-- EUR	1963	60	80	20

- mittleres Baujahr	:	1963	
- mittleres Alter	:	60	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	20	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

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

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus**in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL***mit mehr als 20 Wohneinheiten*

Baujahr: fiktiv 1963

Normalherstellungskosten NHK 2010:

650,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **10.01.2023** 171,70

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **10.01.2023** 650,- EUR x 171,70% = 1.116,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **10.01.2023** = 1.116,- EUR**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

2 Stck. x 6.000,00 = 12.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **10.01.2023** 171,70

Herstellungskosten zum Stichtag, den

10.01.2023 12.000,- EUR x 171,70% = **20.604,00 EUR**

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	10.01.2023
BGF:	1.889 qm	Mehrfamilienwohnhäuser Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen	
1.889	qm BGF	x	1.116,- EUR = 2.108.124,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Kelleraußeneingänge			= 20.604,- EUR
Herstellungskosten gesamt			2.128.728,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
20	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 2.128.728,- EUR	= -1.596.546,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			532.182,- EUR
Hausanschlüsse:			= 6.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 532.182,- EUR	= 10.644,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 549.326,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhäuser		= 549.326,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 16:

Anteil für die ETW Nr. 16 am Gebäudesachwert 4,74% von 549.326,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 16 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	26.038,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 16 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	7.468,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 16	=	33.506,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es trotz der bestehenden Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als angemessen angesehen, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 33.506,- \text{ EUR} \quad = \quad -1.675,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 16	=	31.831,- EUR
------------------------------------------------------	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-1.200,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 16	=	30.631,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 16	rd.	31.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Kaufpreise, die einen direkten Preisvergleich ermöglichen, liegen diesseits nicht vor.

Infolge der deutlichen Abweichungen der Eigenschaften der hier zu bewertenden Immobilie vom örtlichen Immobilienrichtwert kann zudem nicht auf die Ergebnisse der Immobilienpreisauskunft abgestellt werden.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 46,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	162,-- EUR / m ² 666,-- EUR / m ² 544,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 16	Verkehrswert	500,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	23.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	8,87

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 16, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	7.468,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	18.734,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-1.200,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>25.002,-- EUR</u>
	rd.	25.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	7.468,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	26.038,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.675,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-1.200,-- EUR
	SACHWERT	<u>30.631,-- EUR</u>
	rd.	31.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

ETW Nr. 16

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 16 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung, die nach Lage, angenommener Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird mit einem Abschlag auf den Ertragswert in Höhe von 10 % Rechnung getragen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		25.000,--	EUR
•	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./. 10 %	<u>2.500,--</u>	<u>EUR</u>
			22.500,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 10.01.2023, gerundet		<u>23.000,--</u>	<u>EUR</u>
--------------	------------------------------------------------------------------------------	--	------------------	------------

11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Laut Angabe anderer Mieter des Objektes Dresdener Straße 28 wird die ETW Nr. 16 zum Wertermittlungsstichtag genutzt. Genauere Angaben zum Nutzer liegen nicht vor.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben gemacht werden.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben gemacht werden.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 10.11.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112

Gemarkung: Gelsenkirchen

Flur: 8

Flurstück: 164

derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 03.04.2023 wird mitgeteilt, dass zu den oben genannten Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurde mit Schreiben vom 17.11.2022 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

1. **Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010, nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft**

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

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt derzeit nicht vor.

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

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

2.4 Durchführungsplan

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

2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach Tel.: 0209 / 169 4559 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

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

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

5. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

6. Sanierungsgebiet

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

7. Entwicklungsbereich

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

8. Vorkaufsrechtssatzung

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

5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 21.11.2022 ist das oben genannte Grundstück Liboriusstraße 112 / Dresdener Straße 28 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Das Versteigerungsobjekt ist an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen.

7. Unterliegt das Objekt der Wohnungsbindung?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 05.04.2023 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Für das Objekt Dresdener Straße 28 in Gelsenkirchen sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

8. Angaben zur Hausverwaltung:

Angaben zur Hausverwaltung liegen diesseits nicht vor.

Insoweit können keine Angaben

- zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
- zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- zu beschlossenen Sonderumlagen
- zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft und
- zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 16 gemacht werden.

Waltrop, den 24.04.2023