

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 3887-10-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen:	005 K 071 / 24
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b 45881 Gelsenkirchen
	hier:
	Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 1)
	Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss mittig (ETW Nr. 2)
	Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links (ETW Nr. 3)
	Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 4)
	Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss mittig (ETW Nr. 5)
	Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss links (ETW Nr. 6)

Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 7)

Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss mittig (ETW Nr. 8)

Eigentumswohnung Nr. 9 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss links (ETW Nr. 9)

Eigentumswohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss rechts (ETW Nr. 10)

Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss mittig (ETW Nr. 11)

Teileigentum Nr. 12 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links (ETW Nr. 12)

Teileigentum Nr. 13 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss

Kataster:

Gemarkung

Gelsenkirchen

Flur 7

Flurstück 53

Gebäude- und Freifläche

Königsberger Straße 36,
36 a, 36 b

Grundstücksgröße

311 m²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

28.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 1

Achtundzwanzigtausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

20.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 2

Zwanzigtausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

17.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 3
Siebzehntausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

28.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 4
Achtundzwanzigtausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

19.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 5
Neunzehntausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

16.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 6
Sechzehntausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

23.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 7
Dreiundzwanzigtausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

4.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 8
Viertausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

12.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 9
Zwölftausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

17.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 10
Siebzehntausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

18.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 11
Achtzehntausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Teileigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

6.500,-- EUR

in Worten:

Teileigentum Nr. 12
Sechstausendfünfhundert Euro

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Teil-
eigentums zum Stichtag,
14.11.2024:

144.000,-- EUR

in Worten:

Teileigentum Nr. 13
Einhundertvierundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass das Teileigentum Nr. 13 zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken ausgebaut und in 2 Einheiten (Eingänge Königsberger Straße 36 a / 36 b) aufgeteilt wurde.

Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt laut Bauakte vor – Aktenzeichen 634-08-01.

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Fläche des Teileigentums Nr. 13 daher als Wohnraum bewertet. Inwieweit die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung entsprechend angepasst werden können und welche rechtlichen Problemstellungen sich dabei ergeben können, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Kosten, die mit der Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung verbunden sind, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Bei dem Teileigentum Nr. 12 handelt es sich um einen nicht ausgebauten Dachboden.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ungenutzt.

Die Hoffassade konnte nicht besichtigt werden. Angaben zum Hof erfolgen aufgrund der Inaugenscheinnahme durch ein Fenster im Obergeschoss. Fassade mit Putz und Anstrich

In den Wohneinheiten befinden sich noch alte Möbel und Unrat. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung bleiben sowohl etwaige Restwerte der Möbel als auch alle Kosten der Beseitigung von im Gebäude und auf dem Grundstück befindlichem Unrat unberücksichtigt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu den Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau

Wertermittlungsstichtag: 14.11.2024

Waltrop, den 14.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER INFORMATIONEN ALLGEMEIN		14
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		16
3.	GRUNDSTÜCK		19
	3.1 Grundstücksdaten		19
	3.2 Grundstücksbeschreibung		19
	3.3 Beurteilung		28
4.	BEBAUUNG		29
	4.1 Allgemeines		29
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		31
	4.3 Baubeschreibung		33
	4.4 Zustand		37
5.	AUSSENANLAGEN		39
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		40
7.	ETW Nr. 1		41
	7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse		41
	7.2 Grundbucheintragungen		43
	7.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis		43
	7.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		43
	7.3 Baubeschreibung		44
	7.4 Zustand		45
	7.5 Beurteilung		45
	7.6 ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	46
	7.6.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	46
	7.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	49
	7.6.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	61
	7.7. SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	62
	7.7.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	62
	7.7.2 Wert der baulichen Anlagen		62
	7.8 VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	67
	7.8.1 Vergleichsverkaufspreise		67
	7.8.2 Vergleichsdaten		67
	7.9 VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	69
8.	ETW Nr. 2		71
	8.1 Zusammenstellung der Ergebnisse		71
	8.2 Grundbucheintragungen		73
	8.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis		73
	8.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		73

8.3	Baubeschreibung		74
8.4	Zustand		75
8.5	Beurteilung		75
8.6.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	76
8.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	76
8.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	77
8.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	83
8.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	84
8.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	84
8.7.2	Wert der baulichen Anlagen		84
8.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	86
8.8.1	Vergleichsverkaufspreise		86
8.8.2	Vergleichsdaten		86
8.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	88
9.	ETW Nr. 3		90
9.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		90
9.2	Grundbucheintragungen		92
9.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		92
9.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		92
9.3	Baubeschreibung		93
9.4	Zustand		94
9.5	Beurteilung		94
9.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	95
9.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	95
9.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	96
9.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	102
9.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	103
9.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	103
9.7.2	Wert der baulichen Anlagen		103
9.8.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	105
9.8.1	Vergleichsverkaufspreise		105
9.8.2	Vergleichsdaten		105
9.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	107
10.	ETW Nr. 4		109
10.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		109
10.2	Grundbucheintragungen		111
10.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		111
10.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		111
10.3	Baubeschreibung		112
10.4	Zustand		113

10.5	Beurteilung		113
10.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	114
10.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	114
10.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	115
10.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	121
10.7	SACHWERT	§§ 35 - 39 ImmoWertV	122
10.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	122
10.7.2	Wert der baulichen Anlagen		122
10.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	124
10.8.1	Vergleichsverkaufspreise		124
10.8.2	Vergleichsdaten		124
10.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	126
11.	ETW Nr. 5		128
11.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		128
11.2	Grundbucheintragungen		130
11.2.1	rundbuch - Bestandsverzeichnis		130
11.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		130
11.3	Baubeschreibung		131
11.4	Zustand		132
11.5	Beurteilung		132
11.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	134
11.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	134
11.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	135
11.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	141
11.7	SACHWERT	§§ 35 - 39 ImmoWertV	142
11.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	142
11.7.2	Wert der baulichen Anlagen		142
11.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	144
11.8.1	Vergleichsverkaufspreise		144
11.8.2	Vergleichsdaten		144
11.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	146
12.	ETW Nr. 6		148
12.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		148
12.2	Grundbucheintragungen		150
12.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		150
12.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		150
12.3	Baubeschreibung		151
12.4	Zustand		152
12.5	Beurteilung		153
12.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	154

	12.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	154
	12.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	155
	12.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	161
12.7	SACHWERT		§§ 35 – 39 ImmoWertV	162
	12.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	162
	12.7.2	Wert der baulichen Anlagen		162
12.8	VERGLEICHSWERT		§ 25 ImmoWertV	164
	12.8.1	Vergleichsverkaufspreise		164
	12.8.2	Vergleichsdaten		164
12.9	VERKEHRSWERT		§ 194 BauGB	166
13.	ETW	Nr. 7		168
	13.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		168
	13.2	Grundbucheintragungen		170
	13.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		170
	13.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		170
	13.3	Baubeschreibung		171
	13.4	Zustand		172
	13.5	Beurteilung		172
	13.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	173
	13.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	173
	13.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	174
	13.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	180
	13.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	181
	13.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	181
	13.7.2	Wert der baulichen Anlagen		181
	13.8.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	183
	13.8.1	Vergleichsverkaufspreise		183
	13.8.2	Vergleichsdaten		183
	13.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	185
14.	ETW	Nr. 8		187
	14.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		187
	14.2	Grundbucheintragungen		189
	14.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		189
	14.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		189
	14.3	Baubeschreibung		190
	14.4	Zustand		191
	14.5	Beurteilung		191
	14.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	192
	14.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	192

	14.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	193
	14.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	199
14.7	SACHWERT		§§ 35 – 39 ImmoWertV	200
	14.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	200
	14.7.2	Wert der baulichen Anlagen		200
14.8	VERGLEICHSWERT		§ 25 ImmoWertV	202
	14.8.1	Vergleichsverkaufspreise		202
	14.8.2	Vergleichsdaten		202
14.9	VERKEHRSWERT		§ 194 BauGB	204
15.	ETW Nr. 9			206
	15.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		206
	15.2	Grundbucheintragungen		208
	15.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		208
	15.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		208
	15.3	Baubeschreibung		209
	15.4	Zustand		210
	15.5	Beurteilung		210
	15.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	211
	15.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	211
	15.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	212
	15.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	218
15.7	SACHWERT		§§ 35 – 39 ImmoWertV	219
	15.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	219
	15.7.2	Wert der baulichen Anlagen		219
15.8	VERGLEICHSWERT		§ 25 ImmoWertV	221
	15.8.1	Vergleichsverkaufspreise		221
	15.8.2	Vergleichsdaten		221
15.9	VERKEHRSWERT		§ 194 BauGB	223
16.	ETW Nr. 10			225
	16.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		225
	16.2	Grundbucheintragungen		227
	16.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		227
	16.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		227
	16.3	Baubeschreibung		228
	16.4	Zustand		229
	16.5	Beurteilung		230
	16.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	231
	16.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	231
	16.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	232

	16.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	238
16.7		SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	239
	16.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	239
	16.7.2	Wert der baulichen Anlagen		239
16.8		VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	241
	16.8.1	Vergleichsverkaufspreise		241
	16.8.2	Vergleichsdaten		241
16.9		VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	243
17.	ETW	Nr. 11		245
	17.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		245
	17.2	Grundbucheintragungen		247
		17.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis		247
		17.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		247
	17.3	Baubeschreibung		248
	17.4	Zustand		249
	17.5	Beurteilung		250
	17.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	251
		17.6.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	251
		17.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	252
		17.6.3 irtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	258
	17.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	259
		17.7.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	259
		17.7.2 Wert der baulichen Anlagen		259
	17.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	261
		17.8.1 Vergleichsverkaufspreise		261
		17.8.2 Vergleichsdaten		261
	17.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	263
18.	TEILEIGENTUM	Nr. 12		265
	18.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		265
	18.2	Grundbucheintragungen		268
		18.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis		268
		18.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		268
	18.3	Baubeschreibung		269
	18.4	Zustand		269
	18.5	Beurteilung		270
	18.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	271
		18.6.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	271
		18.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	272
		18.6.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	278

18.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	279
18.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	279
18.7.2	Wert der baulichen Anlagen		279
18.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	281
18.8.1	Vergleichsverkaufspreise		281
18.8.2	Vergleichsdaten		281
18.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	283
19.	TEILEIGENTUM Nr. 13		284
19.1	Zusammenstellung der Ergebnisse		284
19.2	Grundbucheintragungen		287
19.2.1	Grundbuch - Bestandsverzeichnis		287
19.2.2	Grundbuch - Lasten und Beschränkungen		287
19.3	Baubeschreibung		288
19.4	Zustand		289
19.5	Beurteilung		290
19.6	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	291
19.6.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	291
19.6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	292
19.6.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	299
19.7	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	300
19.7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	300
19.7.2	Wert der baulichen Anlagen		300
19.8	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	302
19.8.1	Vergleichsverkaufspreise		302
19.8.2	Vergleichsdaten		302
19.9	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	304
20.	Anlagen		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Wertermittlungstichtag 14.11.2024

Ortsbesichtigung	14.11.2024
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohneinungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b 45881 Gelsenkirchen
Kataster	Gemarkung Gelsenkirchen Flur 7 Flurstück 53 Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b Grundstücksgröße 311 m ²
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als Gemischte Baufläche . Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wiederaufbau 1952 / 54 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.01.1993 Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung 26.03.2008

	fiktives Baujahr	1979
	fiktives Alter	45 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	35 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 203 m ²
	Bruttogrundfläche	1.228 m ² Wohnhäuser
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	<p>Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p>Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.</p>	
Gerichtsfragen	<p>Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.</p> <p>Überbauten oder Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hoffläche nicht besichtigt werden konnte und diesbezüglich keine Angaben gemacht werden können.</p> <p>Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt und auch nicht nutzbar, es befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.</p>	
Bewertungsverfahren:	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um Wohnungs- und Teileigentume handelt, bei denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.</p>	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung der Teil-
und Wohnungseigentume

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopien /

Grundbuchauszüge

vom 04.10.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 08.10.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

14.11.2024

drei Mitarbeiter der Zwangsverwaltung

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

14.11.2024

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 071 / 24
- Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen
und 11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b
45881 Gelsenkirchen
- Kataster

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

Miteigentumsanteile am Grundstück:

ETW Nr. 1	760 /	10.000
ETW Nr. 2	691 /	10.000
ETW Nr. 3	499 /	10.000
ETW Nr. 4	797 /	10.000
ETW Nr. 5	717 /	10.000
ETW Nr. 6	531 /	10.000
ETW Nr. 7	797 /	10.000
ETW Nr. 8	717 /	10.000
ETW Nr. 9	531 /	10.000
ETW Nr. 10	607 /	10.000
ETW Nr. 11	599 /	10.000
Teileigentum Nr. 12	959 /	10.000
Teileigentum Nr. 13	1.795 /	10.000

- Nutzer Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag insgesamt ungenutzt.

3.2 Grundstücksbeschreibung

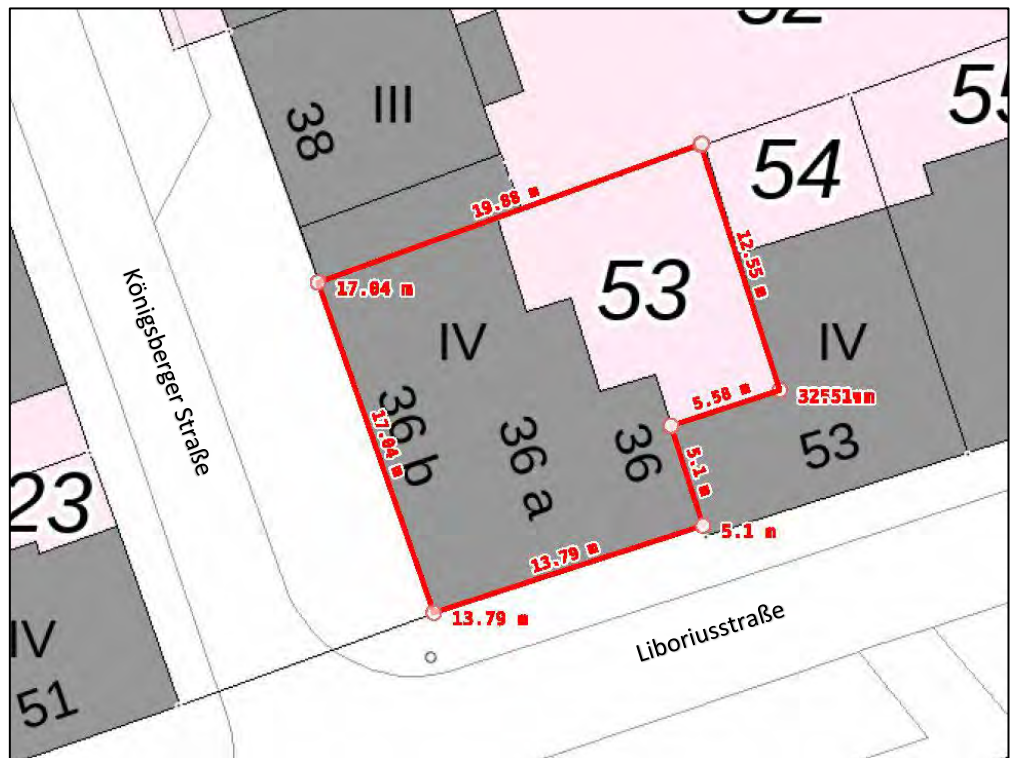
Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 270.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Gelsenkirchen Schake
- Straße: **Liboriusstraße / Königsberger Straße:**
zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straßen
an der Straße gelegen
- Grundstückslage:

- 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: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: **Liboriusstraße / Königsberger Straße:**
Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld gelegen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

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

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Consol-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minogas GmbH; Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

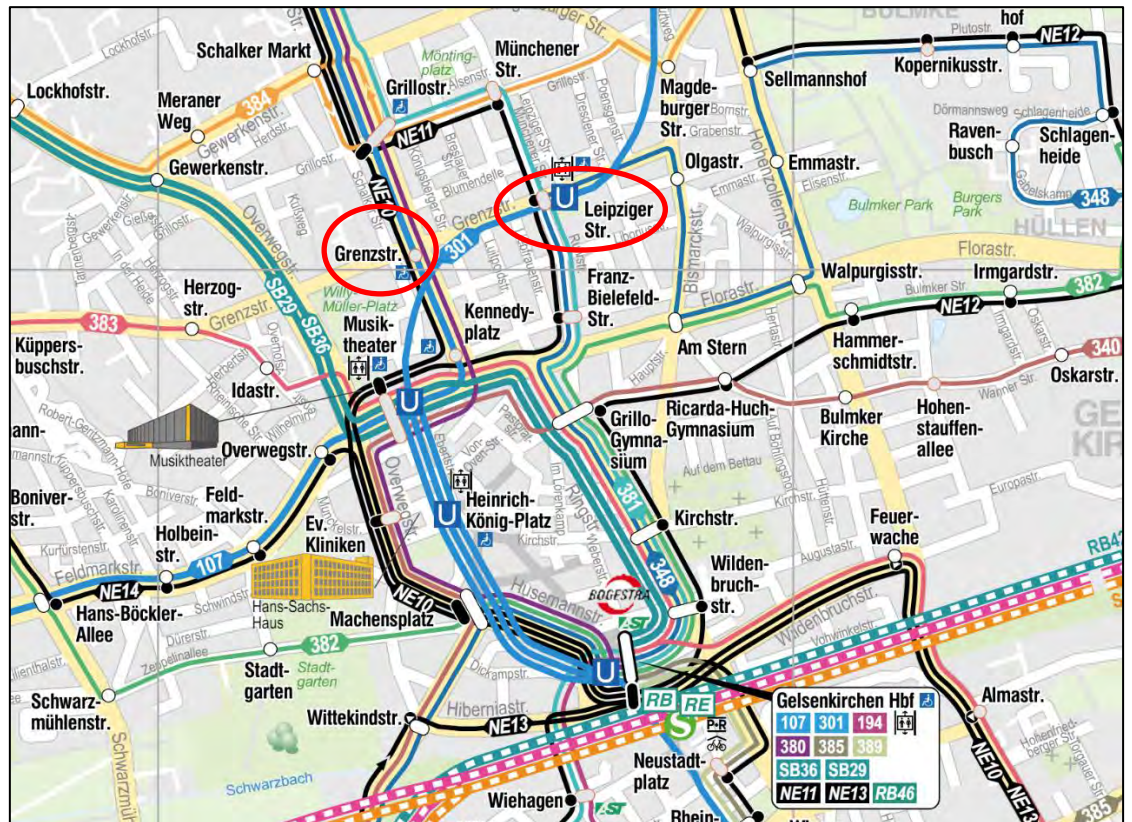
Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

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

Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 6,1 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen – Zentrum in ca. 1,8 km Entfernung
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
Bahnhof:	zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2,3 km Entfernung
Bus:	Haltestelle „Grenzstraße“ mit Anschluss an die Linie 302 und E302 fußläufig in ca. 180 m Entfernung U-Bahn – und Bushaltestelle „Leipziger Straße“ mit Anschluss an die U-Bahn Linie 301 und an die Buslinien 348, 381, E 81 und NE 11 in ca. 450 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen ca. 11 km, zur Universität Duisburg / Essen ca. 9,8 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 18 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,9 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,7 km, zum Stadtgarten ca. 2,1 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,4 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: 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 auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind in Kopfstein- und Betonsteinpflasterung ausgeführt.

Die **Königsberger Straße** stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der

	<p>Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung und Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind in Kopfsteinpflasterung ausgebaut. Der Straßenrandbereich ist begrünt.</p>
- Versorgung:	Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung:	Abwasser
B a u l a s t e n	<p>Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 08.10.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.</p>
D e n k m a l s c h u t z	<p>Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 14.10.2024 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.</p> <p>Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen könne.</p> <p>Weitere Informationen hierzu erteilt der: Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster An den Speichern 7 48157 Münster</p>
B a u r e c h t	<p>Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 10.10.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none">1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023 nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW Das Flurstück ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.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 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 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

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

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

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

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

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 / Entwicklungsbereich

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

7. Vorkaufsrechtssatzung

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

8. Stadtbau Zukunftspartnerschaft – Sonderfördergebiet

Die Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 27.11.2024 ist das oben genannte Grundstück Königsberger Straße 36, 36 a im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 21.10.2024 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Weiter wurde mitgeteilt, dass ein **wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung** seit dem 15.04.2024 anhängig sei. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht behoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung.

Diessseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kosten auslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 27.01.2025 wird mitgeteilt, dass zum in Rede stehenden Objekt derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 23.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53*

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Königsberger Straße“ und von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „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 „Königsberger Straße“ und „Liboriusstraße“ **nicht mehr an**.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das o.a. Grundstück **nicht an**.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.3 Beurteilung

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

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b.

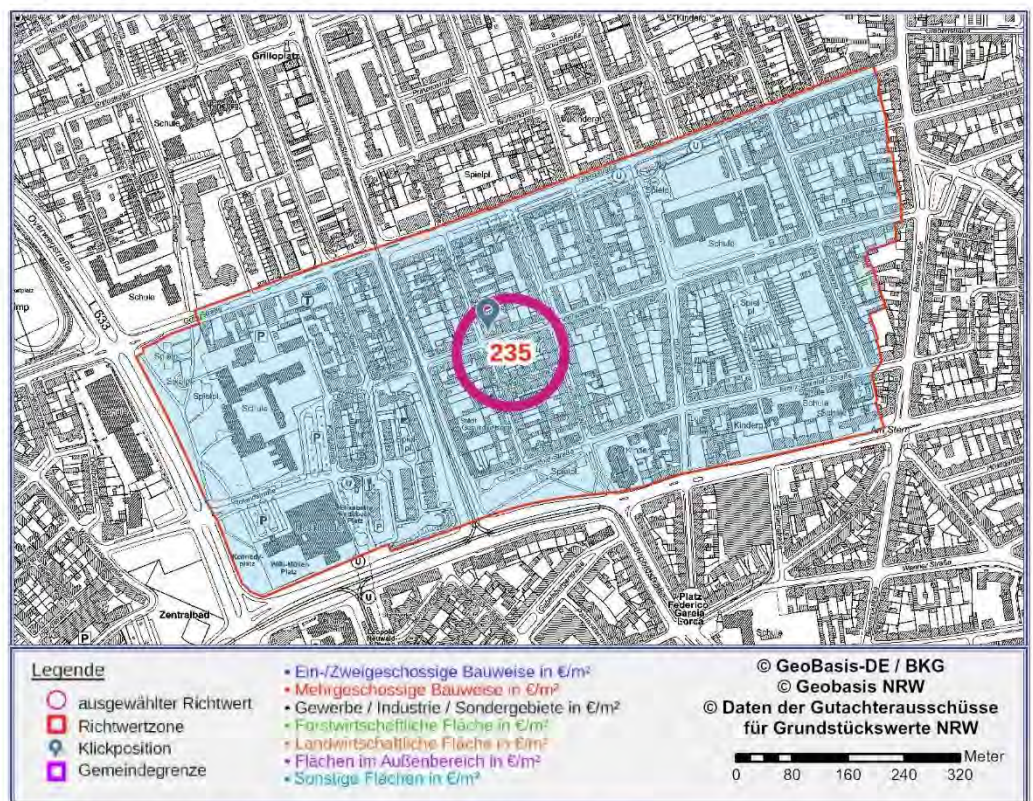


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit Eine Nutzung des Objektes ist zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich.

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die im Gutachten jeweils unter dem Punkt „Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und Reparaturstau“ genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b
45881 Gelsenkirchen

Das Objekt stellt sich als Eckgebäude zur Liboriusstraße dar
- Geschosse: voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, teilweise ausgebauter Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: Teileigentum Nr. 13 im Erdgeschoss: umgebaut zu zwei Wohneinheiten
Eingang 36 a:
Diele, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer mit offener Küche
Eingang 36 b:
Diele, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer

ETW Nr. 1 im 1. OG rechts / ETW Nr. 4 im 2. OG rechts / ETW Nr. 7 im 3. OG rechts / ETW Nr. 10 im DG rechts:
Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer

ETW Nr. 2 im 1. OG mittig / ETW Nr. 5 im 2. OG mittig / ETW Nr. 8 im 3. OG mittig:
Flur, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch den Wohnraum zugänglich)

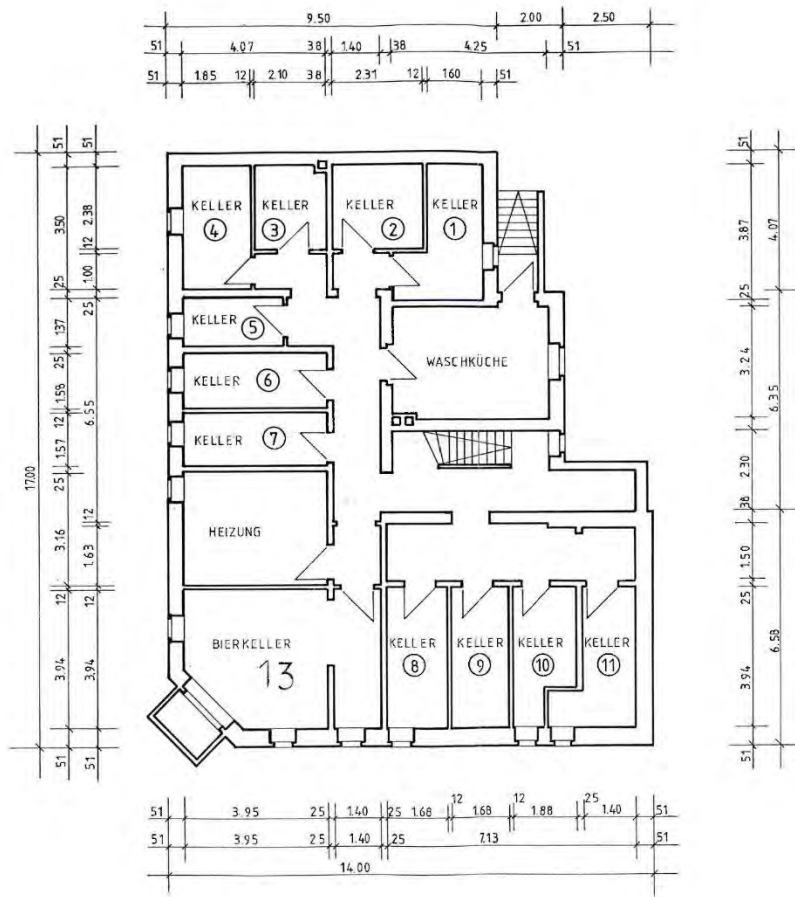
ETW Nr. 3 im 1. OG links / ETW Nr. 6 im 2. OG links / ETW Nr. 9 im 3. OG links:
Diele, Wohn- und Schlafräum, Küche, Badezimmer

ETW Nr. 11 im Dachgeschoss mittig:
Diele, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich)

Teileigentum Nr. 12 im DG links und Spitzboden:
nicht ausgebauter Dachboden

Gemeinschaftstreppehaus

Kellergeschoss:
2 Flure, Waschküche, Heizungsraum, 13 Abstellräume, Kelleraußeneingang



Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ. 12.9.37/92 vom 22. JAN. 1993
 Der Oberstadtdirektor
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Bau-Verfahren*

MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER STRASSE 36
 KELLERGESCHOSS M 1:100

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 den Punkten „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ errechnet.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)		Wohnhaus Wiederaufbau		1952 / 1954
			Abgeschlossenheit		22.01.1993
			Umbau und Umnutzung EG Baugenehmigung		26.03.2008
-	mittleres Baujahr		1979 (fiktiv)		
-	mittleres Alter		45 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		35 Jahre		
-	Grundstücksfläche	311	m ²		
-	bebaute Fläche	rd. 203	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,65
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 816	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 2,62
-	Brutto - Grundfläche	rd. 1.228	m ²	Mehrfamilienwohnhaus	
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 59	m ²	ETW Nr. 1 im 1. OG rechts	
		rd. 53	m ²	ETW Nr. 2 im 1. OG mittig	
		rd. 39	m ²	ETW Nr. 3 im 1 OG links	
		rd. 62	m ²	ETW Nr. 4 im 2. OG rechts	
		rd. 55	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG mittig	
		rd. 41	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG links	
		rd. 62	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts	
		rd. 55	m ²	ETW Nr. 8 im 3. OG mittig	
		rd. 41	m ²	ETW Nr. 9 im 3. OG links	
		rd. 51	m ²	ETW Nr. 10 im DG rechts	
		rd. 47	m ²	ETW Nr. 11 im DG mittig	
		rd. 74	m ²	Teileigentum Nr. 12 im DG links und Spitzboden	
		rd. 71	m ²	Teileigentum Nr. 13 im EG ¹ ,	
		rd. 72	m ²	Königsberger Straße 36 a	
		rd. 72	m ²	Königsberger Straße 36 b	
		rd. 782	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche	

1

Teileigentum Nr. 13, Fläche gesamt 143 qm

Zur Ermittlung der Wohn- und Nutzflächenanteile der einzelnen Einheiten im Rahmen der Ermittlung der anteiligen Herstellungskosten wird für das Teileigentum Nr. 12 nur eine Fläche von 30 % infolge des fehlenden Ausbaus in Ansatz gebracht.

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche ermittelt sich danach wie folgt:

rd.	59	m ²	ETW Nr. 1 im 1. OG rechts
rd.	53	m ²	ETW Nr. 2 im 1. OG mittig
rd.	39	m ²	ETW Nr. 3 im 1 OG links
rd.	62	m ²	ETW Nr. 4 im 2. OG rechts
rd.	55	m ²	ETW Nr. 5 im 2. OG mittig
rd.	41	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG links
rd.	62	m ²	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts
rd.	55	m ²	ETW Nr. 8 im 3. OG mittig
rd.	41	m ²	ETW Nr. 9 im 3. OG links
rd.	51	m ²	ETW Nr. 10 im DG rechts
rd.	47	m ²	ETW Nr. 11 im DG mittig
rd.	22	m ²	Teileigentum Nr. 12 im DG links und Spitzboden (Ansatz 30 %)
rd.	71	m ²	Teileigentum Nr. 13 im EG, Königsberger Straße 36 a
rd.	72	m ²	Königsberger Straße 36 b
rd.	730	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche

Danach ergeben sich folgende Anteile der Teil- und Wohnungseigentume an den Gesamtherstellungskosten:

	Wohn- und Nutzfläche	Anteil an den Gesamtherstellungskosten
ETW Nr. 1	59 qm	8,08%
ETW Nr. 2	53 qm	7,26%
ETW Nr. 3	39 qm	5,34%
ETW Nr. 4	62 qm	8,49%
ETW Nr. 5	55 qm	7,53%
ETW Nr. 6	41 qm	5,62%
ETW Nr. 7	62 qm	8,49%
ETW Nr. 8	55 qm	7,53%
ETW Nr. 9	41 qm	5,62%
ETW Nr. 10	51 qm	6,99%
ETW Nr. 11	47 qm	6,44%
Teileigentum Nr. 12	22 qm (Ansatz 30 %)	3,01%
Teileigentum Nr. 13	71 qm	143 qm
	72 qm	
	730 qm	19,59%

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Betondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion	Walmdach mit Tondachsteineindeckung, Flachdachgauben teilweise mit Eternitverkleidung, teilweise mit Schieferverkleidung, Kaminköpfe mit Schieferverkleidung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre, die Dachentwässerung ist teilweise schadhaft und instand zu setzen
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Die Straßenfassade im 1. bis 3. Obergeschoss mit Strukturputz und Anstrich, im Erdgeschoss mit Putz und Anstrich, hier wurden Fenster- und Türöffnungen im Zuge des Umbaus für eine Wohnnutzung verändert, die Fassade ist instand zu setzen und neu zu streichen

Im Bereich des Haupthauseinganges Königsberger Str. 36 Steinputz und über der Haustür Glasbausteinelemente

Die Hoffassade konnte nicht besichtigt werden / Angaben zum Hof erfolgen aufgrund der Inaugenscheinnahme durch ein Fenster im Obergeschoss
Fassade mit Putz und Anstrich

Haustechnik

-	Heizung	Anlage	Gaszentralheizungsanlage im Kellergeschoss – letzte Wartung 2022 –, zum Stichtag nicht in Betrieb In der ETW Nr. 8 befindet sich eine alte Gasetagenheizung, diese Wohneinheit ist an die Zentralheizungsanlage anzuschließen. Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
		Energie	Gas

- Warmwasserversorgung Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
- Elektroanlage einfache bis durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen Klingel- und Gegensprechanlage
Die Elektroinstallation ist zu überprüfen, ggfls. fachgerecht instand zu setzen. Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

A u s b a u Qualität: einfach / Standard

Erdgeschoss

Hauseingang Königsberger Straße 36:

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt in Isolierverglasung, im Bereich des Zugangs Steinputz

Gemeinschafts-
treppenhaus

zum Hofbereich Aluminiumausgangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Kunststofffüllung, Kunststeinbelag, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Glasbausteinelemente, Decke Putz gestrichen, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, die Briefkastenanlagen sind defekt

Treppe zum Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Putz gestrichen

Die Wandflächen im Treppenhaus sind neu zu streichen, das Geländer ist zu überarbeiten und neu zu streichen, teilweise fehlen die Licht- und Klingelschalter im Treppenhaus

Treppenpodest

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, das Fenster vom 25.03.2022
Die neu eingebrachten Fenster sind fachgerecht einzuputzen

1. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, aus 2022, das Fenster ist noch einzuputzen

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Kunststeinfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus	Treppe zum 2. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Fenster aus 2022, das Fenster ist noch einzuputzen
Treppenpodest	Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, alle Türen sind aufgebrochen, Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, teilweise fehlen die Schalter im Treppenhaus

3. Obergeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus	Treppe zum 3. Obergeschoss wie vor mit Kunststeinbelag, Holzhandlauf und Holzgeländer, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2022 mit Ornamentverglasung, unterhalb der Fensterbank Putzschaden
---------------------------	---

Dachgeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus	Treppe wie vor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung aus 2022, das Fenster ist noch einzuputzen, Schäden im Putzbereich, Dachschräge und Decke mit Verkleidung und Anstrich, massive Feuchteschäden im Deckenbereich
---------------------------	---

<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss als Holztür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Wand Putz, Decke schalungsrau
-----------------------	---

Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe ohne Belag mit Holzhandlauf

Flur 1	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Elektrounterverteilung
--------	---

Abstellraum 1	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
---------------	---

Abstellraum 2	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, die Abwasserleitungen sind auf der Wand verlegt und wurden augenscheinlich erneuert, Feuchteschäden im Außenwandbereich
---------------	--

Abstellraum 3	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, in diesem Bereich alte Gussleitungen
Abstellraum 4	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 5	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, kein Fenster
Abstellraum 6	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Waschküche	Ausgangstür zum Hofbereich als Metalltür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Betonfußboden mit Bodenlauf, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Einfachverglasung, die Fensterscheibe ist einseitig defekt, Betontrog, Kaltwasseranschluss
Abstellraum 7 / Heizungsraum	Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gas- und Wasserhausanschluss, Wolff-Gascentralheizungsanlage, Gaszähler, letzte Wartung der Heizungsanlage 01.12.2022
Abstellraum 8	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, hier wurden die Abwasserleitungen oberhalb 1 m erneuert, Schacht für Bierfässer (das Erdgeschoss des Objektes wurde ehemals als Gaststätte genutzt)
Flur 2	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Abstellraum 9	Holzlattentür, der Kellerraum ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum 10	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 11	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, teilweise Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 12	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, alte Abwasserleitungen
Abstellraum 13	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Müllablagerungen

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Hauseingang Königsberger Straße 36:

Gemeinschaftstreppehaus:

Massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, die Briefkastenanlagen sind defekt.

Die Fenster im Treppenhaus sind fachgerecht einzuputzen, die Wandflächen weisen teilweise Putzschäden auf, diese sind zu beseitigen, es ist ein neuer Wandbelag aufzubringen.

Holzgeländer und Holzhandlauf der Treppenanlagen sind zu überarbeiten.

Im Dachgeschoss massive Feuchteschäden im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenflächen sind instand zu setzen. Die Eingangstüren zu den einzelnen Einheiten wurden aufgebrochen, die Türen sind zu ersetzen.

Im Bereich des nicht ausgebauten Dachraumes ist eine Mineralfaserdämmung zwischen den Sparren eingebracht. Diese hat sich teilweise gelöst und ist neu zwischen den Sparren einzubringen. Zum Teil fehlt die erforderliche Folie auf der Mineralfaserdämmung, teilweise ist diese defekt. Die Folie ist insgesamt aufzubringen.

Die Dacheindeckung ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Diesseits kann nicht beurteilt werden, welche Maßnahmen diesbezüglich erforderlich sind.

Kosten für die Instandsetzung der Dacheindeckung bleiben daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Die Dachentwässerung ist schadhafte und instand zu setzen.

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Kellergeschoss:

Rattenbefall

Feuchteschäden im Außenwandbereich

Waschküche:

Die Fensterscheibe des Stahlfensters ist einseitig defekt.

Abstellraum 13:

Müllablagerungen

Fassade:

Im Erdgeschoss wurden infolge der Nutzungsänderung zu Wohnraum neue Fenster eingebracht. Graffiti im unteren Bereich der Fassade. Die Putzflächen sind instand zu setzen, die Fassade ist neu zu streichen.

Im Bereich der neu eingebauten Hofausgangstür ist der Putz nicht fachgerecht eingebracht, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Eine Besichtigung der Hoffassade konnte nicht ermöglicht werden, teilweise konnten Risschäden im Putzbereich erkannt werden, die Fassade ist instand zu setzen und neu zu streichen, infolge der nicht ermöglichten Besichtigung können die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können diesbezüglich unvollständig sein.

Der Gartenbereich ist verwildert

Allgemeines zu den Wohneinheiten:

- Die Fenster in den Obergeschossen und im Dachgeschoss sind zu erneuern.
- Die Heizkörper in den Obergeschossen sind zu erneuern.
- Es sind neue Wohnungseingangstüren einzubringen, teilweise sind die Innentüren zu ersetzen.
- In Teilbereichen sind die Heizungsleitungen ausgebaut worden, der damit verbundene Wasseraustritt sorgt für massive Feuchteschäden in den einzelnen Wohneinheiten. Die Heizungsleitungen sind in den genannten Einheiten neu einzubringen.
- In den Wohnungen befinden sich teilweise noch alte Möbel und Unrat. Die Wohnungen sind zu entrümpeln.

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | vernachlässigte Instandhaltung |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die oben genannten und die zu den einzelnen Einheiten genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. |

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird, soweit nicht anders vermerkt, bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

werterhöhende Umstände: keine

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Kabelanschluss

- Außenbauwerke Der Hof und die Hoffassade konnten nicht besichtigt werden / Angaben zum Hof erfolgen aufgrund der Inaugenscheinnahme durch ein Fenster im OG
Kelleraußeneingang vorhanden

- befestigte Flächen Hofbereich mit Betonsteinplatten

- Grünanlagen Zierrasen und Ziersträuchern, der Gartenbereich ist verwildert

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 der Verkehrswerte wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um ungenutzte Teil- und Wohnungseigentume handelt, bei denen 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.

7. ETW Nr. 1

7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

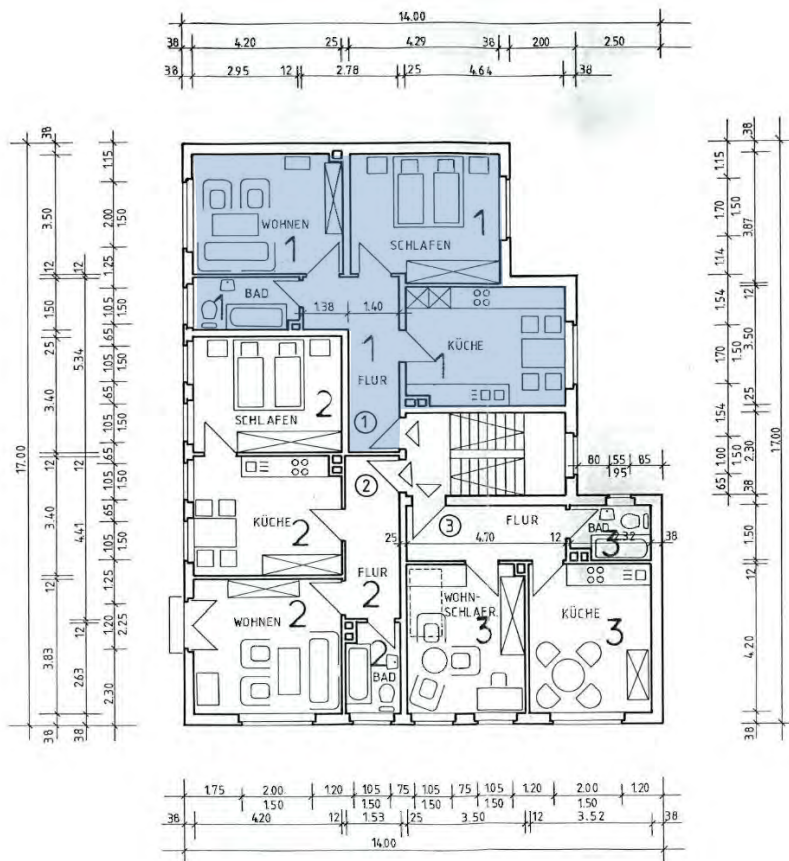
Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b
45881 Gelsenkirchen
Hier: ETW Nr. 1 im 1. OG rechts

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3730
Bestandsverzeichnis
760 / 10.000 (siebenhundertsechzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 7
Gebäude- und Freifläche Flurstück 53
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße 311 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 019 / 24

Wohnfläche 59 m² ETW Nr. 1
Aufteilung ETW Nr. 1 im 1. OG rechts
Laut Aufteilungsplan
Diele, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad



Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ²	ETW Nr. 1: 8,08 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, neue Heizkörper und teilweise ist ein neuer Wandanstrich einzubringen. Massive Feuchteschäden in der Küche. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 7.4 des Gutachtens verwiesen.

Wertzusammenstellung

WERTZUSAMMENSTELLUNG**ETW Nr. 1, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen**

7.6.1	BODENWERTANTEIL	8.982,-- EUR
7.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	52.840,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>39.822,-- EUR</u>
	rd.	40.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.200,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.160,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-8.000,-- EUR
		<u>27.640,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 28.000,-- EUR

2

Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzfläche im Dachgeschoss und Spitzboden infolge des fehlenden Ausbaus zur Ermittlung der anteiligen Flächen nur zu 30 % in die Flächenberechnung einfließt.

7.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 1

7.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3730***Bestandsverzeichnis*

760 / 10.000 (siebenhundertsechzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeich-
net.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes
Grundbuch angelegt (Blätter 3730 bis 3742):

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

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwal-
ters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
Bezugnahme auf Bewilligung vom 20. Mai 1994; über-
tragen aus Blatt 0442 eingetragen am 17. Juni 1994.

7.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3730**

3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-
richt Gelsenkirchen, 5 K 71 / 24). Eingetragen am
31.07.2024.
4. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht
Gelsenkirchen, 5 L 19 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

7.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 1

ETW Nr. 1 im
1. OG rechts

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen
	In der Wohnung befinden sich alte Möbel und Unrat, die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeiteten Spots, Gegensprechanlage, Elektrounterverteilung
Küche	Laminatfußboden, dieser ist zu ersetzen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, dieser ist zu erneuern, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, dieser ist zu ersetzen, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung und Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich, französischer Balkon, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen im Bereich der Dusche bis ca. 2 m Höhe, im Bereich von WC und Waschtisch bis ca. 1,20 m Höhe, Wand im Übrigen Putz, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

7.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 1:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

In der Wohnung befinden sich noch alte Möbel und Unrat, die Wohnung ist zu entrümpeln.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer:

Der Laminatfußboden ist zu ersetzen.

Küche:

massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen

- Instandhaltung

vernachlässigte Instandhaltung

- wirtschaftliche
Wertminderung

keine

- Nutzungseinschränkungen

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

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

werterhöhende Umstände:

keine

7.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 1

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 1 zum Stichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 1

7.6 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 Abschreibung³ 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.

7.6.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

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

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

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

³ 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 umzurechnen.
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/m²

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:

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

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

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

$$\text{BRW} \times \text{UK GFZ (1)} / \text{UK GFZ (2)} = \text{in EUR / m}^2 \quad 378,--$$

*) 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 23.10.2024 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 7, Flurstück 53	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	311	x	380,00	=	118.180,-- EUR
Bodenwert				=	118.180,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 1					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes 760,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	8.982,-- EUR

Merkmale des Normobjektes

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00€/m 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	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Hier: **durchschnittliche Bodenbeläge – Ansatz** **0,00 €/m²**

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	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

Hier: **Wärmedämmung der Dachfläche** Ansatz: **+ 0,05 €/m²**

Modernisierung Bad und Innenausbau


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

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

Hier: **gemäß Bewertungsansatz teilweise modernisiert** Ansatz **+ 0,10 €/m²**


Modernisierung der Heizungsanlage

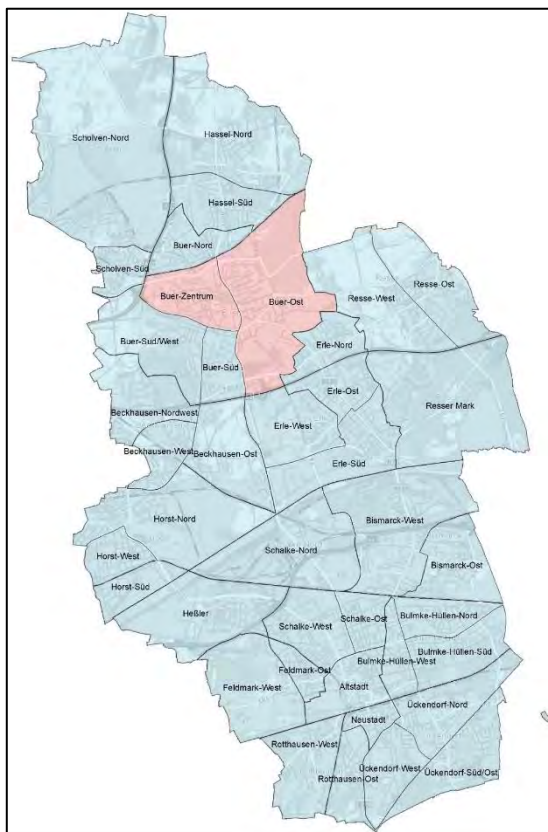
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet - hier: Schalke 	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. 1	1. OG rechts	Wohnen	59		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 7.4 im Gutachten genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 1 - 59 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	lt. BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren teilweise modernisiert - Dachdämmung	0,05 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,11 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,11 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,72 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,47 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Für die ETW Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,10 EUR / m² in Ansatz gebracht.

7.6.2.1

marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 1 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 1 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 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. 1 wird das Mietausfallwagnis auf Grundlage des Bewertungsansatzes und unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

7.6.2.2

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz Ø 3,2 %
Standardabweichung 2,1 %

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	13	40	8,5	31,5	14	65
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1249 - 1419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,3		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.113		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	



Abweichung zur ETW Nr. 1:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	59 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,10 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	31,56 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	35 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 1 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Königsberger Str. 36 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 1	rd. 59 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	4.319,-- EUR
Gesamtfläche		59,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.319,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
31,56 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	86,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			=	814,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	43,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.956,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.956,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 8.982,-- EUR	./.	314,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.642,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.642,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,00 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.642,-- EUR	x	20,00	=	52.840,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	52.840,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 52.840,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 1 8.982,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 61.822,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 61.822 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 61.822,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -22.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 39.822,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 1	rd.	40.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------------

7.6.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1979 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. 1 100,00 %	2.956,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.956,-- EUR	1979	45	80	35

- mittleres Baujahr	:	1979	
- mittleres Alter	:	45	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	35	Jahre

7.7. 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.

7.7.1 Bodenwert

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

7.7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

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

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

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,34 m x	1,30 m =	1,74 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
1,14 m x	1,30 m =	1,48 qm	
		<u>1,48 qm</u>	
		10,62 qm	
Grundbetrag	7 Stck. x	1.800,00 EUR	12.600,00 EUR
	10,62 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>11.682,00 EUR</u>
			24.282,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	14.11.2024	184,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
14.11.2024	24.282,- EUR x	184,00%	= 44.679,00 EUR

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	14.11.2024	184,00	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
14.11.2024	6.000,- EUR x	184,00%	= 11.040,00 EUR

7.7.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	14.11.2024
BGF:	1.228 qm Eigentumswohnanlage		
	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b		
	45881 Gelsenkirchen		
1.228	qm BGF	x	1.288,- EUR
		=	1.581.664,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben		=	44.679,- EUR
Kelleraußentreppe		=	11.040,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.637.383,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
35	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
56	%	von 1.637.383,- EUR	= -916.934,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 8.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			720.449,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	1%	von 720.449,- EUR	= 7.204,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 736.153,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	736.153,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 1:

Anteil für die ETW Nr. 1 am Gebäudesachwert 8,08% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 1 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	59.481,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 1	=	8.982,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 1	=	68.463,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der schlechten Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

-5,00% von 68.463,- EUR = -3.423,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 1	=	65.040,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-22.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 1	=	43.040,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 1	rd.	43.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

7.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

7.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und des Gesamtobjektes nicht vor.

7.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 59,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	152,-- EUR / m ² 729,-- EUR / m ² 675,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 1	Verkehrswert	475,-- EUR / m ²
Verkehrswert		28.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		6,48

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 1, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

7.6.1	BODENWERTANTEIL	8.982,-- EUR
7.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	52.840,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>39.822,-- EUR</u>
	rd.	40.000,-- EUR
7.6.1	BODENWERTANTEIL	8.982,-- EUR
7.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	59.481,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.423,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>43.040,-- EUR</u>
	rd.	43.000,-- EUR

7.9

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. 1

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 1 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leer stehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Durchführung der genannten Maßnahmen zur Sicherstellung der Erzielung eines nachhaltigen Ertrages wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 2.200,-- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Vermietung der Wohneinheit wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 6 Monatsmieten und damit in Höhe von rd. 2.160,-- EUR berücksichtigt.

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

Insgesamt wird es in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Da dieser nicht mathematisch abgeleitet werden kann, wird den dargestellten Risiken sachverständig frei gegriffen mit einem weiteren pauschalen Wertabschlag in Höhe von 20 % auf den ermittelten Ertragswert Rechnung getragen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		40.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.200,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	2.160,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>8.000,--</u>	<u>EUR</u>
			27.640,--	EUR

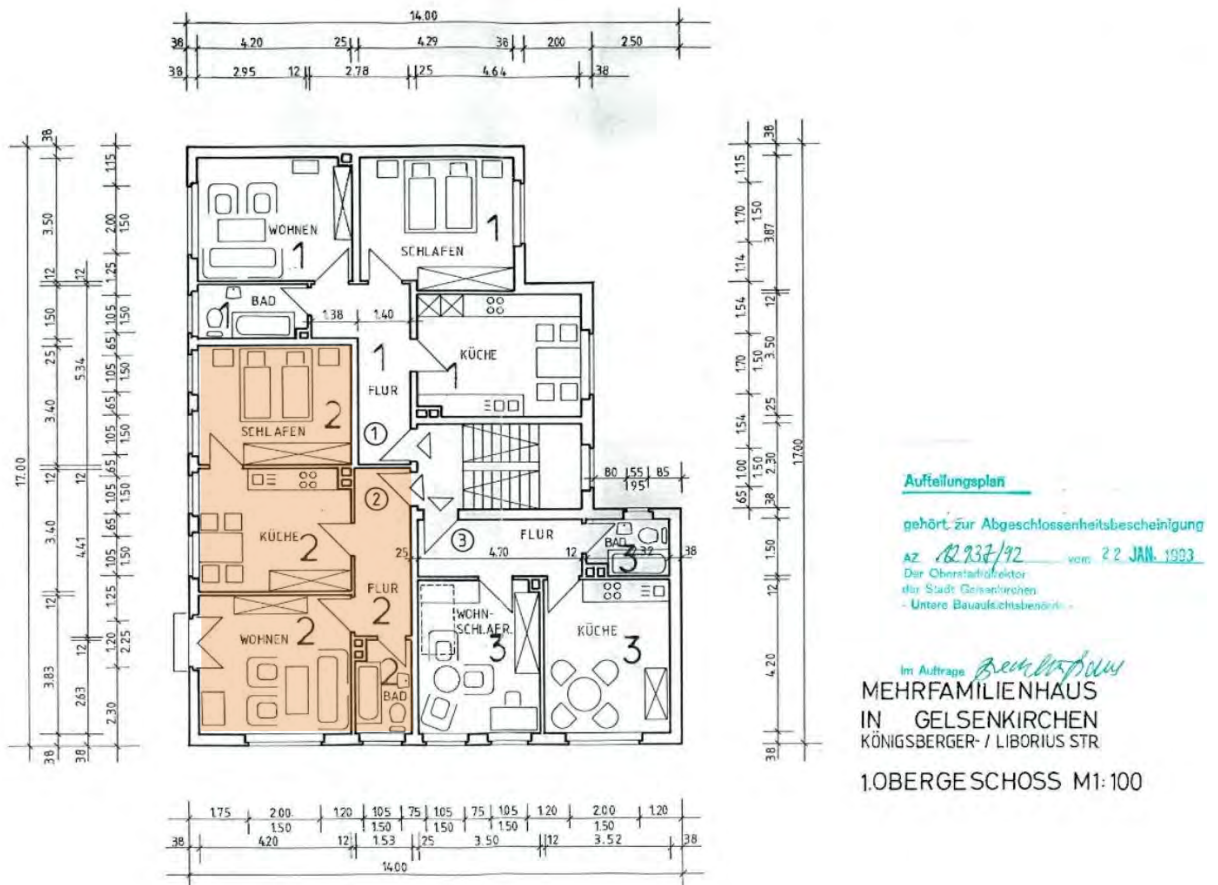
VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums Nr. 1 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>28.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	--	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

8. ETW Nr. 2

8.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 2 im 1. OG mittig
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3731 <i>Bestandsverzeichnis</i> 691 / 10.000 (sechshunderteinundneunzig Zehntausendstel) Mit-eigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 7 Flurstück 53 Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b Grundstücksgröße 311 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 020 / 24
Wohnfläche	53 m ² ETW Nr. 2
Aufteilung	ETW Nr. 2 im 1. OG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)



Aufteilungsplan
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
AZ 12.237/92 vom 22. JAN. 1993
Der Oberstadtdirektor
für Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Berthold*
**MEHRFAMILIENHAUS
IN GELSENKIRCHEN
KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.**
1.OBERGESCHOSS M1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁴	ETW Nr. 2: 7,26 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizkörper, teilweise ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen. Im Badezimmer sind WC, Waschtisch und Durchlauferhitzer zu erneuern, es ist eine Armatur für die Wanne einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 8.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

8.6.1	BODENWERTANTEIL	8.166,-- EUR
8.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	46.520,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	29.686,-- EUR
	rd.	30.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.500,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.940,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-6.000,-- EUR
		19.560,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 20.000,-- EUR

4

Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzfläche im Dachgeschoss und Spitzboden infolge des fehlenden Ausbaus zur Ermittlung der anteiligen Flächen nur zu 30 % in die Flächenberechnung einfließt.

8.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 2

8.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3731***Bestandsverzeichnis*

691 / 10.000 (sechshunderteinundneunzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3730 bis 3742):

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

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme:

§ 3 der Gemeinschaftsordnung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 20. Mai 1994; übertragen aus Blatt 0442 eingetragen am 17. Juni 1994.

8.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3731**

3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 71 / 24). Eingetragen am 31.07.2024.
4. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 20 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

8.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 2

ETW Nr. 2 im1. OG mittig

	<p>Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen</p> <p>In der Wohnung befinden sich alte Möbel und Unrat, die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.</p>
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, PVC-Fußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Badezimmer	<p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, ohne Armatur und ohne Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte</p> <p>Waschtisch, WC und Durchlauferhitzer sind zu erneuern. Es ist eine Armatur für die Badewanne einzubringen.</p>
Küche	PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, im Übrigen Wand und Decke Putz gestrichen, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, als französischer Balkon, Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich, Rippenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper
Schlafzimmer	<p>durch das Wohnzimmer zugänglich</p> <p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, PVC-Fußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Leitungsverlegungen zu den Heizkörpern auf der Wand, kein Heizkörper</p>

8.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau
- Instandhaltung
- wirtschaftliche
Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

ETW Nr. 2:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

In der Wohnung befinden sich noch alte Möbel und Unrat, die Wohnung ist zu entrümpeln.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Waschtisch, WC und Durchlauferhitzer sind zu erneuern, es ist eine Armatur für die Badewanne einzubringen.

Im Wohn- und Schlafzimmer und in der Diele sind die Fußböden zu ersetzen.

vernachlässigte Instandhaltung

keine

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

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

werterhöhende Umstände:

keine

8.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 2 mit einem gefangenen Raum
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 2 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 2 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 2 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 2

8.6. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

In Bezug auf die allgemeinen Hinweise zum Ertragswert wird auf Punkt 7.6 des Gutachtens verwiesen.

8.6.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Zum Bodenwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.6.1 des Gutachtens verwiesen.

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 23.10.2024 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 7, Flurstück 53	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	311	x	380,00	=	118.180,-- EUR
Bodenwert				=	118.180,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 2					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes 691,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	8.166,-- EUR

8.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²	
		Mittelwert					
		Spanne					
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Mietspiegel 2024 – Stadt Gelsenkirchen - Seite 4

ETW Nr. 2 – Baujahr 1952 / 1954; 53 qm Wohnfläche

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: 5,61 EUR / m² - 6,36 EUR / m² monatlichMittelwert: 6,00 EUR / m²

Zum Mietspiegel wird auf die Angaben unter Punkt 7.6.2 des Gutachtens verwiesen.

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. 2	1. OG mittig	Wohnen	53		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 8.4 im Gutachten genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 2 - 53 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	lt. BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren teilweise modernisiert - Dachdämmung	0,05 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,11 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,11 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,72 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,47 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Für die ETW Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,10 EUR / m² in Ansatz gebracht.

8.6.2.1

marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Zu den Verwaltungskosten wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

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

Instandhaltungskosten:

Zu den Instandhaltungskosten wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 2 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Zum Mietausfallwagnis wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

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

Betriebskosten

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

8.6.2.2

L i e g e n s c h a f t s z i n s s a t z

§ 21 (2) ImmoWertV

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

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 3,2 % |
| | Standardabweichung | 2,1 % |

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2	75	1.334	6,04	29	18,2	33							
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	13	40	8,5	31,5	14	65
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1249 - 1419		5,92 - 6,15		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
Standardabweichung		13		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2	64	1.033	5,79	32	14,8	30							
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1193		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	



Abweichung zur ETW Nr. 2:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	53 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,10 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	32,68 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	35 Jahre

Zum Liegenschaftszins wird auf die allgemeinen Hinweise unter Punkt 7.6.2.2 des Gutachtens verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 2 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,5 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Königsberger Str. 36 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 2	rd. 53 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	3.880,-- EUR
Gesamtfläche		53,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.880,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
32,68 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	78,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			=	731,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	39,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.612,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.612,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 8.166,-- EUR	./.	286,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.326,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.326,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,00 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.326,-- EUR	x	20,00	=	46.520,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	46.520,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 46.520,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 8.166,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 54.686,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 54.686 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 54.686,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -25.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 29.686,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 2	rd.	30.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

8.6.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Auf die allgemeinen Hinweise zur Restnutzungsdauer unter Punkt 7.6.3 des Gutachtens wird verwiesen.

Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1979 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. 2 100,00 %	2.612,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.612,-- EUR	1979	45	80	35

- mittleres Baujahr : 1979
- mittleres Alter : 45 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre

- 8.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV
- Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.
- 8.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV
- Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 8.6.1 ermittelt
- 8.7.2 Wert der baulichen Anlagen
- 8.7.2.1 Herstellungskosten § 36 ImmoWertV
- Zu den Herstellungskosten wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7.2.1 des Gutachtens verwiesen.
- Bewertungsansatz:**
- Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 8.4 im Gutachten genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.
- Auf die Hinweise auf Seite 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.
- 8.7.2.2 Alterswertminderung § 38 ImmoWertV
- Zur Alterswertminderung wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7.2.2 des Gutachtens verwiesen.

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 2:

Anteil für die ETW Nr. 2 am Gebäudesachwert 7,26% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 2 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	53.445,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 2	=	8.166,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 2	=	61.611,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der schlechten Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 61.611,- \text{ EUR} = -3.081,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 2	=	58.530,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-25.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 2	=	33.530,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 2	rd.	34.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

8.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

8.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und des Gesamtobjektes nicht vor.

8.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 53,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	154,-- EUR / m ² 633,-- EUR / m ² 560,-- EUR / m ² EUR / m ²
ETW Nr. 2	Verkehrswert	377,-- EUR / m ²
Verkehrswert		20.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		5,15

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

8.6.1	BODENWERTANTEIL	8.166,-- EUR
8.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	46.520,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>29.686,-- EUR</u>
	rd.	30.000,-- EUR
8.6.1	BODENWERTANTEIL	8.166,-- EUR
8.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	53.445,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.081,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>33.530,-- EUR</u>
	rd.	34.000,-- EUR

8.9

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. 2

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 2 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leer stehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die Durchführung der genannten Maßnahmen zur Sicherstellung der Erzielung eines nachhaltigen Ertrages wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 2.500,- EUR Rechnung getragen.

Der Ertragsausfall bis zur Vermietung der Wohneinheit wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 6 Monatsmieten und damit in Höhe von rd. 1.940,- EUR berücksichtigt.

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

Insgesamt wird es in jedem Fall für wahrscheinlich erachtet, dass das oben beschriebene Risiko auf dem Markt einen Wertabschlag bedingt. Da dieser nicht mathematisch abgeleitet werden kann, wird den dargestellten Risiken sachverständig frei gegriffen mit einem weiteren pauschalen Wertabschlag in Höhe von 20 % auf den ermittelten Ertragswert Rechnung getragen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		30.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.500,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.940,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>6.000,--</u>	<u>EUR</u>
			19.560,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 2 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>20.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

9. ETW Nr. 3

9.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen
 Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b
 45881 Gelsenkirchen
 Hier: ETW Nr. 3 im 1. OG links

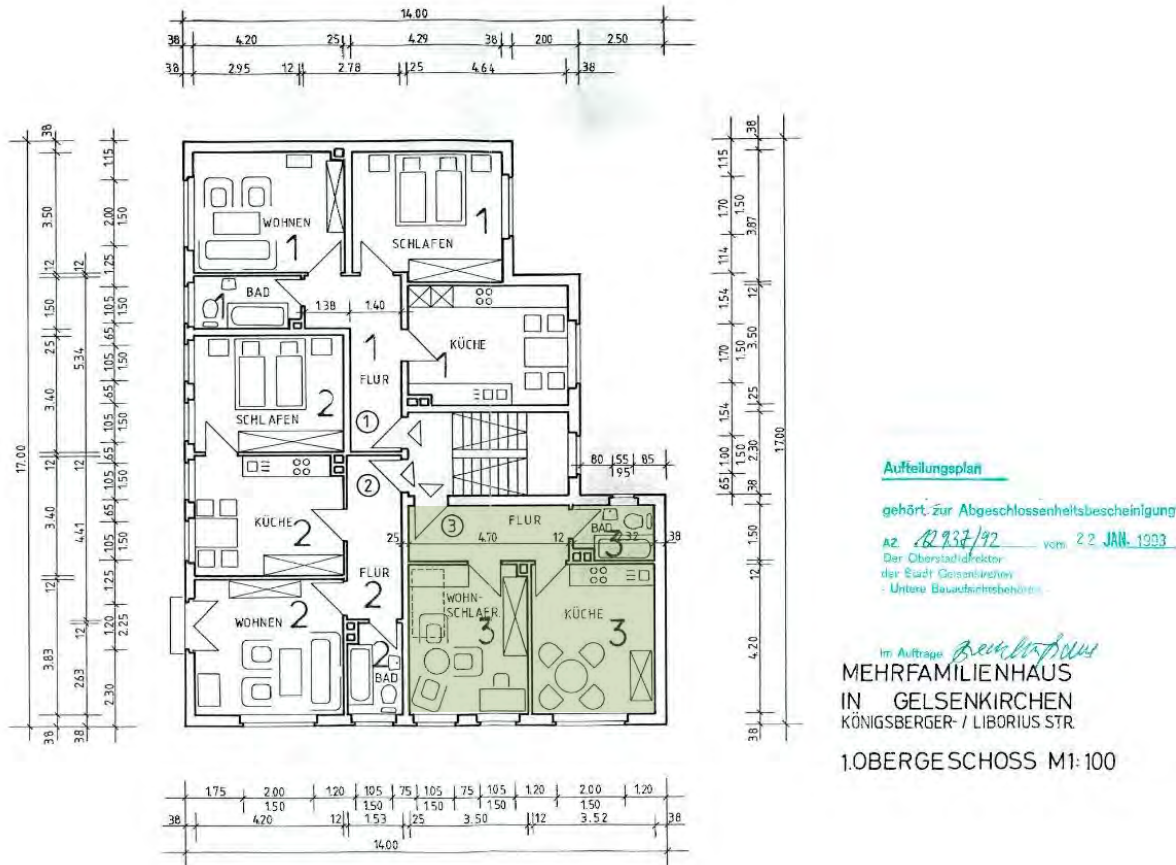
Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3732
Bestandsverzeichnis
 499 / 10.000 (vierhundertneunundneunzig Zehntausendstel)
 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 7
Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
 Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 L 021 / 24

Wohnfläche 39 m² ETW Nr. 3
Aufteilung ETW Nr. 3 im 1. OG links
 Laut Aufteilungsplan
 Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafraum



Aufteilungsplan
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 AZ 12932/92 vom 22 JAN 1993
 Der Oberstadtdirektor
 der Stadt Gelsenkirchen
 Untere Bauaufsichtsbehörde

im Auftrag *Beckhoff*
MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.
 1.OBERGESCHOSS M1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁵	ETW Nr. 3: 5,34 %
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und neue Heizkörper einzubringen. Teilweise ist ein neuer Wand- und Deckenanstrich und in Teilen ein neuer Fußbodenbelag einzubringen. Es ist ein Duscharmatur einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 9.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 3, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

9.6.1	BODENWERTANTEIL	5.897,-- EUR
9.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	35.740,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	24.837,-- EUR
	rd.	25.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.680,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.521,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-5.000,-- EUR
		16.799,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 17.000,-- EUR

5

Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzfläche im Dachgeschoss und Spitzboden infolge des fehlenden Ausbaus zur Ermittlung der anteiligen Flächen nur zu 30 % in die Flächenberechnung einfließt.

9.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 3

9.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3732***Bestandsverzeichnis*

499 / 10.000 (vierhundertneunundneunzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3730 bis 3742):

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

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme:

§ 3 der Gemeinschaftsordnung

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 20. Mai 1994; übertragen aus Blatt 0442 eingetragen am 17. Juni 1994.

9.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3732**

3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 71 / 24). Eingetragen am 31.07.2024.
4. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 21 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

9.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 3

ETW Nr. 3 im
1. OG links

	<p>Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen</p> <p>Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.</p>
Diele	<p>Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, teilweise in Holz, teilweise Kunststoff, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen</p>
Wohn- und Schlafräum	<p>Laminatfußboden, die Fußleisten fehlen an drei Seiten, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, beide Fenster sind blind, Plattenheizkörper, Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen</p>
Küche	<p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich zur Wohnung im 2. Obergeschoss und auch zum Badezimmer, auch im Bereich der Fensterleibung, oberhalb des Fensters und im Bereich der Heizungsniße Feuchteschäden, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus März 1986, Plattenheizkörper, im Bereich der Heizungsrohrleitung fehlt in Teilbereichen die Verkleidung, Elektroherdanschluss, Heiß- und Kaltwasseranschluss</p>
Badezimmer	<p>Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Gipskartondeckenverkleidung mit eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, die Armatur fehlt, Kunststoffduschverkleidung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitäröbjekte</p>

9.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 3:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Wohn- und Schlafräum:

Fußboden-, Decken- und Wandbelag sind instand zu setzen.

Küche:

Massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, im Bereich der Fensterleibung, oberhalb des Fensters und im Bereich der Heizungsniße Feuchteschäden, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen, die Verkleidung der Heizungsrohre im Sockelbereich fehlt teilweise

Badezimmer:

Die Armatur in der Dusche ist einzubringen.

- Instandhaltung

vernachlässigte Instandhaltung

- wirtschaftliche
Wertminderung

keine

- Nutzungseinschränkungen

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

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

werterhöhende Umstände:

keine

9.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 3

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 3 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 3 zum Stichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 3 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 3

9.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

In Bezug auf die allgemeinen Hinweise zum Ertragswert wird auf Punkt 7.6 des Gutachtens verwiesen.

9.6.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Zum Bodenwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.6.1 des Gutachtens verwiesen.

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 23.10.2024 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 7, Flurstück 53	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	311	x	380,00	=	118.180,-- EUR
Bodenwert				=	118.180,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 3					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes 499,00 / 10.000 von					
				=	5.897,-- EUR
					118.180,-- EUR

9.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²	
		Mittelwert					
		Spanne					
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Mietspiegel 2024 - Stadt Gelsenkirchen - Seite 4

ETW Nr. 3 – Baujahr 1952 / 1954; 39 qm Wohnfläche

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

Mietwertspanne: 5,79 EUR / m² - 6,95 EUR / m² monatlichMittelwert: 6,40 EUR / m²

Zum Mietspiegel wird auf die Angaben unter Punkt 7.6.2 des Gutachtens verwiesen.

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. 3	1. OG links	Wohnen	39		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 9.4 im Gutachten genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Miete:

ETW Nr. 3 - 39 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	lt. BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren teilweise modernisiert - Dachdämmung	0,05 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,11 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,40 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,79 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,95 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,51 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,40 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,90 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,79 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,06 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,95 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Für die ETW Nr. 3 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,50 EUR / m² in Ansatz gebracht.

9.6.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Zu den Verwaltungskosten wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

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

Instandhaltungskosten:

Zu den Instandhaltungskosten wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 3 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Zum Mietausfallwagnis wird auf die allgemeinen Angaben unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 3 wird das Mietausfallwagnis auf Grundlage des Bewertungsansatzes und unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

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

9.6.2.2 **L i e g e n s c h a f t s z i n s s a t z**

§ 21 (2) ImmoWertV

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

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 3,2 % |
| | Standardabweichung | 2,1 % |

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben.

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1249 - 1419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
Standardabweichung	-	1,3		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
Konfidenz-Intervall	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1113		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung	-	2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	



Abweichung zur ETW Nr. 3:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	39 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,50 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	34,48 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	35 Jahre

Zum Liegenschaftszins wird auf die allgemeinen Hinweise unter Punkt 7.6.2.2 des Gutachtens verwiesen.

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

Wfl.: Wohnfläche

Königsberger Str. 36 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 3	rd. 39 m ²	x	6,50 EUR	x	12	=	3.042,-- EUR
Gesamtfläche		39,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.042,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
34,48 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			420,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			61,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			538,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			30,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	1.993,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.993,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 5.897,-- EUR	./.	206,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.787,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.787,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,00 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.787,-- EUR	x	20,00	=	35.740,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	35.740,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 35.740,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 5.897,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 41.637,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 41 637 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 41.637,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -16.800,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 24.837,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 3	rd.	25.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

9.6.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Auf die allgemeinen Hinweise zur Restnutzungsdauer unter Punkt 7.6.3 des Gutachtens wird verwiesen.

Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1979 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 3 100,00 %	1.993,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.993,-- EUR	1979	45	80	35

- mittleres Baujahr : 1979
- mittleres Alter : 45 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre

- 9.7 S A C H W E R T §§ 35 – 39 ImmoWertV
- Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.
- 9.7.1 B o d e n w e r t § 40 ImmoWertV
- Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 9.6.1 ermittelt
- 9.7.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n
- 9.7.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n § 36 ImmoWertV
- Zu den Herstellungskosten wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7.2.1 des Gutachtens verwiesen.
- Bewertungsansatz:**
- Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 9.4 im Gutachten genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.
- Auf die Hinweise auf Seite 5 und 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.
- 9.7.2.2 A l t e r s w e r t m i n d e r u n g § 38 ImmoWertV
- Zur Alterswertminderung wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7.2.2 des Gutachtens verwiesen.

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 3:

Anteil für die ETW Nr. 3 am Gebäudesachwert 5,34% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 3 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	39.311,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 3	=	5.897,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 3	=	45.208,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der schlechten Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

-5,00% von 45.208,- EUR = -2.260,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 3	=	42.948,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-16.800,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 3	=	26.148,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 3	rd.	26.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

9.8. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 3 und des Gesamtobjektes nicht vor.

9.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 39,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	151,-- EUR / m ²
	SACHWERT	751,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	718,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 3	Verkehrswert	487,-- EUR / m ²
Verkehrswert		19.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		6,25