

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	<u>24.837,-- EUR</u>
	rd.	25.000,-- EUR
9.6.1	BODENWERTANTEIL	5.897,-- EUR
9.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	39.311,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-2.260,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.800,-- EUR
	SACHWERT	<u>26.148,-- EUR</u>
	rd.	26.000,-- EUR

9.9

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. 3

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 3 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 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 1.680,-- 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. 1.521,-- 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		25.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	1.680,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.521,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>5.000,--</u>	<u>EUR</u>
			16.799,--	EUR

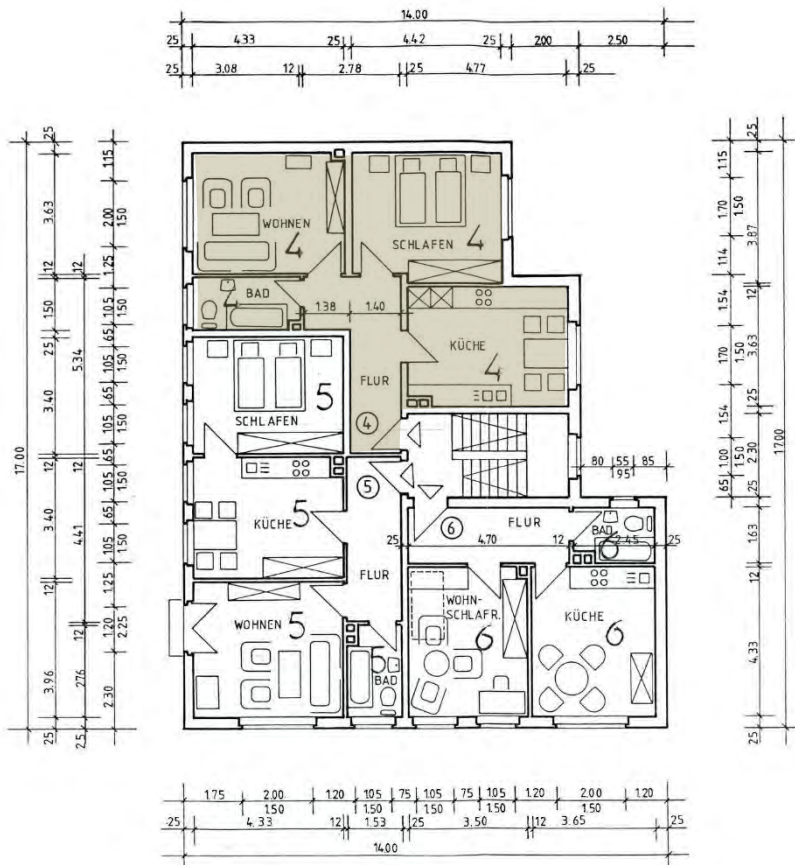
VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 3 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>17.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

10. ETW Nr. 4

10.1 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. 4 im 2. OG rechts
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3733 <i>Bestandsverzeichnis</i> 797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig 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. 4 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 022 / 24
Wohnfläche	62 m ² ETW Nr. 4
Aufteilung	ETW Nr. 4 im 2. OG rechts Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad



Aufteilungsplan
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
AZ 18937/92 vom 22. JAN. 1993
Der Oberstadtdirektor
der Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Berechnung*

MEHRFAMILIENHAUS
IN GELSENKIRCHEN
KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.

2.OBERGESCHOSS M1: 100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁶	ETW Nr. 4: 8,49 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen. Es sind neue Fenster, Innentüren und Heizkörper einzubringen. Der Fußbodenbelag im Wohnzimmer ist zu ersetzen. Im Badezimmer sind teilweise Armaturen 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 10.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

10.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
10.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>40.999,-- EUR</u>
	rd.	41.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.290,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.232,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-8.200,-- EUR
		<u>28.278,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 28.000,-- EUR

6

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.

10.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 4

10.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3733***Bestandsverzeichnis*

797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig 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. 4 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.

10.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3733**

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 22 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

10.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 4

ETW Nr. 4 im
2. OG rechts

	<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	Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeiteten Spots, Elektrounterverteilung
Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Kunststoff weiß, das Türblatt fehlt, die Aufhängung des Türblatts ist gebrochen, die Innentür ist zu ersetzen, Laminatfußboden, Wand Tapete, der Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich ist überklebt, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Schlafzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, die Innentür ist zu ersetzen, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster aus 03/1986, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, auch hier ist das Türblatt beschädigt, die Innentür ist zu ersetzen, Laminatfußboden, der sich teilweise wölbt und auseinanderzieht, der Fußbodenbelag ist zu erneuern, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, die Fenstertür ist gerissen und lässt sich nicht schließen, französischer Balkon, außenseitig Absturzsicherung als Stahlgitter mit Anstrich, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, kein Fensterelement, die Fensteröffnung ist mit Spanplatten provisorisch verkleidet, Fliesenfußboden, Wandfliesen im Bereich der Dusche bis ca. 2 m Höhe, im Übrigen bis ca. 1,20 m Höhe im Bereich des WC's und des Waschtisches, Wand im Übrigen Putz mit Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, eingearbeiteten Spots, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, die Armaturen und die Handbrause fehlen, Kunststoffduschverkleidung, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer

10.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 4:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Die Wohnung ist zu entrümpeln.

Fenster, Innentüren und Heizkörper sind zu erneuern.

Wohnzimmer:

Der Fußbodenbelag ist zu ersetzen.

Badezimmer:

Das Fensterelement ist nicht mehr vorhanden, die Fensteröffnung ist provisorisch mit Spanplatten verkleidet.

Armaturen und Handbrause sind 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

10.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 4

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 4 zum Stichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 4

10.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

10.6.1 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. 4					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes 797,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	9.419,-- EUR

10.6.2 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. 4 – Baujahr 1952 / 1954; 62 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 60 bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,48 EUR / m² - 6,39 EUR / m² monatlichMittelwert: 5,90 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. 4	2. OG rechts	Wohnen	62		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 10.4 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. 4 - 62 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 2. 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. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,01 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,59 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 0,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,50 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm 0,11 EUR/qm

Für die ETW Nr. 4 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. 6,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

10.6.2.1 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. 4 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. 4 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. 4 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.

10.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 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 m ²		Ø ber. KP € je m ² Wfl		Ø Miete € je m ² Wfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	31,5	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>	-	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
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1193		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. 4:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	62 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m ²	6,00 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	31,59 %
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. 4 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. 4	rd. 62 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	4.464,-- EUR
Gesamtfläche		62,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.464,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
31,59 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				89,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.				856,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				45,-- EUR
Jahresreinertrag					=	3.054,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.054,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 9.419,-- EUR	./.	330,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.724,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.724,-- 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
2.724,-- EUR	x	20,00	=	54.480,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	54.480,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 54.480,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 9.419,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 63.899,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.899 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.899,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -22.900,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 40.999,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 4	rd.	41.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	----------------------

10.6.3 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. 4 100,00 %	3.054,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.054,-- EUR	1979	45	80	35

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

- 10.7 S A C H W E R T §§ 35 – 39 ImmoWertV
- Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.
- 10.7.1 B o d e n w e r t § 40 ImmoWertV
- Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 10.6.1 ermittelt
- 10.7.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n
- 10.7.2.1 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 zu 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 10.4 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.
- 10.7.2.2 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. 4:

Anteil für die ETW Nr. 4 am Gebäudesachwert 8,49% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 4 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	62.499,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 4	=	9.419,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 4	=	71.918,- 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 71.918,- EUR = -3.596,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 4	=	68.322,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-22.900,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 4	=	45.422,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 4	rd.	45.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

10.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

10.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 4 und des Gesamtobjektes nicht vor.

10.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 62,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	152,-- EUR / m ²
	SACHWERT	733,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	661,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 4	Verkehrswert	452,-- EUR / m ²
Verkehrswert		28.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		6,27

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

10.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
10.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>40.999,-- EUR</u>
	rd.	41.000,-- EUR
10.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
10.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	62.499,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.596,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.900,-- EUR
	SACHWERT	<u>45.422,-- EUR</u>
	rd.	45.000,-- EUR

10.9

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. 4

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 4 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 nur 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 2.290,- 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. 2.232,- 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		41.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.290,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	2.232,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>8.200,--</u>	<u>EUR</u>
			28.278,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 4 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>28.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

11. ETW Nr. 5

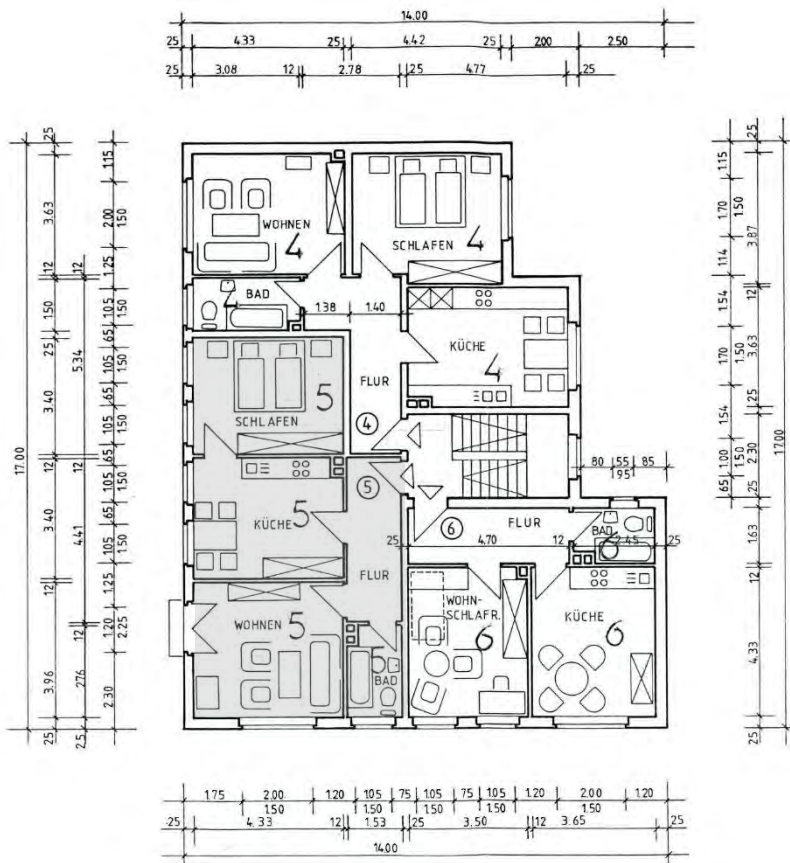
11.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen
 Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b
 45881 Gelsenkirchen
 Hier: ETW Nr. 5 im 2. OG mittig

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3734
Bestandsverzeichnis
 717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn 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 nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
 Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 L 023 / 24

Wohnfläche 55 m² ETW Nr. 5
Aufteilung ETW Nr. 5 im 2. OG mittig
 Laut Aufteilungsplan
 Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)



Aufteilungsplan
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 AZ: 12837/92 vom 22. JAN. 1993
 Der City-Verwaltungsreferent
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -
 Im Auftrage *Beckhoff*

MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.
 2.OBERGESCHOSS M1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁷	ETW Nr. 5: 7,53 %
Besonderheiten	<p>Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizkörper einzubringen. Bad: WC, Waschtisch und Duschtrennung sind zu ersetzen, es ist eine Unicar-Garnitur einzubringen. Die Deckenspots sind zu prüfen und instand zu setzen. Wohnzimmer: Es ist eine neue Innentür einzubringen. Feuchteschäden oberhalb des bodentiefen Fensters. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Küche: Der Fußboden- und Deckenbelag ist zu ersetzen. Die Verkleidung der Abwasserleitung ist instand zu setzen. 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 11.4 des Gutachtens verwiesen.</p>

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 5, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

11.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
11.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	48.580,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	30.054,-- EUR
	rd.	30.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.700,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.013,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-6.000,-- EUR
		19.287,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 19.000,-- EUR

7

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.

11.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 5

11.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3734***Bestandsverzeichnis*

717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn 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 nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 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.

11.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3734**

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 23 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

11.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 5

ETW Nr. 5 im2. 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	Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Elektrounterverteilung
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, es fehlen teilweise die Abdeckungen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, dieser ist zu ersetzen, defekter Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, dieser ist zu ersetzen, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, keine Unicar-Garnitur, keine Handbrause, diese sind einzubringen, Elektrodurchlauferhitzer, keine Duschverkleidung, weiße Sanitärobjekte
Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, das Türblatt fehlt, die Umfassungszarge ist defekt, die Innentür ist zu ersetzen, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als französischer Balkon, außenseitig Absturzsicherung als Stahlgitter, Feuchteschäden oberhalb des bodentiefen Fensters, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung zur Straßenseite, Plattenheizkörper
Küche	Laminatfußboden, dieser zieht sich auseinander, ist defekt und zu ersetzen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Raufaser gestrichen, alte Styropordeckenverkleidung, diese ist zu ersetzen, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Kaltwasseranschluss, der Rohrkasten im Bereich der Abwasserleitung ist in Teilbereichen geöffnet, unter dem Fenster befindet sich einseitig ein eingebauter Wandschrank, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Schlafzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

11.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 5:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Die Wohnung ist zu entrümpeln.

Badezimmer:

Die Abdeckung der Deckenspots fehlt teilweise, die Funktionsfähigkeit der Spots ist zu überprüfen, die Spots sind instand zu setzen.

Waschtisch und WC sind zu ersetzen.

Duschverkleidung, Unicar-Garnitur und Handbrause sind einzubringen.

Wohnzimmer:

Es ist eine neue Innentür einzubringen

Feuchteschäden oberhalb des Fensters und an der Decke. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Küche:

Der Fußboden- und Deckenbelag ist zu ersetzen. Die Verkleidung der Abwasserleitung ist instand zu setzen.

- 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

11.5

Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 5 mit einem gefangenen Raum

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 5 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 5 zum Stichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 5 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 5

11.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

11.6.1 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. 5					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 5 des Aufteilungsplanes 717,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	8.474,-- EUR

11.6.2 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. 5 – Baujahr 1952 / 1954; 55 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. 5	2. OG mittig	Wohnen	55		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 11.4 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. 5 - 55 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. 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. 5 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. 5 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.

11.6.2.1 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. 5 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. 5 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. 5 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.

11.6.2.2 **Liegenschaftszinssatz**

§ 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 - 6,16		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. 5:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	55 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,10 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	32,29 %
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. 5 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. 5	rd. 55 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	4.026,-- EUR
Gesamtfläche		55,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.026,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
32,29 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	81,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			=	759,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	40,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.726,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.726,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 8.474,-- EUR	./.	297,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.429,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.429,-- 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
2.429,-- EUR	x	20,00	=	48.580,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	48.580,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 48.580,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 5 8.474,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 57.054,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 57.054 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 57.054,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -27.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 30.054,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 5	rd.	30.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

11.6.3 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. 5 100,00 %	2.726,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.726,-- EUR	1979	45	80	35

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

11.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

11.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 11.6.1 ermittelt

11.7.2 Wert der baulichen Anlagen

11.7.2.1 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 11.4 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.

11.7.2.2 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. 5:

Anteil für die ETW Nr. 5 am Gebäudesachwert 7,53% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 5 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	55.432,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 5	=	8.474,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 5	=	63.906,- 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.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 63.906,- \text{ EUR} \quad = \quad -3.195,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 5	=	60.711,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-27.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	

Sachwert der ETW Nr. 5	=	33.711,- EUR
------------------------	---	--------------

Sachwert	ETW Nr. 5	rd.	34.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

11.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

11.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 5 und des Gesamtobjektes nicht vor.

11.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 55,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	154,-- EUR / m ²
	SACHWERT	613,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	546,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 5	Verkehrswert	345,-- EUR / m ²
Verkehrswert		19.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,72

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 5, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

11.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
11.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	48.580,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>30.054,-- EUR</u>
	rd.	30.000,-- EUR
11.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
11.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	55.432,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.195,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>33.711,-- EUR</u>
	rd.	34.000,-- EUR

11.9

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. 5

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 5 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 2.700,-- 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. 2.013,-- 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	./.	2.700,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	2.013,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./ 20 %	<u>6.000,--</u>	<u>EUR</u>
			19.287,--	EUR

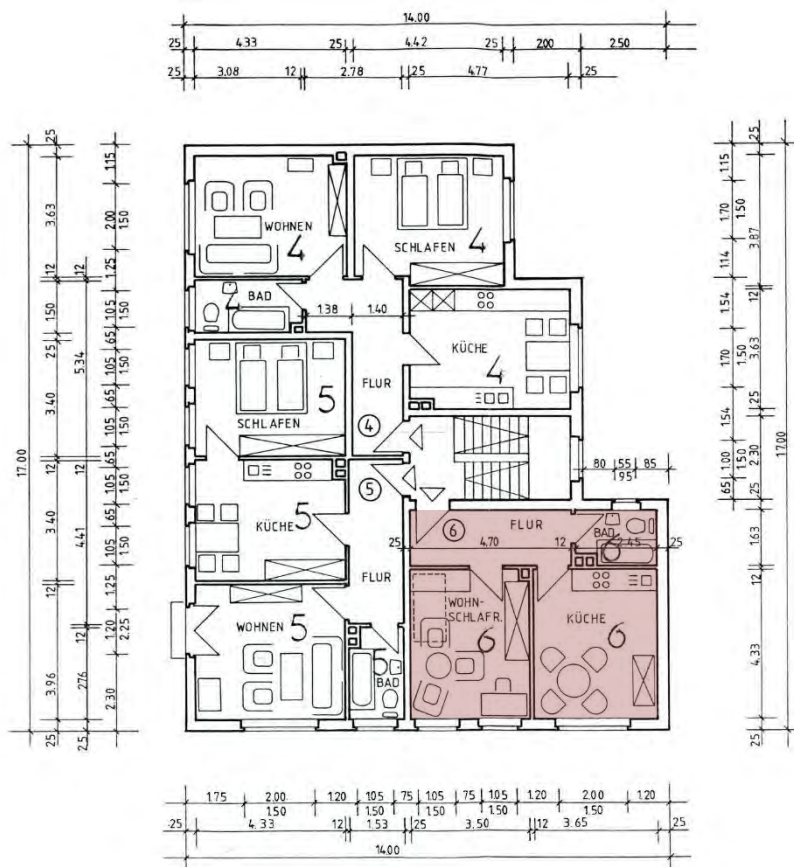
VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 5 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>19.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

12. ETW Nr. 6

12.1 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. 6 im 2. OG links
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3735 Bestandsverzeichnis 531 / 10.000 (fünfhunderteinunddreißig 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. 6 bezeichnet. ... Abteilung II / Belastungen Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 024 / 24
Wohnfläche	41 m ² ETW Nr. 6
Aufteilung	ETW Nr. 6 im 2. OG links Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafräum

**Aufteilungsplan**

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

AZ 12 937/192 vom 22. JAN. 1993Der Oberratsdirektor
der Stadt Gelsenkirchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -Im Auftrage *Beckmann*MEHRFAMILIENHAUS
IN GELSENKIRCHEN
KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.

2.OBERGESCHOSS M1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁸	ETW Nr. 6: 5,62 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Wohnungseingangstür, Heizkörper und Fenster sind zu erneuern. Diele: Massive Feuchteschäden im Wandbereich, der Wandbelag ist instand zu setzen. Wohn- und Schlafräum: Massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Bad: Die Innentür ist zu ersetzen. 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 12.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 6, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

12.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
12.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	34.100,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.300,-- EUR
	ERTRAGSWERT	24.075,-- EUR
	rd.	24.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.630,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.500,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-4.800,-- EUR
		16.070,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 16.000,-- EUR

8

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.

12.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 6

12.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3735***Bestandsverzeichnis*

531 / 10.000 (fünfhunderteinunddreißig 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. 6 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.

12.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3735**

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 24 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

12.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 6

ETW Nr. 6 im
2. OG links

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 Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Leitungsverlegung teilweise in Kabelkanälen auf der Wand und unterhalb der Decke, Elektrounterverteilung, massive Feuchteschäden im Wandbereich zum Treppenhaus, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen

Wohn- und
Schlafraum

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden umlaufend im Deckenbereich und oberhalb der Fenster, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Leitungsverlegungen zu den Heizkörpern auf der Wand

Küche

Innentür wie vor, die Türklinke fehlt, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, in Teilbereichen Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 03/1986, Plattenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

Abstellraum

durch die Küche zugänglich
Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Fliesenfußboden, Wand und Decke mit Verkleidung und Anstrich

Badezimmer

Umfassungszarge wie vor, kein Türblatt, die Innentür ist zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Heizungsleitungsverlegung auf der Wand, Stand-WC mit Druckspüler, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, Elektroleitungsverlegung in Kabelkanälen auf der Wand, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Kunststoffduschverkleidung

12.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 6:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Die Wohnung ist zu entrümpeln.

Diele:

Leitungsverlegung teilweise in Kabelkanälen auf der Wand und unterhalb der Decke, massive Feuchteschäden im Wandbereich zum Treppenhaus. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Wohn- und Schlafräum:

Feuchteschäden umlaufend im Deckenbereich und oberhalb der Fenster, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Leitungsverlegungen zu den Heizkörpern auf der Wand.

Wohnküche:

Es fehlt die Türklinke

Badezimmer:

Es ist eine neue Innentür 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

12.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 6
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 6 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 6 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 6 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 6

12.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

12.6.1 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. 6					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 6 des Aufteilungsplanes 531,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	6.275,-- EUR

12.6.2 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. 6 – Baujahr 1952 / 1954; 41qm 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 qm 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. 6	2. OG links	Wohnen	41		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 12.4 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. 6 - 41 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 2. 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. 6 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. 6 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.

12.6.2.1 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. 6 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. 6 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. 6 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.

12.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 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. 6:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	41 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,10 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	35,85 %
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. 6 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. 6	rd. 41 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	3.001,-- EUR
Gesamtfläche		41,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.001,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
35,85 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			420,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			60,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			566,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			30,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	1.925,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.925,-- EUR	
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 6.275,-- EUR	./.	220,-- EUR	
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.705,-- EUR	

Gebäudereinertrag : 1.705,-- 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
1.705,-- EUR	x	20,00	=	34.100,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	34.100,-- EUR	
----------------------------------	---	---------------	--

Ertragswert der baulichen Anlage 34.100,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 6 6.275,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 40.375,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 40 375 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 40.375,-- EUR

**Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -16.300,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 24.075,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 6	rd.	24.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

12.6.3 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. 6 100,00 %	1.925,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.925,-- EUR	1979	45	80	35

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

12.7 S A C H W E R T §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

12.7.1 B o d e n w e r t § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 12.6.1 ermittelt

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

12.7.2.1 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 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 12.4 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.

12.7.2.2 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. 6:

Anteil für die ETW Nr. 6 am Gebäudesachwert 5,62% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 6 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	41.372,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 6	=	6.275,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 6	=	47.647,- 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	47.647,- EUR	=	-2.382,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 6				=	45.265,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-16.300,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 6	=	28.965,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 6	rd.	29.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

12.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

12.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 6 und des Gesamtobjektes nicht vor.

12.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 41,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	153,-- EUR / m ²
	SACHWERT	706,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	587,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 6	Verkehrswert	390,-- EUR / m ²
Verkehrswert		16.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		5,33

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 6, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

12.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
12.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	34.100,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.300,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>24.075,-- EUR</u>
	rd.	24.000,-- EUR
12.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
12.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	41.372,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-2.382,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.300,-- EUR
	SACHWERT	<u>28.965,-- EUR</u>
	rd.	29.000,-- EUR

12.9

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. 6

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 6 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 1.630,-- 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. 1.500,-- 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		24.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	1.630,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.500,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>4.800,--</u>	<u>EUR</u>
			16.070,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums Nr. 6 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>16.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	--	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

13. ETW Nr. 7

13.1 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. 7 im 3. OG rechts

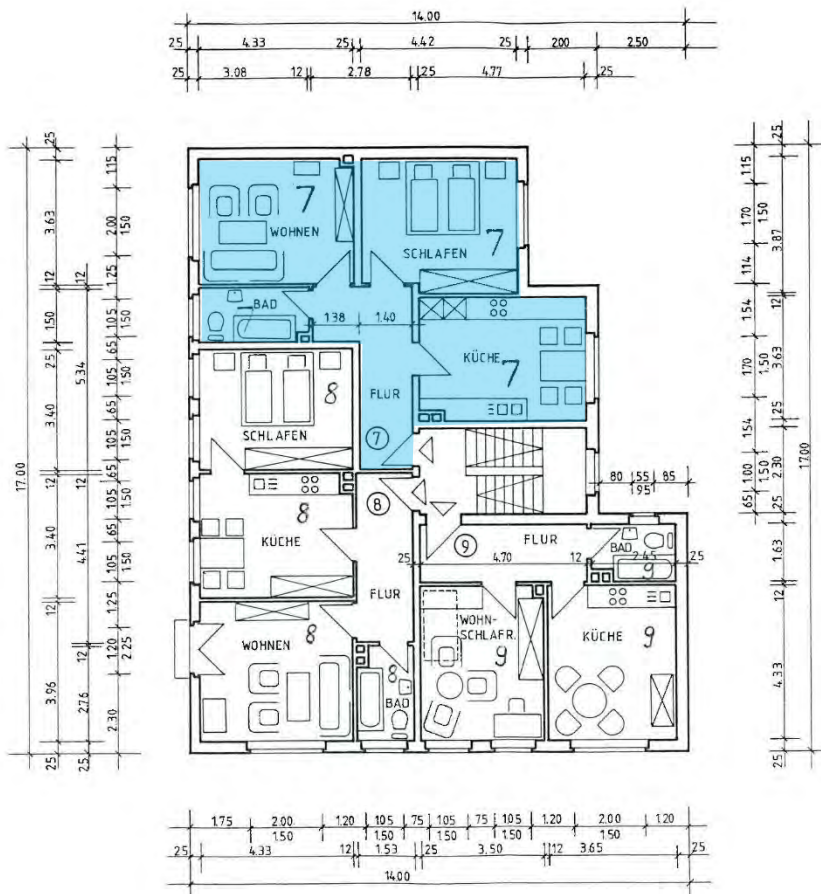
Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3736
Bestandsverzeichnis
 797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

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. 7 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
 Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 L 025 / 24

Wohnfläche 62 m² ETW Nr. 7
Aufteilung ETW Nr. 7 im 3. OG rechts
 Laut Aufteilungsplan
 Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad



Aufteilungsplan
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 Az. 42 937/92 vom 22. JAN. 1993
 Die Gemeinschaftsträger
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Brechenhoff*

**MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.**

3.OBERGESCHOSS M1: 100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ⁹	ETW Nr. 7: 8,49 %
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Massive Feuchteschäden in allen Räumen, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen. In Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche sind neue Fußbodenbeläge einzubringen. Badezimmer: Im Bereich der Innentür fehlen die Zierleisten der Umfassungszarge, es fehlt die Handbrause in der Dusche 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 13.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 7, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

13.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
13.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	34.999,-- EUR
	rd.	35.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.890,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.232,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-7.000,-- EUR
		22.878,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 23.000,-- EUR

⁹

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.

13.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 7

13.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3736***Bestandsverzeichnis*

797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig 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. 7 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.

13.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3736**

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 25 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

13.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 7

ETW Nr. 7 im
3. OG rechts

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen

Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.
Massive Feuchteschäden in allen Räumen, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen

Diele	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, massive Feuchteschäden in Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung, Elektrounterverteilung
Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Wasseranschluss, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, außenseitig Stahlgitter mit Anstrich, umlaufend massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, auch hier massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung
Badezimmer	Innentür wie vor, hier fehlen die Zierleisten der Umfassungszarge, Fliesenfußboden, Wandfliesen im Bereich der Dusche raumhoch, im Bereich von Waschtisch und WC bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, es fehlt die Handbrause, Kunststoffduschverkleidung, weiße Sanitärobjekte, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung

13.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 7:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Massive Feuchteschäden in allen Räumen, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

In Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche sind neue Fußbodenbeläge einzubringen.

Badezimmer:

Im Bereich der Innentür fehlen die Zierleisten der Umfassungszarge, es fehlt die Handbrause in der Dusche

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

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

13.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 7
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 7 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 7

13.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

13.6.1 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. 7					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes 797,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	9.419,-- EUR

13.6.2 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. 7 – Baujahr 1952 / 1954; 62 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 60 qm bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,48 EUR / m² - 6,39 EUR / m² monatlichMittelwert: 5,90 EUR / m²

Zum Mietspiegel wird auf die Angaben unter Punkt 7.6.2 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. 7	3. OG rechts	Wohnen	62		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 13.4 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. 7 - 62 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 3. OG	-0,12 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 modernisiert	0,20 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:		0,09 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,99 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm 0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,57 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm 0,09 EUR/qm

Für die ETW Nr. 7 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. 6,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

13.6.2.1 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. 7 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. 7 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. 7 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.

13.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 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 - 6,16		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. 7:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	62 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,00 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	31,59 %
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. 7 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. 7	rd. 62 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	4.464,-- EUR
Gesamtfläche		62,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.464,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
31,59 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			420,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			89,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			856,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			45,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	3.054,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.054,-- EUR	
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 9.419,-- EUR	./.	330,-- EUR	
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.724,-- EUR	

Gebäudereinertrag	:	2.724,-- 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
2.724,-- EUR	x	20,00	=	54.480,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	54.480,-- EUR	
----------------------------------	---	---------------	--

Ertragswert der baulichen Anlage 54.480,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 9.419,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 63.899,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.899 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.899,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -28.900,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 34.999,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 7	rd.	35.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

13.6.3 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. 7 100,00 %	3.054,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.054,-- EUR	1979	45	80	35

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

13.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

13.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 13.6.1 ermittelt

13.7.2 Wert der baulichen Anlagen

13.7.2.1 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 13.4 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.

13.7.2.2 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. 7:

Anteil für die ETW Nr. 7 am Gebäudesachwert 8,49% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 7 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	62.499,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 7	=	9.419,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 7	=	71.918,- 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.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 71.918,- \text{ EUR} = -3.596,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 7	=	68.322,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-28.900,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 7	=	39.422,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 7	rd.	39.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

13.8. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

13.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 7 und des Gesamtobjektes nicht vor.

13.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 62,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	152,-- EUR / m ²
	SACHWERT	636,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	564,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 7	Verkehrswert	371,-- EUR / m ²
Verkehrswert		23.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		5,15

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 7, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

13.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
16.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>34.999,-- EUR</u>
	rd.	35.000,-- EUR
13.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
13.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	62.499,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.596,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.900,-- EUR
	SACHWERT	<u>39.422,-- EUR</u>
	rd.	39.000,-- EUR

13.9

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. 7

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 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 2.890,-- 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. 2.232,-- 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		35.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.890,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	2.232,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>7.000,--</u>	<u>EUR</u>
			22.878,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 7 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>23.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

14. ETW Nr. 8

14.1 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. 8 im 3. OG mittig

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3737

Bestandsverzeichnis
 717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

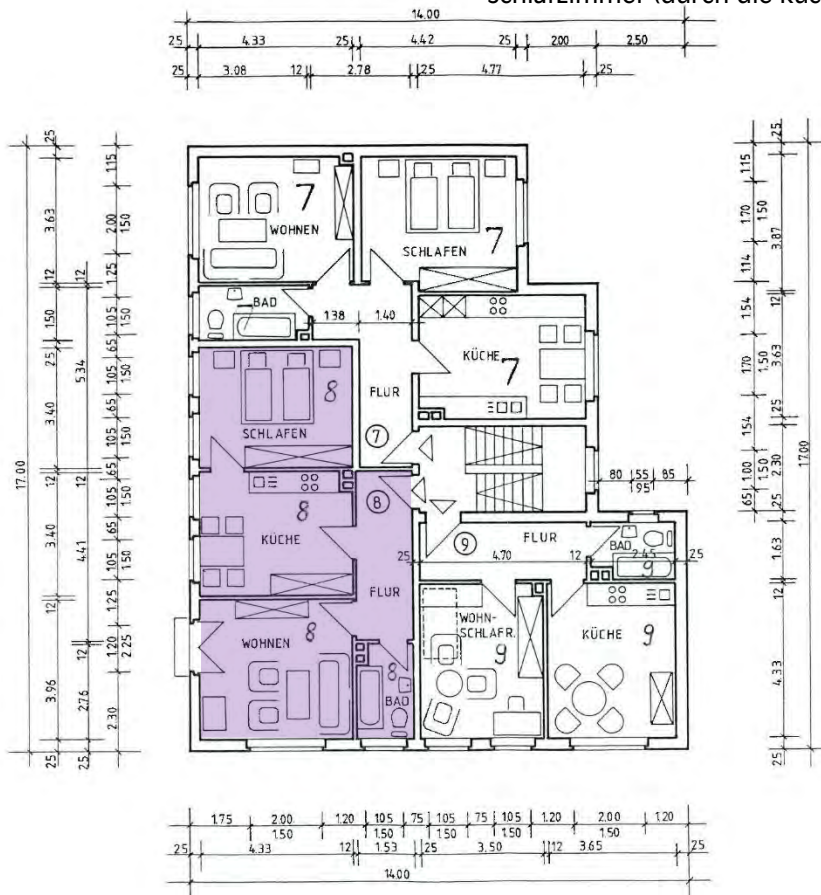
Gemarkung Gelsenkirchen
Flur 7
Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
 Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 L 026 / 24

Wohnfläche 55 m² ETW Nr. 8

Aufteilung ETW Nr. 8 im 3. OG mittig
 Laut Aufteilungsplan
 Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)



Aufteilungsplan
 gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
 Az. 42 937/92 vom 22 JAN. 1993
 Dr. Christian Bräutigam
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Brückhoff & Partner*
**MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.
 3.OBERGESCHOSS M1: 100**

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ¹⁰	ETW Nr. 8: 7,53 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Die Innentüren sind zu ersetzen. Die ETW Nr. 8 ist an die Zentralheizungsanlage anzuschließen, die Heizungsleitungen sind einzubringen. Die Fußbodenbeläge sind einzubringen. Das Bad ist zu sanieren. Die Deckenverkleidung in der Küche ist zu ersetzen. Feuchteschäden im Bad und im Wohnzimmer, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen. 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 14.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 8, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

14.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
14.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	51.780,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-46.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>13.354,-- EUR</u>
	rd.	13.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-4.690,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.096,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-2.600,-- EUR
		<u>3.614,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 4.000,-- EUR

¹⁰

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.

14.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 8

14.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3737***Bestandsverzeichnis*

717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn 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 nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 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.

14.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3737**

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 26 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

14.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 8

ETW Nr. 8 im
3. OG mittig

	<p>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. Die Innentüren sind zu ersetzen. Die Wohnung ist an die Zentralheizungsanlage anzuschließen. Die Heizungsleitungen wurden entfernt, diese sind neu einzubringen. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.</p>
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Betonfußboden, teilweise noch Reste von Linoleumbelag, Wand Tapete, Elektrounterverteilung, Gaszähler
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Gaskombitherme, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause und Armatur fehlen, der Revisionsschacht ist geöffnet und defekt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte Das Badezimmer ist zu sanieren.
Wohnzimmer	Betonfußboden wie vor, teilweise noch Reste von Linoleumbelag, Wand teilweise Tapete, diese löst sich in Teilbereichen vom Untergrund, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung, teilweise sind die Putzflächen im Bereich des bodentiefen Fensters durch die Feuchteschäden in Mitleidenschaft gezogen, der Putz ist instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Flügel ist defekt, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, als französischer Balkon, außenseitig Stahlgitter als Absturzsicherung, Plattenheizkörper
Küche	Innentür wie vor, die Umfassungszarge ist defekt, Betonfußboden, teilweise noch Reste von Linoleumbelag, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, einfache Kunststoffdeckenverkleidung in Eiche hell Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Schlafzimmer	durch die Küche zugänglich Fußboden wie vor, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

14.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 8:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

Die Wohnung ist insgesamt in Bezug auf die Fußboden-, Wand und Deckenbeläge instand zu setzen.

Die Innentüren sind zu ersetzen.

Das Badezimmer ist zu sanieren.

Die Heizungsleitungen wurden entfernt und sind neu einzubringen, die Wohnung ist an die Zentralheizungsanlage anzuschließen.

Die beschädigten Putzflächen sind instand zu setzen.

- 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

14.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 8 mit einem gefangenen Raum

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 8 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 8 zum Stichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 8 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

14.6.2 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. 8 – Baujahr 1952 / 1954; 55 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 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. 8	3. OG mittig	Wohnen	55		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 14.4 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. 8 - 55 qm Wohnfläche

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. OG	-0,12 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:		-0,01 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 8 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	5,99 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,01 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,60 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm -0,01 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,35 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm -0,01 EUR/qm

Für die ETW Nr. 8 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 oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,35 EUR / m² in Ansatz gebracht.

14.6.2.1 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. 8 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. 8 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. 8 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.

14.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 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. 8:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	55 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,35 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	31,14 %
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. 8 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. 8	rd. 55 m ²	x	6,35 EUR	x	12	=	4.191,-- EUR
Gesamtfläche		55,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.191,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
31,14 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			420,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			84,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			759,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			42,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	2.886,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.886,-- EUR	
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 8.474,-- EUR	./.	297,-- EUR	
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.589,-- EUR	

Gebäudereinertrag : 2.589,-- 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
2.589,-- EUR	x	20,00	=	51.780,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	51.780,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 51.780,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 8 8.474,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 60.254,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 60 254 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 60.254,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -46.900,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 13.354,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 8	rd.	13.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	---------------

14.6.3 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. 8 100,00 %	2.886,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.886,-- EUR	1979	45	80	35

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

14.7 S A C H W E R T §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

14.7.1 B o d e n w e r t § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 14.6.1 ermittelt

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

14.7.2.1 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 14.4 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.

14.7.2.2 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. 8:

Anteil für die ETW Nr. 8 am Gebäudesachwert 7,53% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 8 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	55.432,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 8	=	8.474,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 8	=	63.906,- 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.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 63.906,- \text{ EUR} \quad = \quad -3.195,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 8	=	60.711,- EUR
---	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-46.900,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 8	=	13.811,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 8	rd.	14.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

14.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

14.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 8 und des Gesamtobjektes nicht vor.

14.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 55,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	154,-- EUR / m ²
	SACHWERT	251,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	243,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 8	Verkehrswert	73,-- EUR / m ²
Verkehrswert		4.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		0,95

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 8, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

14.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
14.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	51.780,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-46.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>13.354,-- EUR</u>
	rd.	13.000,-- EUR
14.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
14.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	55.432,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-3.195,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-46.900,-- EUR
	SACHWERT	<u>13.811,-- EUR</u>
	rd.	14.000,-- EUR

14.9

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. 8

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 8 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 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 4.690,-- 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. 2.096,-- 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		13.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	4.690,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	2.096,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>2.600,--</u>	<u>EUR</u>
			3.614,--	EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten **Wohnungs-**
eigentums Nr. 8 zum Stichtag,
dem 14.11.2024, gerundet 4.000,-- EUR

Waltrop, den 14.03.2025

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ¹¹	ETW Nr. 9: 5,62 %
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizungsleitungen und neue Heizkörper einzubringen. Feuchteschäden, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen. Die eingearbeiteten Spots sind zu entfernen. Die Deckenbeläge sind instand zu setzen. Bad: Die Innentür ist zu ersetzen, WC und Waschtisch sind 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 15.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 9, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen		
15.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
15.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	33.140,-- EUR
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel	-20.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	18.715,-- EUR
	rd.	19.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.070,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.476,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-3.800,-- EUR
		11.654,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 12.000,-- EUR

11

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.

15.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 9

15.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3738***Bestandsverzeichnis*

531 / 10.000 (fünfhunderteinunddreißig 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. 9 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.

15.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3738**

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 27 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

15.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 9

ETW Nr. 9 im3. OG links

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.

Es sind neue Heizungsleitungen einzubringen.

Diele

Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke mit einfacher Verkleidung, eingearbeitete Spots, diese sind schadhaft und zu entfernen, die Deckenverkleidung ist instand zu setzen, Elektrounterverteilung, keine Gegensprechanlage, Feuchteschäden im unteren Wandbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wandflächen sind instand zu setzen

Badezimmer

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, das Türblatt ist defekt, kein Türgriff, die Innentür ist zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor mit eingearbeiteten Spots, diese sind schadhaft und zu entfernen, Schimmelbildung und Feuchteschäden im Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Deckenfläche ist instand zu setzen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, die Heizungsleitungen wurden entfernt, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, dieses ist zu ersetzen, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Kunststoffduschverkleidung, kein Waschtisch, dieser ist einzubringen, Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Küche

Innentür wie vor, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

Wohn- und
Schlafraum

Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper

15.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 9:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Es sind neue Heizungsleitungen einzubringen.

Die Feuchteschäden sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Diele:

Deckenverkleidung mit eingearbeiteten Spots, diese sind schadhaft, Feuchteschäden im unteren Wandbereich im Bereich der Sockelleisten.

Badezimmer:

Es ist eine neue Innentür einzubringen.

Die eingearbeiteten Deckenspots sind schadhaft und zu entfernen.

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Deckenbereich. Es sind ein neues WC und ein neuer Waschtisch einzubringen.

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

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

15.5

B e u r t e i l u n g

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

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 9

15.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

15.6.1 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. 9					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 9 des Aufteilungsplanes 531,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	6.275,-- EUR

15.6.2 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. 9 – Baujahr 1952 / 1954; 41 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 qm:

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. 9	3. OG links	Wohnen	41		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 15.4 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. 9 - 41 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 3. OG	-0,12 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:		-0,01 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 9 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	5,99 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,01 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,60 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm -0,01 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,35 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm -0,01 EUR/qm

Für die ETW Nr. 9 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts sowie der Lage des Objektes auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

15.6.2.1 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. 9 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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. 9 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. 9 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.

15.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

- vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssatz \emptyset 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. 9:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	41 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,00 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	36,42 %
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. 9 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. 9	rd. 41 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	2.952,-- EUR
Gesamtfläche		41,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	2.952,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
36,42 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			420,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			59,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			566,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			30,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	1.877,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.877,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 6.275,-- EUR	./.	220,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.657,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.657,-- 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
1.657,-- EUR	x	20,00	=	33.140,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	33.140,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 33.140,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 9 6.275,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 39.415,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 39.415 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 39.415,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -20.700,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

18.715,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 9	rd.	19.000,-- EUR
--------------------	------------------	-----	---------------

15.6.3 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. 9 100,00 %	1.877,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.877,-- EUR	1979	45	80	35

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

15.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

15.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 15.6.1 ermittelt

15.7.2 Wert der baulichen Anlagen

15.7.2.1 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 15.4 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.

15.7.2.2 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. 9:

Anteil für die ETW Nr. 9 am Gebäudesachwert 5,62% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 9 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	41.372,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 9	=	6.275,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 9	=	47.647,- 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	47.647,- EUR	=	-2.382,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 9				=	45.265,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-20.700,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 9	=	24.565,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 9	rd.	25.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

15.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

15.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 9 und des Gesamtobjektes nicht vor.

15.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 41,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	153,-- EUR / m ²
	SACHWERT	599,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	456,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 9	Verkehrswert	293,-- EUR / m ²
Verkehrswert		12.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,07

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 9, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

15.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
15.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	33.140,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-20.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>18.715,-- EUR</u>
	rd.	19.000,-- EUR
15.6.1	BODENWERTANTEIL	6.275,-- EUR
15.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	41.372,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-2.382,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-20.700,-- EUR
	SACHWERT	<u>24.565,-- EUR</u>
	rd.	25.000,-- EUR

15.9

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. 9

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 9 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum 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 2.070,-- 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. 1.476,-- 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		19.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.070,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.476,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>3.800,--</u>	<u>EUR</u>
			11.654,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 9 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>12.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025

16. ETW Nr. 10

16.1 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. 10 im DG rechts

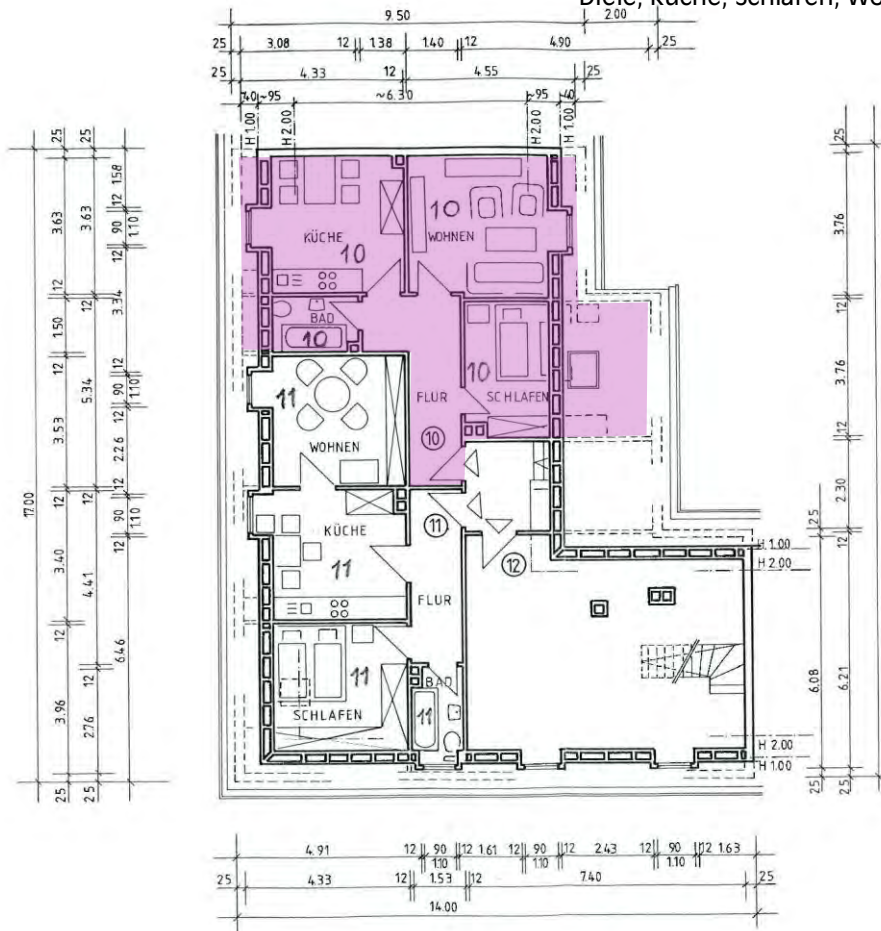
Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
 Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3739
Bestandsverzeichnis
 607 / 10.000 (sechshundertsieben Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

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. 10 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen
 Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
 AG Gelsenkirchen, 005 L 028 / 24

Wohnfläche 51 m² ETW Nr. 10
Aufteilung ETW Nr. 10 im DG rechts
 Laut Aufteilungsplan
 Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad



Aufteilungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Az. 12.937/92 vom 22. JAN. 1993
 Der Oberstadtdirektor
 der Stadt Gelsenkirchen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Im Auftrage *Beckhofs*

MEHRFAMILIENHAUS
 IN GELSENKIRCHEN
 KÖNIGSBERGER- / LIBORIUS STR.

DACHGESCHOSS M 1:100

Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ¹²	ETW Nr. 10: 6,99 %
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizungsleitungen und Heizkörper einzubringen. Der Fußbodenbelag ist teilweise zu erneuern. Schäden an der Gipskartonverkleidung in der Diele. Feuchteschäden in Diele, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Der Wandbelag ist instand zu setzen. Wohnzimmer / Schlafzimmer: Es sind neue Fußbodenbeläge einzubringen. Schlafzimmer / Bad: Es sind neue Innentüren einzubringen. Die Dachflächenfenster in Küche und Abstellraum sind zu ersetzen. Bad: Unicar-Garnitur und Handbrause fehlen. 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 16.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 10, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

16.6.1	BODENWERTANTEIL	7.174,-- EUR
16.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	44.340,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>26.514,-- EUR</u>
	rd.	27.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.500,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.852,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-5.400,-- EUR
		<u>17.248,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 17.000,-- EUR

¹²

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.

16.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 10

16.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3739***Bestandsverzeichnis*

607 / 10.000 (sechshundertsieben 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. 10 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 Verwalters.

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.

16.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3739**

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 28 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

16.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 10

ETW Nr. 10 im
DG rechts

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Ahorn Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen
	Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern. Es sind neue Heizungsleitungen einzubringen. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, massive Feuchteschäden im Sockelbereich zum Badezimmer, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Elektrounterverteilung, in diesem Bereich Schäden in der Gipskartonverkleidung, diese ist instand zu setzen
Küche	Fliesenfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Holzdachflächenfenster, dieses ist defekt und zu ersetzen, Plattenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Abstellraum	Umfassungszarge zum Abstellraum in Buche Dekor, kein Türblatt, Fliesenfußboden, Wand mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Holzdachflächenfenster, dieses ist zu ersetzen, es fehlen Schalter und Steckdosen
Wohnzimmer	Betonfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Fenstergriffe, der Plattenheizkörper ist abgerissen, die Heizungsleitungen sind entfernt, im Bereich des Heizkörpers Feuchteschäden im Wandbereich
Schlafzimmer	keine Innentür, Wand- und Dachschrägenflächen mit Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Fenstergriff, Plattenheizkörper, die Heizungsleitungen sind entfernt, umlaufend Feuchteschäden im Sockelbereich mit Schimmelbildung, Kunststoffabklebung auf dem Fußboden
Badezimmer	Innentür wie vor, die Innentür ist schadhaft und zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, auch im Bereich der Dachschrägen, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, eingearbeitete Spots, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, wandhängendes WC, die Abdeckung der Spültaste fehlt, der Elektrodurchlauferhitzer wurde geöffnet, inwieweit dieser

funktionsfähig ist kann diesseits nicht beurteilt werden, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur und Handbrause fehlen, Kunststoffduschverkleidung, weiße Sanitärobjekte, die Revisionsöffnung der Dusche ist geöffnet, diese ist zu schließen, weiße Sanitärobjekte

16.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 10:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Es sind neue Heizungsleitungen einzubringen.

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

Es fehlen teilweise Schalter und Steckdosen, diese sind einzubringen.

Diele:

Massive Feuchteschäden im Sockelbereich zum Badezimmer, Schäden in der Gipskartonverkleidung, diese ist instand zu setzen.

Abstellraum / Küche:

Die Holzdachflächenfenster sind zu ersetzen.

Wohnzimmer:

Fenster ohne Fenstergriffe. Der Plattenheizkörper ist abgerissen, die Heizungsleitungen sind entfernt, im Bereich des Heizkörpers Feuchteschäden im Wandbereich.

Schlafzimmer:

Es fehlt die Innentür.

Die Heizungsleitungen sind entfernt, umlaufend Feuchteschäden im Sockelbereich mit Schimmelbildung.

Kunststoffabklebung auf dem Fußboden, es ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen

Wohnzimmer:

Es ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen.

Badezimmer:

Die Innentür ist schadhaft. Im Bereich des WCs fehlt die Abdeckung der Spültaste, diese ist einzubringen. Der Elektrodurchlauferhitzer wurde geöffnet, inwieweit dieser noch funktionsfähig ist, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Im Bereich der Duschtasse fehlen Unicar-Garnitur und Handbrause, diese sind einzubringen.

Die Revisionsöffnung der Dusche ist geöffnet und zu verschließen.

- 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

16.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 10
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 10 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 10 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 10 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 10

16.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

16.6.1 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. 10					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 10 des Aufteilungsplanes 607,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	7.174,-- EUR

16.6.2 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. 10 – Baujahr 1952 / 1954; 51 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 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. 10	DG rechts	Wohnen	51		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 16.4 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. 10- 51 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 DG	-0,06 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:		0,05 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 10 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	6,05 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm 0,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,66 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm 0,05 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,41 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm 0,05 EUR/qm

Für die ETW Nr. 10 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. 6,05 EUR / m² in Ansatz gebracht.

16.6.2.1 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. 10 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. 10 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. 10 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.

16.6.2.2

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. 10:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	51 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,05 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	33,35 %
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. 10 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. 10	rd. 51 m ²	x	6,05 EUR	x	12	=	3.703,-- EUR
Gesamtfläche		51,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.703,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
33,35 %	Verwaltungskosten	pauschal	.	.	.	.	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	.	.	.	.	74,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	.	.	.	.	704,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	.	.	.	.	37,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.468,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.468,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 7.174,-- EUR	.	251,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.217,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.217,-- 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
2.217,-- EUR	x	20,00	=	44.340,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	44.340,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 44.340,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 10 7.174,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 51.514,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 51.514 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 51.514,-- 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 26.514,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 10	rd.	27.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

16.6.3 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. 10 100,00 %	2.468,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.468,-- EUR	1979	45	80	35

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

16.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

16.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 16.6.1 ermittelt

16.7.2 Wert der baulichen Anlagen

16.7.2.1 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 16.4 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.

16.7.2.2 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. 10:

Anteil für die ETW Nr. 10 am Gebäudesachwert 6,99% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 10 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	51.457,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 10	=	7.174,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 10	=	58.631,- 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	58.631,- EUR	=	-2.932,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 10				=	55.699,- 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. 10	=	30.699,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 10	rd.	31.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

16.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

16.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 10 und des Gesamtobjektes nicht vor.

16.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 51,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	141,-- EUR / m ²
	SACHWERT	602,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	520,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 10	Verkehrswert	333,-- EUR / m ²
Verkehrswert		17.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		4,59

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 10, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

16.6.1	BODENWERTANTEIL	7.174,-- EUR
16.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	44.340,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>26.514,-- EUR</u>
	rd.	27.000,-- EUR
16.6.1	BODENWERTANTEIL	7.174,-- EUR
16.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	51.457,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-2.932,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>30.699,-- EUR</u>
	rd.	31.000,-- EUR

16.9

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. 10

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 10 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. 1.852,- 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		27.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	2.500,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.852,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>5.400,--</u>	EUR
			17.248,--	EUR

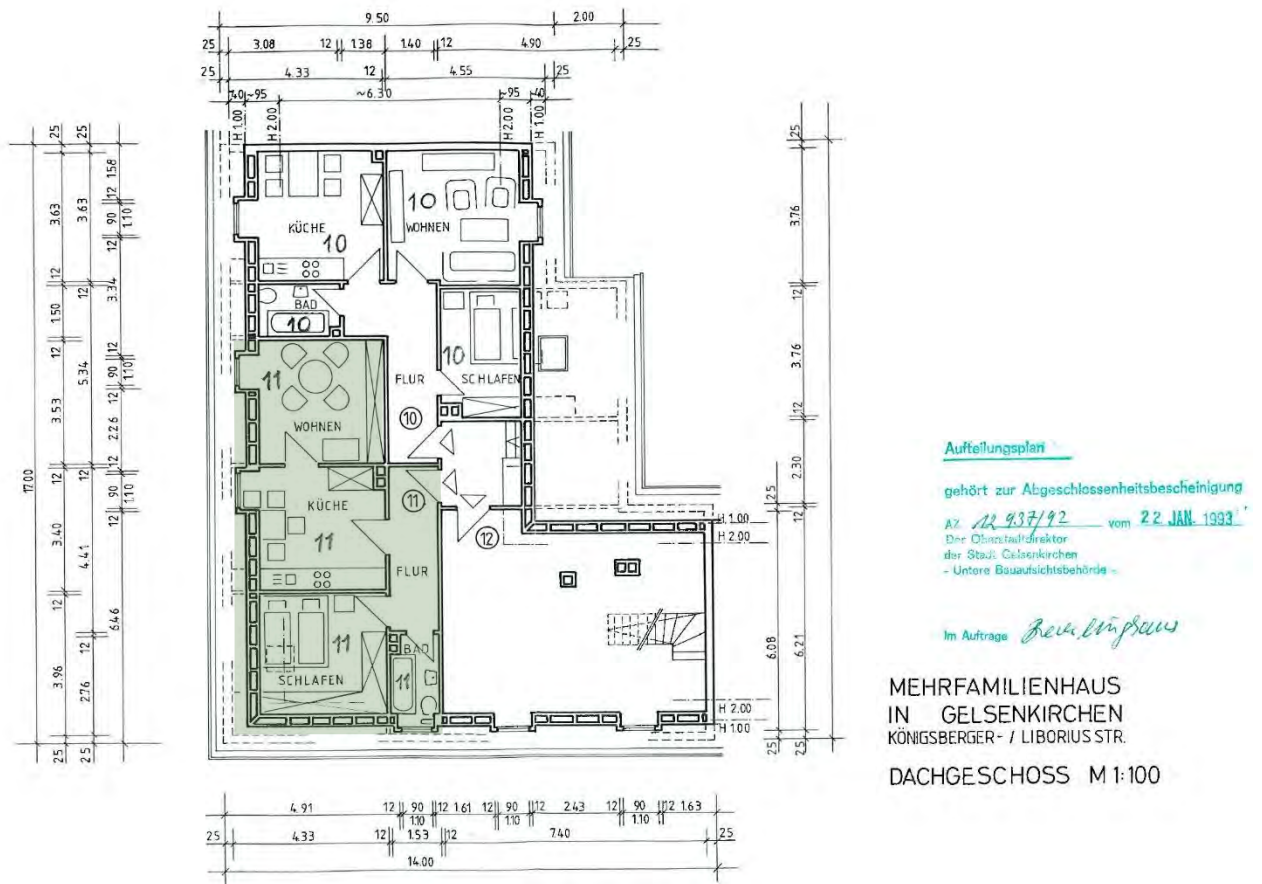
VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungs- eigentums Nr. 10 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>17.000,--</u>	EUR
---------------------	--	--	------------------	-----

Waltrop, den 14.03.2025

17. ETW Nr. 11

17.1 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. 11 im DG mittig
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3740 <i>Bestandsverzeichnis</i> 599 / 10.000 (fünfhundertneundneunzig 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 nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 029 / 24
Wohnfläche	47 m ² ETW Nr. 11
Aufteilung	ETW Nr. 11 im DG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich), Schlafzimmer



Gesamtwohn- und Nutzfläche	782 m ²
anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA	730 m ²
Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche ¹³	ETW Nr. 11: 6,44 %
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Feuchteschäden in Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Küche. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Küche: Das Dachflächenfenster ist zu ersetzen. Schlafzimmer: Es ist eine neue Innentür einzubringen, teilweise fehlen die Sockelleisten. Bad: Der Elektrodurchlauferhitzer ist einseitig von der wand gelöst. Die Duscharmatur ist 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 17.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 11, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

17.6.1	BODENWERTANTEIL	7.079,-- EUR
17.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	39.860,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-19.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>27.239,-- EUR</u>
	rd.	27.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.970,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.706,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-5.400,-- EUR
		<u>17.924,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 18.000,-- EUR

13

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.

17.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - ETW Nr. 11

17.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3740***Bestandsverzeichnis*

599 / 10.000 (fünfhundertneunundneunzig 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. 11 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.

17.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3740**

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 29 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

17.3 Baubeschreibung - ETW Nr. 11

ETW Nr. 11 im
DG mittig

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Ahorn Dekor, die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen
	Die Fenster und Heizkörper sind zu erneuern. Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, Wand und Deckenflächen sind instand zu setzen.
Diele	Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, die Tapete löst sich von Wand und Decke, massive Feuchteschäden im Bereich der Deckenverkleidung, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen, Elektrounterverteilung
Wohnzimmer	(laut Aufteilungsplan Küche) Fliesenfußboden, Feuchteschäden im Sockelbereich, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Schlafzimmer	(laut Aufteilungsplan Wohnzimmer) durch die Küche zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Tür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen, Laminatfußboden, teilweise fehlen die Sockelleisten, in Teilbereichen wurden augenscheinlich neue Elektroleitungen verlegt, die Schlitze wurden nur provisorisch geschlossen, die Wandflächen sind instand zu setzen, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete alte Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Feuchteschäden im Bereich unterhalb des Fensters
Küche	(laut Aufteilungsplan Schlafzimmer) Fliesenfußboden, massive Feuchteschäden im unteren Wandbereich sowohl zum Wohnzimmer als auch zum Badezimmer, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Dachschräge im Übrigen Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung, diese ist zu ersetzen
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch auch im Bereich der Dachschräge, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, es fehlt die Armatur, Elektrodurchlauferhitzer, dieser wurde einseitig von der Wand gelöst, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 071 / 24

Gutachten-Nr.: W 3887-10-2024

Wohnungs- und Teileigentume,

Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b, 45881 Gelsenkirchen

17.4

Z u s t a n d

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

ETW Nr. 11:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Fenster und Heizkörper sind zu erneuern.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.

Diele:

Die Tapete löst sich von Wand und Decke, der Wand- und Deckenbelag ist instand zu setzen, massive Feuchteschäden im Deckenbereich.

Wohnzimmer:

Feuchteschäden im Sockelbereich

Schlafzimmer:

Die Tür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Teilweise fehlen die Sockelleisten, diese sind einzubringen.

In Teilbereichen wurden augenscheinlich neue Elektroleitungen verlegt und die Wandschlitz wurden provisorisch geschlossen, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Alte Deckenspots.

Feuchteschäden unterhalb des Fensters.

Küche:

Massive Feuchteschäden im unteren Wandbereich sowohl zur Küche als auch zum Badezimmer.

Das Dachflächenfenster ist zu ersetzen.

Badezimmer:

Der Elektrodurchlauferhitzer wurde einseitig von der Wand gelöst.

Es fehlt die Duscharmatur, diese 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

17.5

B e u r t e i l u n g

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 11 mit einem gefangenen Raum
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 11 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit der ETW Nr. 11 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 11 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - ETW NR. 11

17.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

17.6.1 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. 11					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 11 des Aufteilungsplanes 599,00 / 10.000 von					
					118.180,-- EUR
				=	7.079,-- EUR

17.6.2 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. 11 – Baujahr 1952 / 1954; 47 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. 11	DG mittig	Wohnen	47		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 17.4 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. 11- 47 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 DG	-0,06 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:		0,05 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 11 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	6,05 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	0,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,66 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm	0,05 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,41 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm	0,05 EUR/qm

Für die ETW Nr. 11 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. 6,05 EUR / m² in Ansatz gebracht.

17.6.2.1 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. 11 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 unter Punkt 7.6.2.1 des Gutachtens verwiesen.

Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 11 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. 11 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.

17.6.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 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							
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	31,5	14	65
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1.249 - 1.419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
Standardabweichung	-	1,3		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2	64	1.033	5,79	32	14,8	30							
		0,1	8,1	32	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 - 1.143		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. 11:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	47 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	6,05 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	34,32 %
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. 11 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. 11	rd. 47 m ²	x	6,05 EUR	x	12	=	3.412,-- EUR
Gesamtfläche		47,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.412,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
34,32 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			=	420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			=	68,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			=	649,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			=	34,-- EUR
Jahresreinertrag					=	2.241,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.241,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 7.079,-- EUR	./.	248,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.993,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.993,-- 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
1.993,-- EUR	x	20,00	=	39.860,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	39.860,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 39.860,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 11 7.079,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 46.939,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 46 939 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 46.939,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -19.700,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 27.239,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 11	rd.	27.000,-- EUR
--------------------	-------------------	-----	----------------------

17.6.3 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. 11 100,00 %	2.241,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	2.241,-- EUR	1979	45	80	35

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

17.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

Zum Sachwert wird auf die Ausführung unter Punkt 7.7 des Gutachtens verwiesen.

17.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 17.6.1 ermittelt

17.7.2 Wert der baulichen Anlagen

17.7.2.1 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 17.4 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.

17.7.2.2 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. 11:

Anteil für die ETW Nr. 11 am Gebäudesachwert 6,44% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 11 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	47.408,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 11	=	7.079,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 11	=	54.487,- 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.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 54.487,- \text{ EUR} = -2.724,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 11	=	51.763,- EUR
--	---	--------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-19.800,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 11	=	31.963,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 11	rd.	32.000,- EUR
-----------------	-------------------	------------	---------------------

17.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

17.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit der ETW Nr. 11 und des Gesamtobjektes nicht vor.

17.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 47,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	151,-- EUR / m ²
	SACHWERT	682,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	580,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 11	Verkehrswert	383,-- EUR / m ²
Verkehrswert		18.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		5,28

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 11, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

17.6.1	BODENWERTANTEIL	7.079,-- EUR
17.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	39.860,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-19.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>27.239,-- EUR</u>
	rd.	27.000,-- EUR
17.6.1	BODENWERTANTEIL	7.079,-- EUR
17.6.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	47.408,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-2.724,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-19.700,-- EUR
	SACHWERT	<u>32.063,-- EUR</u>
	rd.	32.000,-- EUR

17.9

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. 11

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 11 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 1.970,-- 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. 1.706,-- 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		27.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	1.970,--	EUR
•	Ertragsausfall bis zur Fertigstellung der Maßnahmen	./.	1.706,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	<u>5.400,--</u>	<u>EUR</u>
			17.624,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums Nr. 11 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet		<u>18.000,--</u>	<u>EUR</u>
---------------------	---	--	------------------	------------

Waltrop, den 14.03.2025