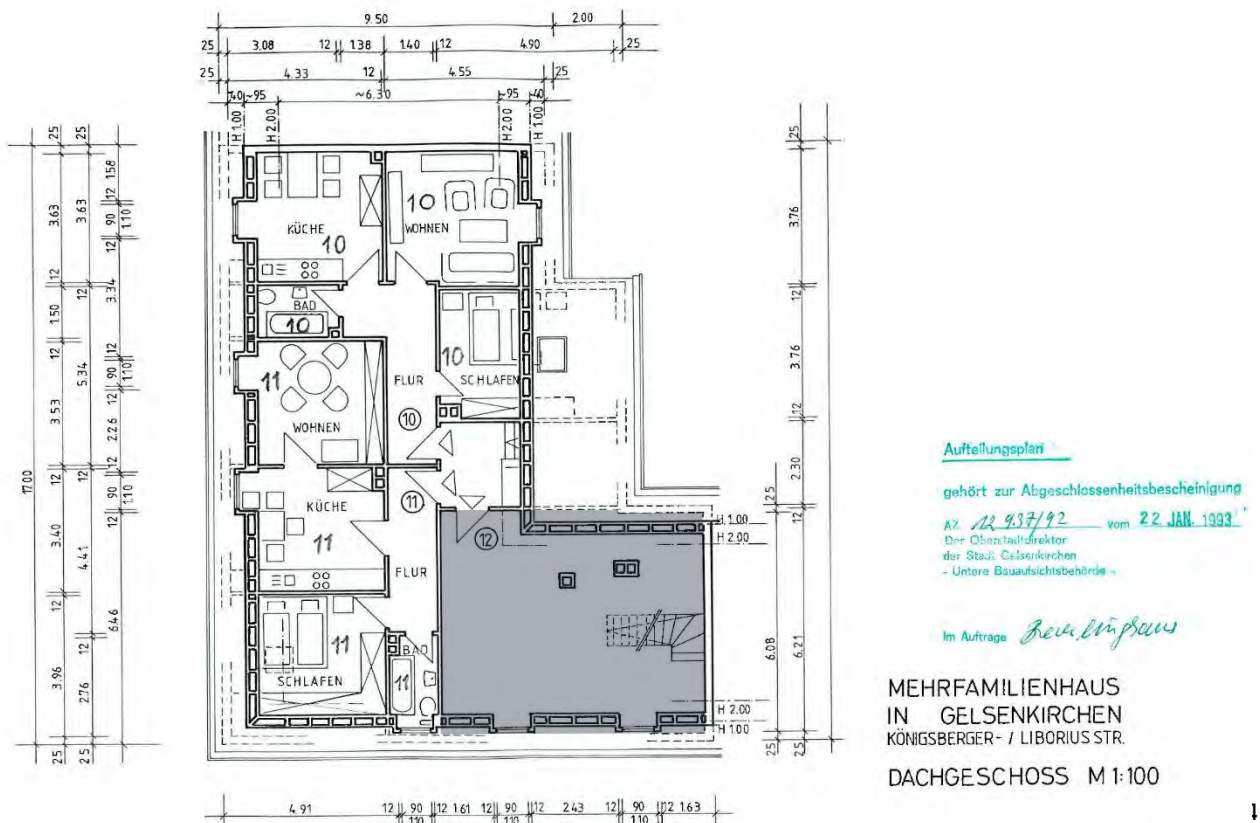
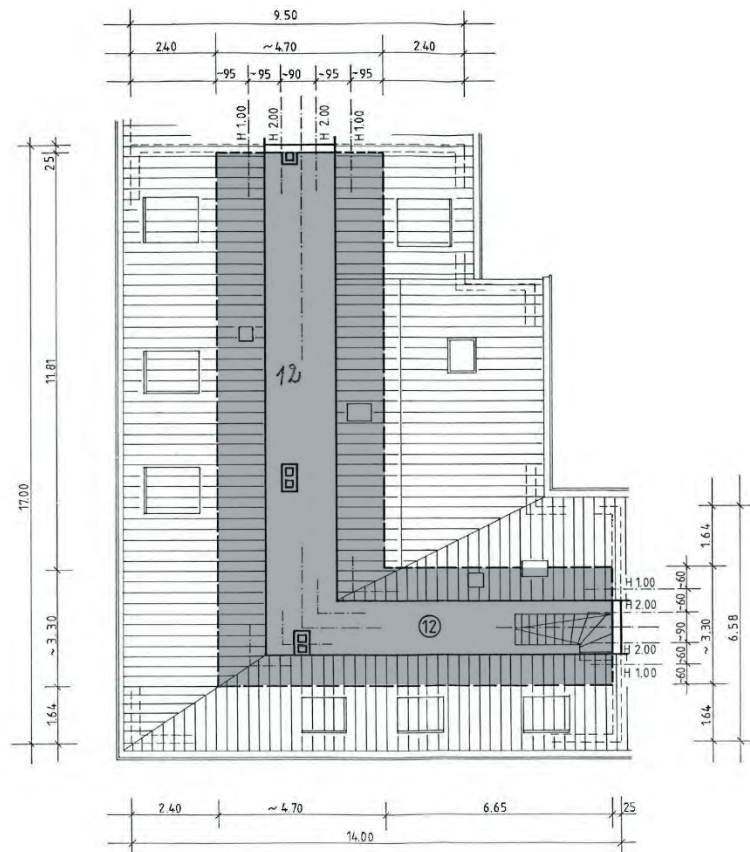


18. TEILEIGENTUM Nr. 12

18.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b 45881 Gelsenkirchen Hier: Teileigentum Nr. 12 im DG links und im Spitzboden
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3741 <i>Bestandsverzeichnis</i> 959 / 10.000 (neunhundertneunundfünfzig 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 den Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden nebst Treppenaufgang vom Dachgeschoss zum Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 030 / 24
Nutzfläche	74 m ² Teileigentum Nr. 12
Aufteilung	Teileigentum Nr. 12 im DG links und Spitzboden Laut Aufteilungsplan Dachboden, nicht ausgebaut mit Treppe zum Spitzboden Spitzboden, nicht ausgebaut





Gesamtwohn- und Nutzfläche
anrechenbare Gesamtwohn-
und Nutzfläche lt. BWA
anrechenbarer Nutzflächen-
anteil des Teileigentums Nr. 12
infolge fehlenden Ausbaus
Anteil an der Gesamtwohn-
und Nutzfläche¹⁴
Besonderheiten

782 m²730 m²

rd. 22 qm (gemäß Bewertungsansatz)

Teileigentum Nr. 12: 3,01 %

Die Dämmung im Bereich der Dachschrägen ist instand zu setzen. Die Zugangstür 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 18.4 des Gutachtens verwiesen.

Inwieweit ein Ausbau zu Wohnzwecken für das hier zu bewertende Teileigentum möglich wäre, kann diesseits nicht geprüft werden. Dazu wäre die Durchführung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Zudem wäre zu prüfen, inwieweit zusätzlich in Hinblick auf die Teilungserklärung eine Zustimmung der anderen Miteigentümer eingeholt werden muss. Hierbei handelt es sich um Rechtsfragen, die diesseits nicht geklärt werden können. Es wird empfohlen bezüglich einer Umnutzung Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und zur Frage der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft in Hinblick auf einen Ausbau des Teileigentums zu Wohnzwecken qualifizierten Rechtsrat einzuholen. Etwasige Werteeinflüsse aufgrund einer ggf. bestehenden Ausbaumöglichkeit bleiben unberücksichtigt.

14

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.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Teileigentum Nr. 12, Königsberger Straße 36,
45881 Gelsenkirchen**

18.6.1	BODENWERTANTEIL		11.333,-- EUR
18.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		5.729,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-7.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT		9.162,-- EUR
		rd.	9.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-790,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-1.800,-- EUR
			6.410,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd.	6.500,-- EUR

18.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - TEILEIGENTUM NR. 12

18.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3741***Bestandsverzeichnis*

959 / 10.000 (neunhundertneunundfünfzig 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 den Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden nebst Treppenaufgang vom Dachgeschoss zum Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 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.

18.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3741**

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 30 / 24). Eingetragen am 31.07.2024

18.3 Baubeschreibung - TEILEIGENTUM NR. 12

Teileigentum Nr. 12
im DG links und
im Spitzboden

Dachboden	Eingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, die Tür wurde aufgebrochen, das Türblatt fehlt, die Zugangstür ist zu ersetzen, Betonfußboden, Wandflächen Putz, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Dämmung, in Teilbereichen fehlt die Folie oberhalb der Mineralfaserdämmung zum Innenraum, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Unterverteilung, Satellitenempfangsanlage, alter WC-Topf zum Spitzboden Holzwangentreppe mit Holzhandlauf
Spitzboden	Holzdielenfußboden, Mineralfaserdämmung, ohne Folie, in Teilbereichen ist die Wärmedämmung aus den Sparren gefallen, alte Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung

18.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel /
Reparaturstau

Teileigentum Nr. 12:

Die Dämmung nebst Folie im Dachschrägenbereich ist fachgerecht 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

18.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Zuschnitt, nicht ausgebauter Dachraum, zum Stichtag ungenutzt
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 12 und des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit des Teileigentums Nr. 12 zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 12 und des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

18.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 39 ImmoWertV

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Teileigentum Nr. 12 – Baujahr 1952 / 1954

74 qm Nutzfläche

Ortsüblich werden für unbeheizte Lagerräume Mieten in Höhe von 2,- bis 4,- EUR monatlich erzielt.

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.
Teileigentum Nr. 12	DG / SB	Lager	74		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 18.4 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

Für das Teileigentum Nr. 12 (nicht ausgebauter Dachraum) wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten sowie in Hinblick auf die Geschosslage, die Zugangssituation und die Nutzung über 2 Etagen eine monatliche Miete im unteren Bereich der oben genannten Spanne für nicht beheizten Lagerraum in Höhe von rd. 2,- EUR / m² als angemessen in Ansatz gebracht.

18.6.2.1 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 das Teileigentum Nr. 12 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 das hier in Rede stehende Teileigentum Nr. 12 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 4,20 EUR / m² jährlich (für Lagerflächen → 30 % von 13,80 EUR / qm) angenommen.

Mietausfallwagnis:

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

Bei dem hier zu bewertenden Teileigentum Nr. 12 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 4 % 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.

18.6.2.2 **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		1.249 - 1.419		5,92 - 6,15		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	8,15	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 Teileigentum Nr. 12:

Wohnfläche:	Ø 64 qm	Nutzfläche: 74 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m²	2,00 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %	44,20 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	35 Jahre

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|---------|
| gewerblich genutzte Objekte | Liegenschaftszinssatz | Ø 6,8 % |
| | Standardabweichung | 3,8 % |

Tab. 36: Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte - Kauffälle aus 2021 - 2023

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

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte (2021 - 2023)															
	n	Ø LSZ %		Ø Nfl m²		Ø ber. KP € je m² Nfl		Ø Miete € je m² Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
gewerblich genutzte Objekte	11	6,8		3.765		990		6,34		17		12,1		32	
		2,1	13,3	404	19.720	245	2.387	1,98	10,83	10	26	5,9	20,0	20	49
Konfidenz-Intervall	-	4,3 - 9,3		80 - 7.470		452 - 1528		3,91 - 8,77		14 - 20		9,0 - 15,1		25 - 38	
Standardabweichung		3,8		5.544		801		3,62		5		4,8		10	



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, **der Nutzung**, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für das Teileigentum Nr. 12 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 5,25 % als angemessen erachtet.

Nfl.: Nutzfläche

Königsberger Str. 36 45881 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Teileigentum Nr. 12	rd. 74 m ²	x	2,00 EUR	x	12	=	1.776,-- EUR
Gesamtfläche		74,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	1.776,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
46,17 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				420,-- EUR
	Mietausfallwagnis	4,0%	./.				71,-- EUR
	Instandhaltungskosten	4,20 €/m ²	./.				311,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				18,-- EUR
Jahresreinertrag					=	956,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	956,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 5,25 % von 11.333,-- EUR	./.	595,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	361,-- EUR

Gebäudereinertrag : 361,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 5,25 % q = 1,0525
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 15,87 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
361,-- EUR	x	15,87	=	5.729,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	5.729,-- EUR
----------------------------------	---	--------------

Ertragswert der baulichen Anlage 5.729,-- EUR

Bodenwertanteil der Teileigentum Nr. 12 11.333,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 17.062,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 17 062 -- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 17.062,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -7.900,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

9.162,-- EUR

ERTRAGSWERT	Teileigentum Nr. 12	rd.	9.000,-- EUR
--------------------	----------------------------	-----	--------------

18.6.3 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
Teileigentum Nr. 12 100,00 %	956,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	956,-- EUR	1979	45	80	35

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

18.7 SACHWERT §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

18.7.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 18.6.1 ermittelt

18.7.2 Wert der baulichen Anlagen

18.7.2.1 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 18.4 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.

18.7.2.2 Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Zur Alterswertminderung wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7.2.2 des Gutachtens verwiesen.

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die Teileigentum Nr. 12:

Anteil für das Teileigentum Nr. 12 am Gebäudesachwert 3,01% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der Teileigentum Nr. 12 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	22.158,- EUR
Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. 12	=	11.333,- EUR
vorläufiger Sachwert der Teileigentum Nr. 12	=	33.491,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der schlechten Gesamtbeschaffenheit des Objektes, sowie der Nutzungsmöglichkeit der Einheit wird es hier als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 30 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

-30,00%	von	33.491,- EUR	=	-10.047,- EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Teileigentums Nr. 12				=	23.444,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-7.900,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der Teileigentum Nr. 12	=	15.544,- EUR

Sachwert	Teileigentum Nr. 12	rd.	16.000,- EUR
-----------------	----------------------------	------------	---------------------

18.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

18.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 12 und des Gesamtobjektes nicht vor.

18.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 74,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	153,-- EUR / m ²
	SACHWERT	210,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	124,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
Teileigentum Nr. 12	Verkehrswert	88,-- EUR / m ²
Verkehrswert		6.500,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		3,66

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Teileigentum Nr. 12, Königsberger Straße 36,
45881 Gelsenkirchen**

18.6.1	BODENWERTANTEIL	11.333,-- EUR
18.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	5.729,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>9.162,-- EUR</u>
	rd.	9.000,-- EUR
18.6.1	BODENWERTANTEIL	11.333,-- EUR
18.6.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	22.158,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-10.047,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-7.900,-- EUR
	SACHWERT	<u>15.544,-- EUR</u>
	rd.	16.000,-- EUR

18.9

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."

Teileigentum Nr. 12

Der Verkehrswert für das Teileigentum Nr. 12 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein zum Wertermittlungstichtag leer stehendes Teileigentum, das nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wird 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 790,- EUR Rechnung getragen.

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.

Auf den Bewertungsansatz und den Hinweis auf Seite 266 wird ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		9.000,-	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	790,-	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 20 %	1.800,-	EUR
			<u>6.410,-</u>	EUR

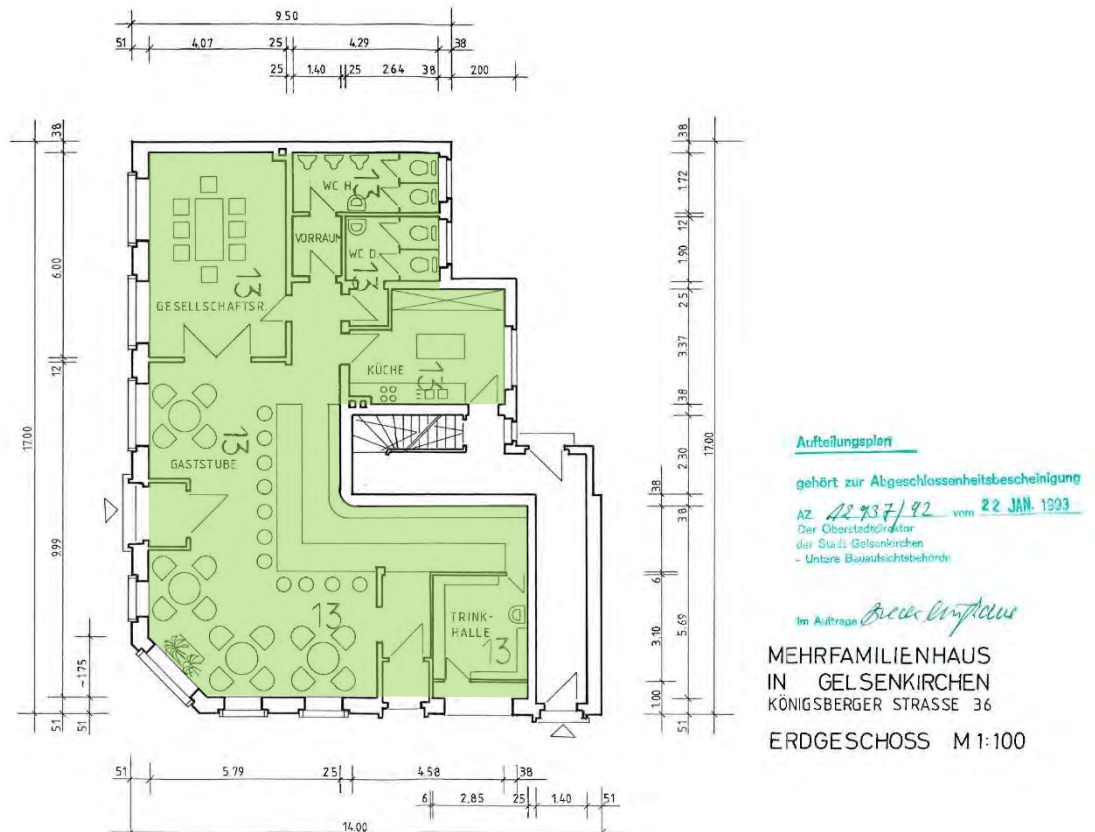
VERKEHRSWERT	des unbelasteten Teileigentums			
	Nr. 12 zum Stichtag,			
	dem 14.11.2024, gerundet		<u>6.500,-</u>	EUR

Waltrop, den 14.03.2025

19. TEILEIGENTUM Nr. 13

19.1 Zusammenstellung der Ergebnisse

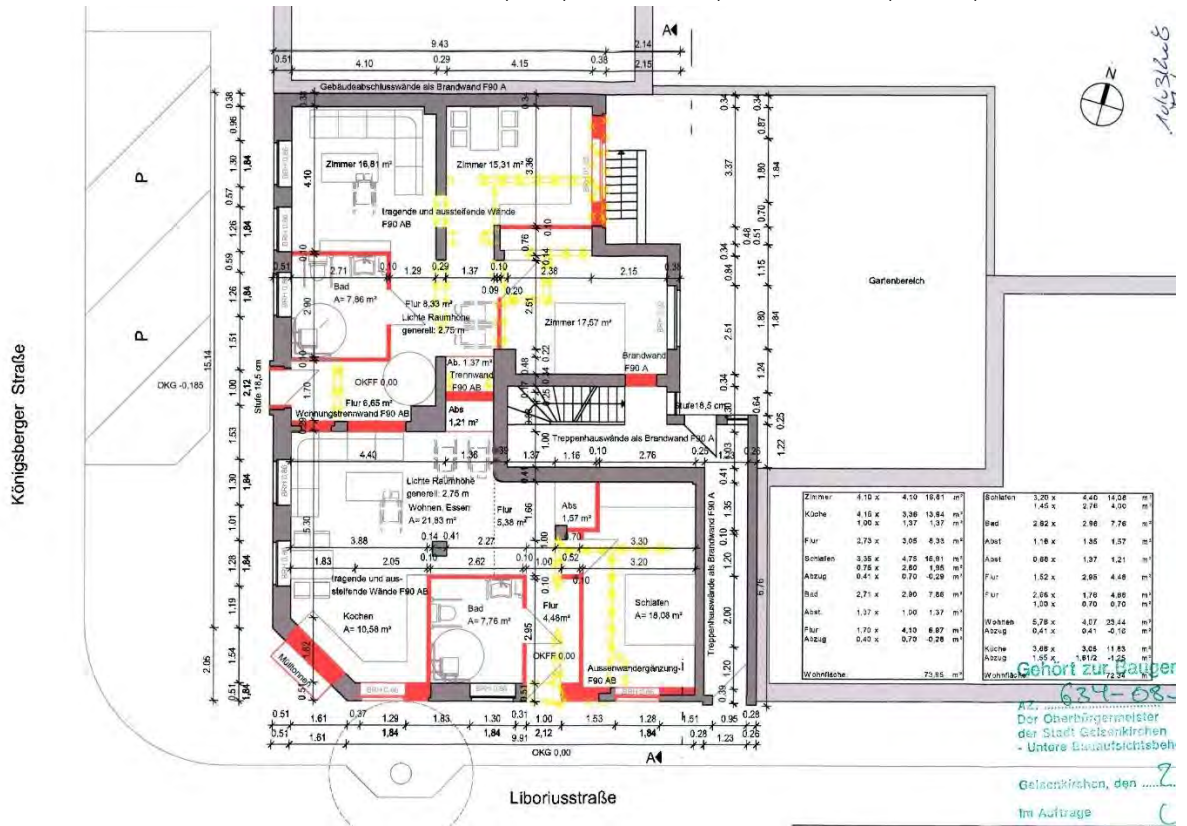
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a ,36 b 45881 Gelsenkirchen Hier: Teileigentum Nr. 13 im EG
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3742 <i>Bestandsverzeichnis</i> 1.795 / 10.000 (eintausendsiebenhundertfünfundneunzig 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 den Räumen im Erdgeschoss sowie dem Bierkeller im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 031 / 24
Wohnfläche	71 m ² Teileigentum Nr. 13 – Wohnung Königsberger Str. 36 a 72 m ² Teileigentum Nr. 13 – Wohnung Königsberger Str. 36 b
Aufteilung	Teileigentum Nr. 13 Laut Aufteilungsplan EG: Herren-WC, Damen-WC, Vorraum, Gesellschaftsraum, Gaststube, Trinkhalle, Küche / KG: Bierkeller



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

Aufteilung

Teileigentum Nr. 13 – zum Wertermittlungsstichtag
 Königsberger Straße 36 a:
 Diele, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
 Königsberger Straße 36 b:
 Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer



Gesamtwohn- und Nutzfläche 782 m²
 anrechenbare Gesamtwohn- und Nutzfläche lt. BWA 730 m²
 Anteil an der Gesamtwohn- und Nutzfläche¹⁵ Teileigentum Nr. 13: 19,59 %
 Besonderheiten

Das Teileigentum Nr. 13 ist zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt laut Bauakte der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vor. Es hat eine Aufteilung des Teileigentums Nr. 13 in 2 Wohneinheiten mit separaten Zugängen (Königsberger Straße 36 a und Königsberger Straße 36 b) stattgefunden. Die Teilungserklärung wurde der veränderten Nutzung jedoch nicht angepasst. Für die weitere Wertermittlung wird entsprechend der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung von einer Wohnnutzung ausgegangen. Kosten und rechtliche Konsequenzen, die mit einer Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung verbunden sind, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich empfohlen, zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und zur Änderung der Teilungserklärung qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen.

15

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.

Die Wohnungen sind zu entrümpeln.
 Feuchteschäden im Außenwandbereich der Küche (Königsberger Straße 36 b)
 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 19.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Teileigentum Nr. 13, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

19.6.1	BODENWERTANTEIL	21.213,-- EUR
19.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	163.667,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>171.180,-- EUR</u>
	rd.	171.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.370,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-25.650,-- EUR
		<u>143.980,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 144.000,-- EUR

19.2 GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN - TEILEIGENTUM NR. 13

19.2.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis

- Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,****Blatt 3742***Bestandsverzeichnis*

1.795 / 10.000 (eintausendsiebenhundertfünfundneunzig) 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 den Räumen im Erdgeschoss sowie dem Bierkeller im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 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.

19.2.2 Grundbuch - Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3742**

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 31 / 24). Eingetragen am 31.07.2024.

19.3 Baubeschreibung - TEILEIGENTUM NR. 13

TeileigentumNr. 13Baugenehmigung zum Umbau und zur Umnutzung
2008**Königsberger Straße 36 a:**

Diele Eingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrounterverteilung, Waschmaschinenanschluss

Badezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte

Wohnzimmer mit offener Küche Wohnzimmer
Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper
offene Küche
Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

Schlafzimmer Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade

Königsberger Straße 36 b:

Diele Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Fliesenfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrounterverteilung, Gegensprechanlage

Badezimmer Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Handtuchheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Bodeneinlauf, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper
Küche mit Essbereich	Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper, im Bereich der Spüle Feuchteschäden im Außenwandbereich mit Schimmelbildung, Elektroherdanschluss
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper

19.4 Zustand

Teileigentum Nr. 13: zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

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

Teileigentum Nr. 13:

Königsberger Straße 36 b:

Küche:

Feuchteschäden im Außenwandbereich mit Schimmelbildung

Es befinden sich noch Möbel und Unrat in den Wohneinheiten. Die Wohnungen sind zu entrümpeln.

zufriedenstellender Zustand des Teileigentums Nr. 13 / vernachlässigte Instandhaltung der übrigen Flächen

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

19.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßige Wohnungszuschnitte
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 13 und insbesondere des Gesamtobjektes ist eine Vermietbarkeit des Teileigentums Nr. 13 (hier 2 Wohneinheiten) zum Stichtag nicht gegeben.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 13 und insbesondere des Gesamtobjektes sind massive Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

WERTERMITTLUNG - TEILEIGENTUM NR. 13

19.6 ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

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

19.6.1 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

Teileigentum Nr. 13					
anteiliger Bodenwert für das Teileigentum Nr. 13 des Aufteilungsplanes 1.795,00 / 10.000 von					
				=	21.213,-- EUR
					118.180,-- EUR

19.6.2 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

Teileigentum Nr. 13

Königsberger Straße 36 a - Baujahr 1952 / 1954, Umbau 2018; 71 qm Wohnfläche

Königsberger Straße 36 b - Baujahr 1952 / 1954, Umbau 2018; 72 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 m² 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.
Teileigentum Nr. 13	EG	Wohnen	143		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 und 19.4 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:

Teileigentum Nr. 13 - 71 qm Wohnfläche

Königsberger Straße 36 a

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 EG	0,04 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:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 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:		0,07 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 13 laut Mietspiegeltabelle - Königsberger Str. 36 a:	
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	5,97 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm 0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,55 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm 0,07 EUR/qm

Für das Teileigentum Nr. 13 – **Wohnung Königsberger Straße 36 a** wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des separaten Zugangs, 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. 6,50 EUR / m² in Ansatz gebracht. Infolge des separaten Wohnungszugangs wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen, die monatliche Miete erhöht sich danach auf rd. 6,85 EUR/ m².

Teileigentum Nr. 13 - 72 qm Wohnfläche**Königsberger Straße 36 b**

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 EG	0,04 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:	in den letzten 20 Jahren modernisiert	0,10 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:		0,07 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 13 laut Mietspiegeltabelle - Königsberger Str. 36 b:	
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	5,97 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm 0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,55 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm 0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm 0,07 EUR/qm

Für das Teileigentum Nr. 13 – **Wohnung Königsberger Straße 36 b** wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des separaten Zugangs, 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. 6,50 EUR / m² in Ansatz gebracht. Infolge des separaten Wohnungszugangs wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen, die monatliche Miete erhöht sich danach auf rd. 6,85 EUR/ m².

19.6.2.1 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 das Teileigentum Nr. 13 (2 Wohneinheiten) unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,- EUR jährlich je Einheit in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

Für das hier in Rede stehende Teileigentum Nr. 13 (2 Wohneinheiten) 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 dem hier zu bewertenden Teileigentum Nr. 13 (2 Wohneinheiten) 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.

19.6.2.2 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 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
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	
		Königsberger Str. 36 a	36 b:
Wohnfläche:	Ø 64 qm	71 qm	72 qm
Miete:	Ø 5,79 EUR / m ²	6,85 EUR / m ²	6,85 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 32 %		26,94 %
Restnutzungsdauer:	Ø 30 Jahre	35 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 sowie der separaten Wohnungszugänge wird der Liegenschaftszinssatz für das Teileigentum Nr. 13 (2 Wohneinheiten) auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,25 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Königsberger Str. 36 a/b 45881 Gelsenkirchen	Wfl		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Teileigentum Nr. 13	rd. 71 m ²	x	6,85 EUR	x	12	=	5.836,-- EUR
Teileigentum Nr. 13	rd. 72 m ²	x	6,85 EUR	x	12	=	5.918,-- EUR
Gesamtfläche	143,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	11.754,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
26,94 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.				840,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.				235,-- EUR
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.				1.973,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.				118,-- EUR
	Jahresreinertrag					=	8.588,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	8.588,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	3,25 % von 21.213,-- EUR	./.	689,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	7.899,-- EUR

Gebäudereinertrag : 7.899,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,25 % $q = 1,0325$
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,72 $q = 1 + \text{Liegenschaftsz.}/100$
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
7.899,-- EUR	x	20,72	=	163.667,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	163.667,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 163.667,-- EUR

Bodenwertanteil der Teileigentum Nr. 13 21.213,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 184.880,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 184.880,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 184.880,-- EUR

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

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -13.700,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 171.180,-- EUR

ERTRAGSWERT	Teileigentum Nr. 13	rd.	171.000,-- EUR
--------------------	----------------------------	------------	-----------------------

19.6.3 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
Teileigentum Nr. 13 100,00 %	8.588,-- EUR	fiktiv 1979	45	80	35
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	8.588,-- EUR	1979	45	80	35

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

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

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

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

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 19.6.1 ermittelt

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

19.7.2.1 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 19.4 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.

19.7.2.2 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 Teileigentum Nr. 13:

Anteil für das Teileigentum Nr. 13 am Gebäudesachwert 19,59% von 736.153,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der Teileigentum Nr. 13 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	144.212,- EUR
---	---	---------------

Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. 13	=	21.213,- EUR
--	---	--------------

vorläufiger Sachwert der Teileigentum Nr. 13	=	165.425,- EUR
--	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Trotz der schlechten Gesamtbeschaffenheit des Objektes wird es hier unter Berücksichtigung der separaten Wohnungszugänge und des späteren Umbaus des Teileigentums im Jahr 2008 zu Wohnraum als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Höhe von nur 10 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz

$$10,00\% \quad \text{von} \quad 165.425,- \text{ EUR} \quad = \quad 16.543,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Teileigentums Nr. 13	=	181.968,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	=	-13.700,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	

$$\text{Sachwert der Teileigentum Nr. 13} \quad = \quad 168.268,- \text{ EUR}$$

Sachwert	Teileigentum Nr. 13	rd.	168.000,- EUR
-----------------	----------------------------	------------	----------------------

19.8 VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

19.8.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Beschaffenheit des Teileigentums Nr. 13 und des Gesamtobjektes nicht vor.

19.8.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 143,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	148,-- EUR / m ²
	SACHWERT	1.177,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	1.197,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
Teileigentum Nr. 13	Verkehrswert	1.007,-- EUR / m ²
Verkehrswert		144.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		12,25

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Teileigentum Nr. 13, Königsberger Straße 36,
45881 Gelsenkirchen**

19.6.1	BODENWERTANTEIL	21.213,-- EUR
19.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	163.667,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>171.180,-- EUR</u>
	rd.	171.000,-- EUR
19.6.1	BODENWERTANTEIL	21.213,-- EUR
19.7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	144.212,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	16.543,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.700,-- EUR
	SACHWERT	<u>168.268,-- EUR</u>
	rd.	168.000,-- EUR

19.9

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."

Teileigentum Nr. 13

Der Verkehrswert für das Teileigentum Nr. 13 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Teileigentum, das zu zwei Wohneinheiten ausgebaut wurde. Die zwei Wohneinheiten stehen zum Wertermittlungstichtag leer. Nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit ist die Nutzung des Teileigentums eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. 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 1.370,- EUR Rechnung getragen.

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 Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der separaten Zugänge zu den beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss wird es als angemessen erachtet, hier einen Wertabschlag in Höhe von nur 15 % auf den ermittelten Ertragswert in Ansatz zu bringen.

Auf den Bewertungsansatz auf Seite 285 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		171.000,--	EUR
•	Risikoabschlag Schäden / Mängel	./.	1.370,--	EUR
•	Risikoabschlag Marktgängigkeit	./. 15 %	<u>25.650,--</u>	EUR
			143.980,--	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Teileigentums Nr. 13 zum Stichtag, dem 14.11.2024, gerundet	<u>144.000,--</u>	EUR
---------------------	--	-------------------	-----

Waltrop, den 14.03.2025