



verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss des 1. Bauabschnittes der Gebäude Wildenbruchstraße 19 / 21 gelegenen Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 23 des Aufteilungsplanes ...

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,  
06.03.2025:

**30.000,-- EUR**

in Worten:

**ETW Nr. 23**  
Dreißigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die Aufteilung der ETW Nr. 23 zum Wertermittlungsstichtag abweichend von den Darstellungen in dem Aufteilungsplan zur Teilungserklärung ist. Die Wohnung verfügt über eine Diele, ein Schlafzimmer, eine innenliegende Küche, ein innenliegendes Bad, einen Abstellraum und ein Wohnzimmer. Die innenliegende Küche ist im Aufteilungsplan nicht dargestellt.

Für die weitere Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität des Objektes vorausgesetzt.

**Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

Zudem ist die ETW Nr. 23 zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich schon seit längerer Zeit ungenutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind 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.

Die ETW Nr. 23 ist zudem zu entrümpeln und grundlegend zu reinigen. Kosten, die mit der Entrümpelung und Reinigung verbunden sind, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Infolge der eingelagerten Gegenstände konnten Schlafzimmer, Küche und Abstellraum der ETW Nr. 23 nicht eingehend besichtigt werden. Angaben zu Bauschäden, Baumängeln und Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Zudem wurden die Gemeinschaftsflächen im Objekt Heysestraße 8 / 10 nicht besichtigt. Angaben zu Bauschäden und Baumängeln sowie zum Reparaturstau können in Bezug auf alle nicht besichtigten Flächen unvollständig sein.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die in den Plänen dargestellte Tiefgarage laut Angabe der Hausverwaltung nicht zur Ausführung gekommen ist. Insoweit muss diese bei der weiteren Wertfindung unberücksichtigt bleiben.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Wohnflächenberechnungen aus der Teilungserklärung keinen Putzabzug f vorsehen. Da dieser Ansatz für alle Wohnungen gilt, wird zur Ermittlung der anteiligen Wohnfläche der ETW Nr. 23 an der Gesamtfläche des 1. Bauabschnitts (Wildenbruchstraße 19/21) auf diese Flächen abgestellt.

Der Anteil der ETW Nr. 23 an der gesamten Wohnfläche des Objektes Wildenbruchstraße 19 / 21 (3.153 qm) beträgt rd. 1,59 %.

Für die Ertragswertermittlung wird jedoch auf die Wohnflächenberechnung incl. Putzabzug abgestellt.  
ETW Nr. 23: 48 qm Wohnfläche

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Angaben zum Objekt von der WEG-Verwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht wurden.

Es liegen daher keine Angaben zu möglichen wertrelevanten Beschlüssen, Sonderumlagen etc. vor. Möglicherweise damit verbundene Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben daher unberücksichtigt.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 2.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 3.2 zu den Flächen und Massen
- Punkt 4.3 zur Beheizung der ETW Nr. 23
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 06.03.2025

Waltrop, den 05.09.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
	4.1 Allgemeines		24
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		26
	4.3 Baubeschreibung		29
	4.4 Zustand		32
	4.5 Beurteilung		33
5.	AUSSENANLAGEN		34
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		35
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 IMMOWERTV	36
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	36
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 27 - 39 ImmoWertV	39
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	45
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	47
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	51
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 IMMOWERTV	52
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	52
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		52
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	52
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 IMMOWERTV	56
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		56
	9.2 Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BAUGB	59
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag		06.03.2025
Ortsbesichtigung	1.	09.01.2025
	2.	06.03.2025
Bewertungsobjekt		Mehrfamilienwohnhaus mit 40 Wohneinheiten Wildenbruchstraße 19 / 21 (1. Bauabschnitt) sowie einem Mehrfamilienwohnhaus mit 31 Wohneinheiten Heysestraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt) 45888 Gelsenkirchen  Hier: ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss Wildenbruchstraße 19 / 21 45888 Gelsenkirchen
Grundbuch		Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 533 <i>Bestandsverzeichnis</i> 85 / 10.000 (fünfundachtzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626, Hof- und Gebäudefläche, Wildenbruchstraße 19, 21, Heysestraße 8, 10, Grundstücksgröße 3.581 m <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss des 1. Bauabschnittes der Gebäude Wildenbruchstraße 19 / 21 gelegenen Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes, mit Keller- raum Nr. 23 des Aufteilungsplanes ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> 1 persönliche Grunddienstbarkeit / Aufstellen und Unterhaltung zweier Transformatorenstationen 2 Grunddienstbarkeit – Nutzung des Schwimmbades 8 Zwangsversteigerungsvermerk, AG Gelsenkirchen, 005 K 081 / 24
bergbauliche Einwirkungen		Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gelsenkirchen“ und „Dahlbusch 8“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ und „Dahlbusch 8“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten		Für das in Rede stehende Grundstück besteht eine Baulast <ul style="list-style-type: none"> <li>• -Sicherung des Zugangs- und Zufahrtsrechts zu Stellplätzen-</li> </ul> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz		nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche</p> <p>Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 21, der am 25.07.1966 bekannt gemacht worden ist.</p> <p>Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/16 vom 28.02.1951, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
Wohnungsbindung	<p>nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen ebenfalls nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens</p>										
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1972</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1980 (fiktiv)</td> </tr> <tr> <td>Alter</td> <td>45 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td> <td>35 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1972	Baujahr	1980 (fiktiv)	Alter	45 Jahre	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre
Baujahr	1972										
Baujahr	1980 (fiktiv)										
Alter	45 Jahre										
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre										
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre										
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>1.430 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>4.846 m<sup>2</sup> Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>48 m<sup>2</sup> ETW Nr. 23</td> </tr> </table> <p>Auf die Hinweise im Gutachten zur Wohnflächenberechnung und den damit verbundenen Ansätzen wird Bezug genommen.</p>	bebaute Fläche	ca.	1.430 m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche		4.846 m <sup>2</sup> Wohnhäuser	Wohnfläche		48 m <sup>2</sup> ETW Nr. 23	
bebaute Fläche	ca.	1.430 m <sup>2</sup>									
Bruttogrundfläche		4.846 m <sup>2</sup> Wohnhäuser									
Wohnfläche		48 m <sup>2</sup> ETW Nr. 23									
Aufteilung	<p>ETW Nr. 23 im 3. OG: Diele, Schlafzimmer, innenliegende Küche, Abstellraum, Duschbad, Wohnzimmer</p>										
Wohnlage	<p>mittlere Wohnlage</p>										
Besonderheiten	<p>Das hier zu bewertende Wohnungseigentum steht laut Angabe schon seit einiger Zeit leer und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.</p>										
WEG – Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der ... Angaben zum Objekt wurden von der Hausverwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht.</p>										
Bewertungsverfahren	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.</p>										

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****ETW Nr. 23, Wildenbruchstraße 19 / 21, 45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	11.567,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	45.812,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>30.379,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>30.000,-- EUR</b>

**VERKEHRSWERT**für das unbelastete Wohnungseigentum  
zum Stichtag, 06.03.2025**rd. 30.000,-- EUR**

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des  
Wohnungseigentums

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 14.08.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 16.12.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

09.01.2025

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

06.03.2025

eine Mitarbeiterin der WEG-Verwaltung  
Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

06.03.2025

Umfang  
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft

- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 3. GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Wildenbruchstraße 19 / 21  
45888 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 081 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 40 Wohneinheiten  
Wildenbruchstraße 19 / 21 (1. Bauabschnitt)  
sowie  
einem Mehrfamilienwohnhaus mit 31 Wohneinheiten  
Heysestraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt)  
45888 Gelsenkirchen  
  
hier:  
ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss
- Nutzer Die ETW Nr. 23 steht zum Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 533  
*Bestandsverzeichnis*  
85 / 10.000 (fünfundachtzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Bulmke  
Flur 2 Flurstück 626  
Hof- und Gebäudefläche Wildenbruchstraße 19, 21  
Heysestraße 8, 10  
Grundstücksgröße 3.581 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss des 1. Bauabschnittes der Gebäude Wildenbruchstraße 19 / 21 gelegenen Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 23 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Bulmke 0511 bis 0532, 0534 bis 0582) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. August 1972 Bezug genommen. Eigengetragen am 18. Oktober 1972.

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

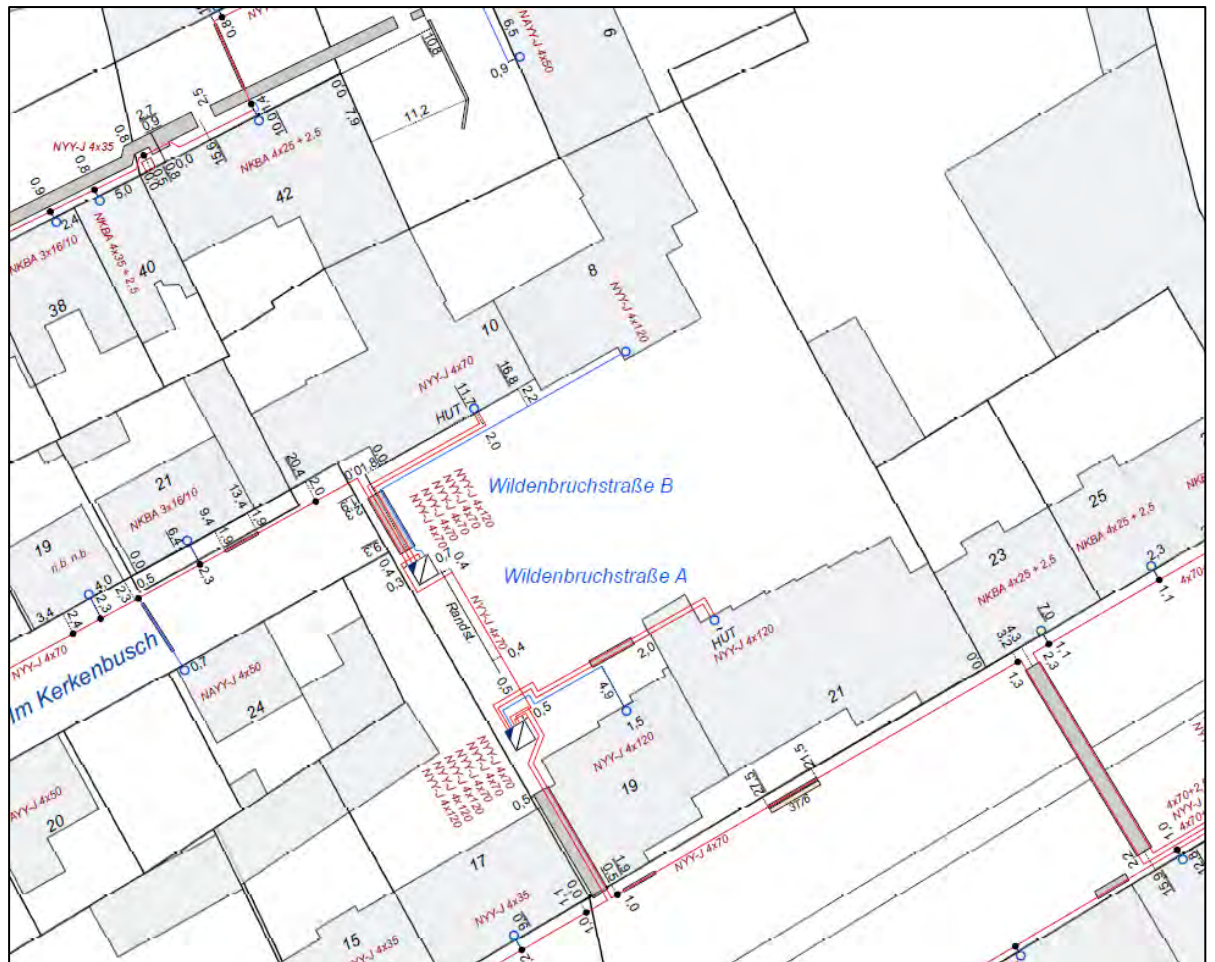
- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 533:

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626 für die Reinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen des Inhalts, dass diese berechtigt ist, auf dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626 zwei Transformatorstationen aufzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Durch das Grundstück dürfen Kabelleitungen aller Art verlegt sowie betrieben und unterhalten werden. Das Grundstück darf von der Berechtigten zur Ausübung der vorgenannten Rechte jederzeit betreten und befahren werden. Das Recht zur Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden. Hier und auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern Bulmke 0511 bis 0532, 0534 bis 0582 eingetragen am 14. Februar 1973.

⇒ *In der oben genannten Angelegenheit wurden Leitungspläne zur Verfügung gestellt. Diesseits kann daraus nicht festgestellt werden, inwieweit für das belastete Grundstück Schutzstreifen eingehalten werden müssen. Augenscheinlich dienen die Transformatorstationen zur Versorgung der baulichen Anlagen auf dem hier maßgeblichen Grundstück.*

⇒ *Leitungsrechte bedingen im Allgemeinen Wertminderungen, da sie die Bebauung des Grundstücks einschränken können. Da hier jedoch angenommen wird, dass diese zur Versorgung der Bebauung auf dem maßgeblichen Grundstück dienen, wird es diesseits als angemessen erachtet, die oben genannte Belastung als wertneutral zu bewerten.*



- 2 Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626 für die jeweiligen Eigentümer des in den Wohnungsgrundbüchern von Bulmke, Blätter 0551 bis 0581 eingetragenen Wohnungseigentums des Inhalts, dass diesen das ausschließliche Recht zusteht, das Schwimmbad auf dem Grundstück zu benutzen. Die Kosten der Instandhaltung tragen die Berechtigten. Sie regeln unter sich auch die Art und Zeit der Benutzung. Hier und auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern Bulmke 0511 bis 0532, 0534, bis 0582 eingetragen am 14. Februar 1973.

*Das genannte Schwimmbad ist im Gebäudekomplex Heysestraße 8 / 10 gelegen und ist nach dem Wortlaut der oben genannten Eintragung den Bewohnern dieses Objektes zur Nutzung zugewiesen.*

*Zwar besteht für das hier in Rede stehende Wohnungseigentum kein Nutzungsrecht, andererseits besteht jedoch auch keinerlei Verpflichtung, die Unterhaltskosten anteilig zu tragen. Aufgrund dieses Umstandes wird es hier als nicht angemessen erachtet, diese Belastung wertmäßig zu berücksichtigen.*

*Die Belastung wird für dieses Wohnungseigentum als wertneutral betrachtet.*

- 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 81 / 24). Eingetragen am 13.08.2024.

Veränderungen:

1. Das Recht steht der RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen zu. Eingetragen am 6. März 1995.
2. Das Recht ist im Wege der Gesamtrechtsnachfolge durch Ausgliederung auf die Emscher Lippe Energie GmbH in Gelsenkirchen übergegangen. Eingetragen am 14. März 2001.

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Bulmke-Hüllen
- Straße: mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut  
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.  
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

## Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt  
maximale Tiefe des Grundstücks ca. 68 m, Breite des Grundstücks an der Wildenbruchstraße ca. 49 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.12.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gelsenkirchen“ und „Dahlbusch 8“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ und „Dahlbusch 8“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerksei-

gentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen

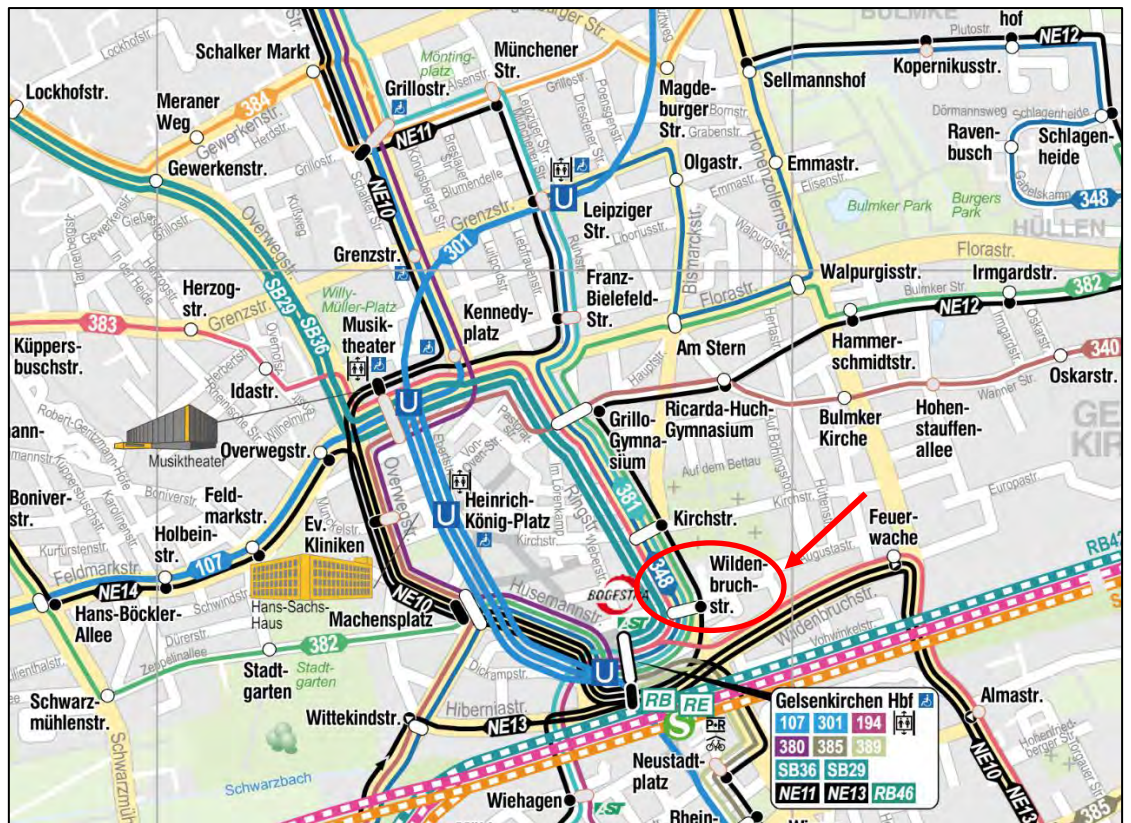
Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- Entfernungen:
  - Autobahn:
    - A 40 Dortmund – Essen
    - AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 4,3 km Entfernung
    - A 42 Duisburg / Dortmund
    - AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 3,3 km Entfernung
  - Flughäfen:
    - Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37,5 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
  - Bahnhof:
    - zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 450 m Entfernung
  - Bus:
    - Haltestelle „Wildenbruchstraße“ mit Anschluss an die Linien 348, 381, 382, 383, E82, E83 und NE12 fußläufig in ca. 170 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 9,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 400 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 400 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 12,5 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 9 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km

- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,1 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 1,9 km, zum Stadtgarten ca. 1,7 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,4 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

## E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Wildenbruchstraße stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar, in der Mitte der Fahrbahn befindet sich ein Grünstreifen. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung und Kopfsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich auf Parkstreifen am Straßenrand. Diese sind in Kopfsteinpflasterung und Betonsteinpflasterung ausgeführt. Beidseitig der Straße befinden sich Fahrradwege, die am Objekt enden.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

## B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 13.12.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit eine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen ist.

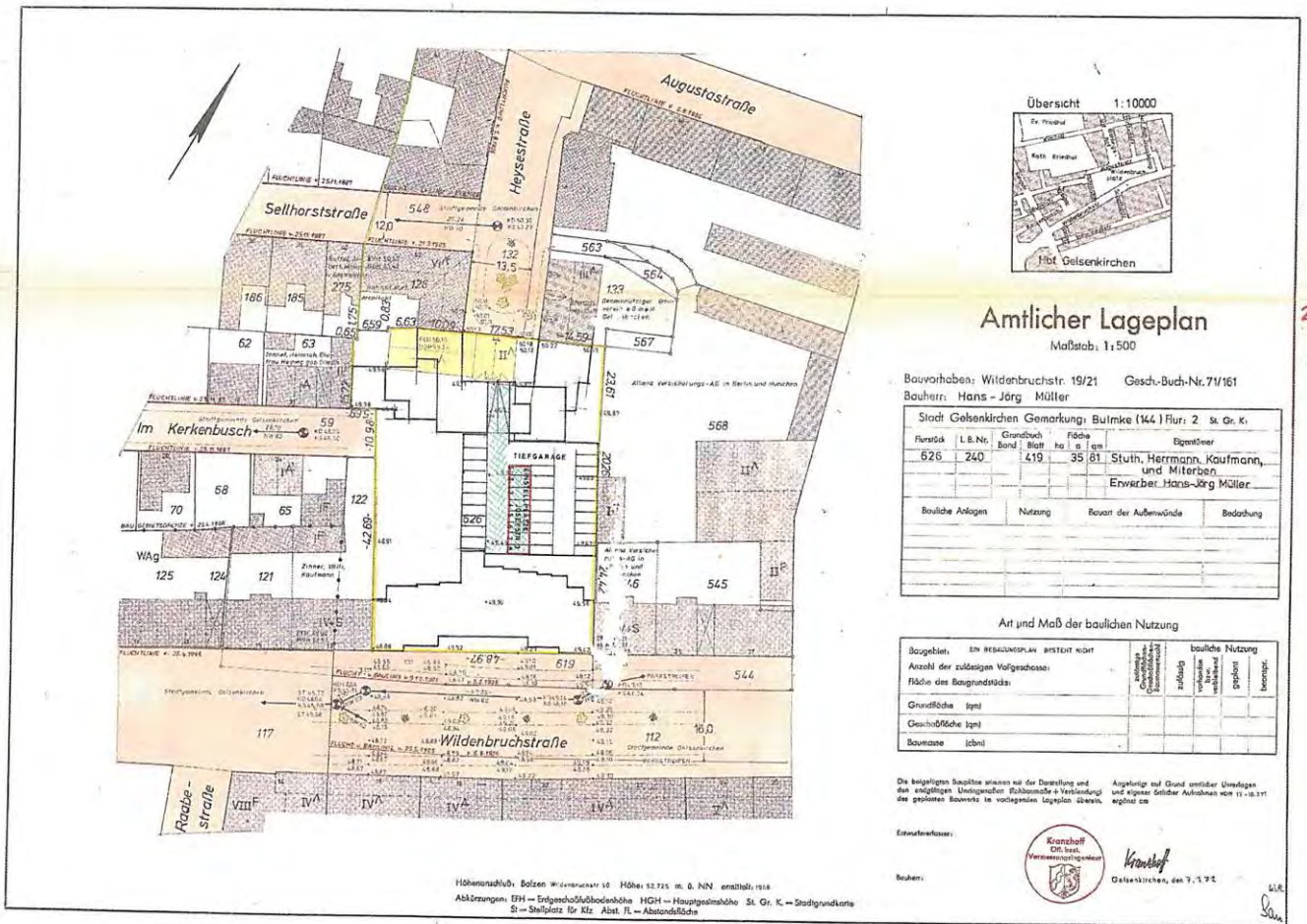
### **Baulastenblatt Nr. 258, Seite 1:**

Das oben näher bezeichnete Grundstück wird zugunsten des Grundstücks Josefstraße 3, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 476, mit 8 Stellplätzen i.S.d. § 64 BauO NW sowie mit einem Zugangs- und Zufahrtsrecht dorthin belastet.

Die Stellplätze sind in der auf dem Grundstück Wildenbruchstraße 19 / 21 zu schaffenden Tiefgarage anzuordnen, sie müssen allen Benutzern stets zugänglich sein.

Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Gelsenkirchen, 12.4.1972



Die Tiefgarage ist laut Angabe der Hausverwaltung nicht zur Ausführung gekommen. Bei der Frage wie sich die oben genannte Baulast dann auswirken kann, handelt es sich um eine rechtliche Fragestellung, die diesseits nicht beantwortet werden kann. Es wird empfohlen diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

**Denkmalschutz**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 06.01.2025 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Es gilt zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann.

Weitere Informationen erteilt der:  
Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
LWL-Archäologie für Westfalen –  
Außenstelle Münster  
An den Speichern 7  
48157 Münster

## B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 16.12.2024 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt gegeben:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023, nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW.

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

- 1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

### 2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 21, der am 25.07.1966 bekannt gemacht worden ist.

- 2.2 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/16, der am 28.02.1951 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

### 3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit der Neufassung vom 21.11.2008

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

### 4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

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

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt
6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**  
Auskunft erteilt das Referat Umwelt
7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**  
Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde
8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**  
Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.
9. **Vereinfachte Sanierungsgebiete**  
Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.
10. **Stadterneuerung**  
Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich eines Projektgebietes.
11. **Vorkaufsrechtssatzung**  
Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.
12. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft - Sonderfördergebiet**  
Die Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

## Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 07.03.2025 ist das oben genannte Grundstück Wildenbruchstraße 19 – 21, Heysestraße 8 - 10 im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtreregionale Kooperation -, vom 06.01.2025 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 13.12.2024 wird mitgeteilt, dass zum in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

#### a b g a b e n r e c h t l i c h e r Z u s t a n d

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 13.12.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Wildenbruchstraße 19, 21, Heysesstraße 8, 10  
Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626*

von den endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Wildenbruchstraße“ und Heysestraße“ und von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Im Kerkenbusch“ erschlossen wird.

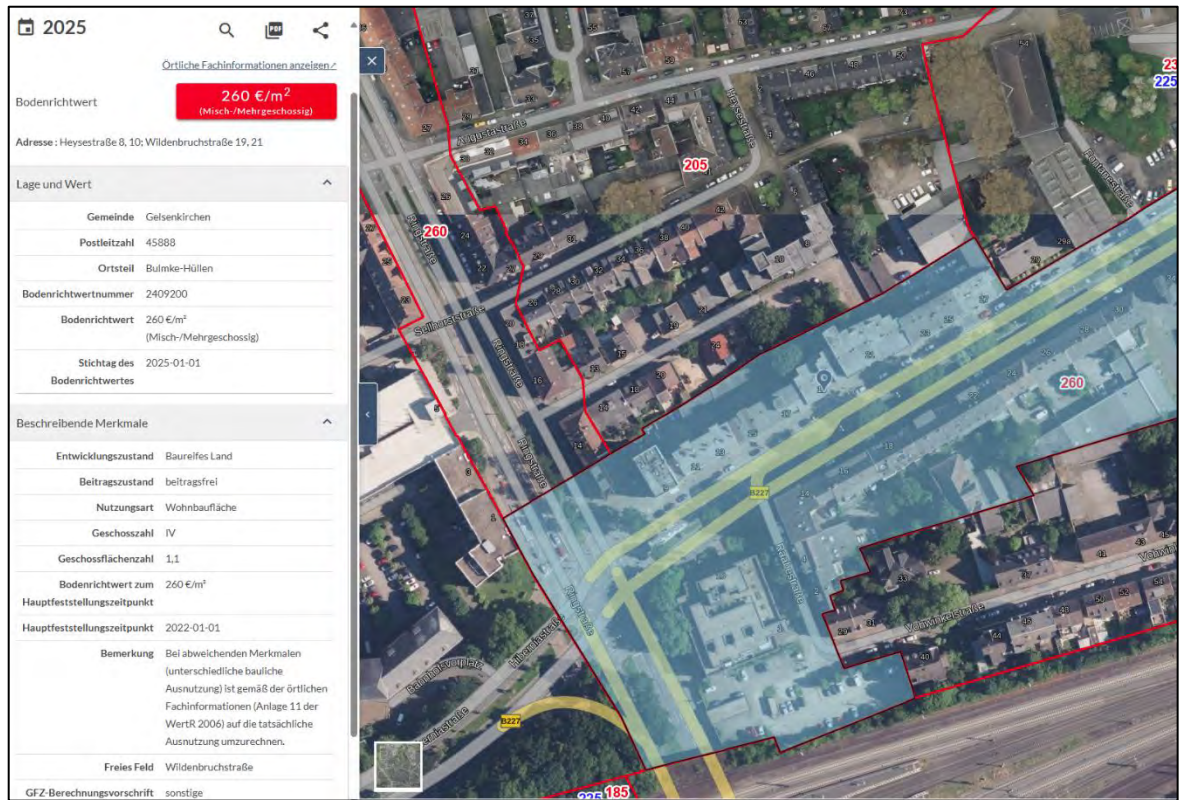
**Erschließungsbeiträge fallen** für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu den Erschließungsanlagen „Wildenbruchstraße“, „Heysestraße“ und „Im Kerkenbusch“ **nicht mehr an**.

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

### 3.4 Beurteilung

- Lage einfache bis mittlere Wohnlage  
BRW 260,- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,1



Quelle: boris.nrw.de

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 23 ist in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.

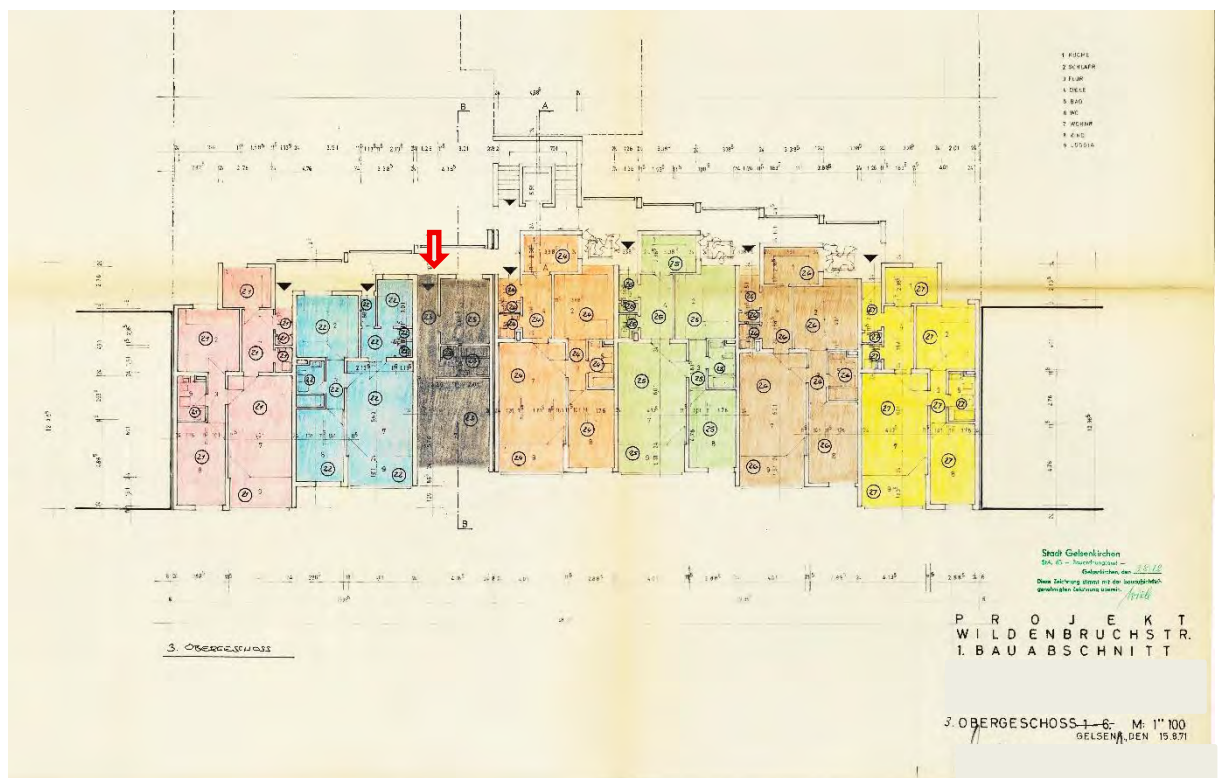
Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

## 4. BEBAUUNG

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 40 Wohneinheiten  
Wildenbruchstraße 19 / 21 (1. Bauabschnitt)  
sowie  
Mehrfamilienwohnhaus mit 31 Wohneinheiten  
Heysestraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt)  
45888 Gelsenkirchen
- Das zu bewertende Objekt stellt sich als Eigentums-  
wohnanlage dar.
- Geschosse: teilweise fünf-, sechs- und siebengeschossige Bau-  
weise, Flachdach, voll unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung  
des Wohnungseigentums: ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss:  
Diele, Schlafzimmer, Küche (innenliegend), Badezim-  
mer (innenliegend), Abstellraum (von der Diele zu-  
gänglich), Wohnzimmer

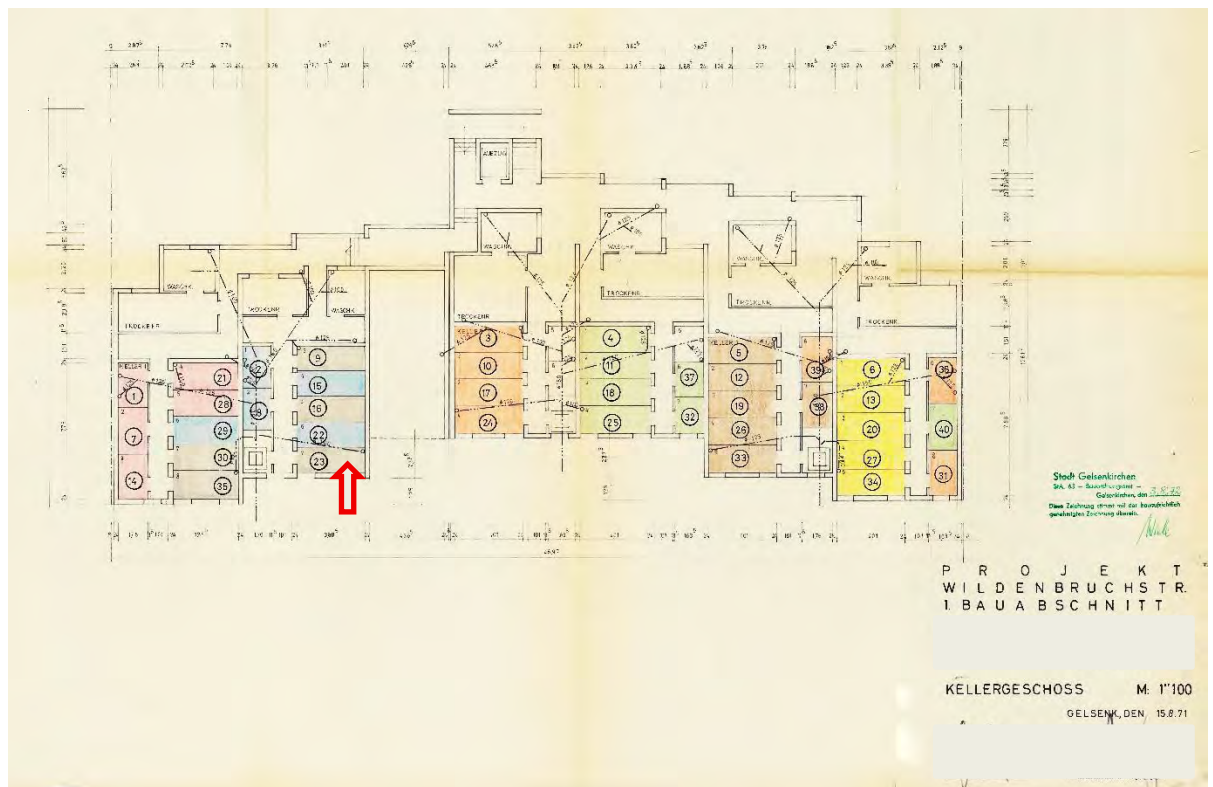


## Kellergeschoss: Flur

Abstellraum zur ETW Nr. 23, Hausanschlussraum,  
Waschküche:  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die nicht besichtigten Kellerräume und sonstige nicht besichtigte Flächen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Räumen in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegt.

**Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**



## 4.2

## Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)	Wohnhaus	ca.	1972		
-	mittleres Baujahr	1980 (fiktiv)				
-	mittleres Alter	45 Jahre				
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre				
-	Restnutzungsdauer	35 Jahre				
-	Grundstücksfläche	3.581	m <sup>2</sup>			
-	bebaute Fläche	rd. 1.430	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,40
-	Geschossfläche	rd. 7.961	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	2,22
-	Brutto - Grundfläche	rd. 5.250	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhäuser Wildenbruchstraße 19 / 21		
		rd. 4.141	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhäuser Heysestraße 8 / 10		
-	Wohn/Nutzfläche <sup>1</sup>	<b>Wildenbruchstraße 19 / 21 (1. Bauabschnitt):</b>				
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 1 im EG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 2 im EG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 3 im EG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 4 im EG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 5 im EG		
	rd.	87	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 6 im EG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 7 im 1. OG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 8 im 1. OG		
	rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 9 im 1. OG		
	rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 10 im 1. OG		
	rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 11 im 1. OG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 12 im 1. OG		
	rd.	87	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 13 im 1. OG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 14 im 2. OG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 15 im 2. OG		
	rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 16 im 2. OG		
	rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 17 im 2. OG		
	rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 18 im 2. OG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 19 im 2. OG		
	rd.	87	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 20 im 2. OG		
	rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 21 im 3. OG		
	rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 22 im 3. OG		
	rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 23 im 3. OG		
	rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 24 im 3. OG		

1

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen. Auf die Hinweise wird Bezug genommen.

rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 25 im 3. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 26 im 3. OG
rd.	87	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 27 im 3. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 28 im 4. OG
rd.	76	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 29 im 4. OG
rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 30 im 4. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 31 im 4. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 32 im 4. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 33 im 4. OG
rd.	87	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 34 im 4. OG
rd.	66	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 35 im 5. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 36 im 5. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 37 im 5. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 38 im 5. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 39 im 6. OG
rd.	83	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 40 im 6. OG
rd.	3.153	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche

### **Heysestraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt) linkes Gebäude:**

rd.	70	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 41 im EG
rd.	67	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 42 im EG
rd.	65	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 43 im EG
rd.	75	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 44 im EG
rd.	70	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 45 im 1. OG
rd.	67	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 46 im 1. OG
rd.	65	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 47 im 1. OG
rd.	82	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 48 im 1. OG
rd.	70	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 49 im 2. OG
rd.	67	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 50 im 2. OG
rd.	65	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 51 im 2. OG
rd.	82	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 52 im 2. OG
rd.	67	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 53 im 3. OG
rd.	65	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 54 im 3. OG
rd.	82	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 55 im 3. OG
rd.	65	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 56 im 4. OG
rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 57 im 4. OG
rd.	55	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 58 im 5. OG
rd.	1.229	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche

### **Heysestraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt) rechtes Gebäude**

rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 59 im EG
rd.	72	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 60 im EG
rd.	91	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 61 im EG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 62 im 1. OG
rd.	72	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 63 im 1. OG
rd.	91	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 64 im 1. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 65 im 2. OG
rd.	72	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 66 im 2. OG
rd.	91	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 67 im 2. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 68 im 3. OG
rd.	67	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 69 im 3. OG
rd.	73	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 70 im 3. OG
rd.	84	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 71 im 4. OG
rd.	1.049	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohnflächenberechnungen aus der Teilungserklärung keinen Putzabzug vorsehen. Da dieser Ansatz für alle Wohnungen gilt, wird zur Ermittlung der anteiligen Wohnfläche der ETW Nr. 23 an der Gesamtläche des 1. Bauabschnitts (Wildenbruchstraße 19/21) auf diese Flächen abgestellt.

Der Anteil der ETW Nr. 23 an der gesamten Wohnfläche des Objektes Wildenbruchstraße 19 / 21 (3.153 qm) beträgt rd. 1,59 %.

Für die Ertragswertermittlung wird jedoch auf die Wohnflächenberechnung incl. Putzabzug abgestellt.

ETW Nr. 23:

48 qm Wohnfläche

#### Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Raum	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	=	Summe m <sup>2</sup>	-3,00% Putz (m <sup>2</sup> )
<b>ETW Nr. 23, Wildenbruchstraße 19 / 21, 45888 Gelsenkirchen</b>								
<b>überschlägige Berechnung auf Grundlage der Bauzeichnungen</b>								
<b>Wohnfläche, ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss</b>								
Flur	1,260	x	5,760	=		=	7,26	7,04
Schlafen	3,885	x	3,010	=		=	11,69	11,34
Wohnen	5,760	x	4,385	=		=	25,26	24,50
Bad	1,760	x	2,010	=		=	3,54	3,43
Abstell / Flur	1,760	x	0,885	=		=	1,56	1,51
<b>Wohnfläche, WE Nr. 23 im 3. Obergeschoss</b>							=	<b>47,82</b>
							<b>rd.</b>	<b>48,00</b>

### 4.3 Baubeschreibung

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

**Die folgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Objekt Wildenbruchstraße 19 / 21.**

#### Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Betondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach
-	Regenentwässerung	innenliegend
-	Besonderheiten	keine

#### Fassade

Straßenfassade mit Eternitverkleidung, teilweise mit Strukturputz und Anstrich

Loggien zur Straßenseite mit massiven Brüstungselementen und aufgesetzten Stahlgeländern

Hoffassade teilweise mit Eternitverkleidung, teilweise mit Strukturputz und Anstrich im Bereich der Laubengänge. Massive Brüstungselemente im Bereich der Laubengänge in Beton mit Anstrich und Zinkabdeckung.

#### Haustechnik

-	Heizung Anlage	Laut Angabe der Hausverwaltung werden alle Einheiten im Objekt über Nachtspeicherheizungen beheizt, einen Anschluss an eine Zentralheizungsanlage sei nicht gegeben ETW Nr. 23: Nachtspeicherheizungen Zustand und Funktion der Heiztechnik, hier der Nachtspeicherheizungen, wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Nachtspeicherheizungen insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden können und kein Austausch ansteht.
	Energie	ETW Nr. 23: Strom
-	Warmwasserversorgung	ETW Nr. 23: Elektrodurchlauferhitzer

- Elektroanlage ETW Nr. 23:  
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

A u s b a u Qualität: einfach

### *Erdgeschoss*

Gemeinschafts-  
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Isolierverglasung, Tür zum Kellerabgang als Metalltür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen

Aufzugsanlage mit 450 kg Tragkraft, 6 Personen, Baujahr 1972, TÜV-Stempel von 2025, 7 Haltestellen

### *3. Obergeschoss*

Gemeinschafts-  
treppenhaus

Kunststeinbelag, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Aufzugsanlage

Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Mipolamhandlauf, auf dem Treppenpodest Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Laubengang

Zugang zum Laubengang als Metalltür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, Spaltplattenbelag, massive Brüstungselemente in Beton mit Anstrich, Metallabdeckung

### ETW Nr. 23 im 3. OG

Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung

Diele

Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni, alter Teppichfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen

Schlafzimmer

Innentür wie vor, Teppichfußboden, dieser ist zu ersetzen, Wand Raufaser, gestrichen, Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Doppelverglasung, das Fenster ist blind

Im Schlafzimmer sind Gegenständen, alte Möbel, Fahrräder etc. gelagert, eine eingehende Besichtigung war nicht möglich

Küche

innenliegend

Innentür wie vor, Teppichfußboden, dieser ist zu ersetzen, Fliesenspiegel bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektroherdanschluss, Heiß- und Kaltwasseranschluss, auch hier war eine eingehende Besichtigung infolge

	der in der Küche befindlichen Gegenstände nicht möglich
Badezimmer	innenliegend Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Duschverkleidung, diese ist defekt, wandhängendes WC, der Toilettendeckel fehlt, farbige Sanitärobjekte in rosa
Abstellraum	von der Diele aus zugänglich Innentür wie vor, der Abstellraum ist bis unter die Decke mit Gegenständen gefüllt, eine eingehende Besichtigung war nicht möglich
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Teppichfußboden, dieser ist zu ersetzen, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, die Fenster lassen sich nicht schließen und sind defekt, die Rolllade ist zu überprüfen, Nachtspeicherheizung  Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand.  Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern, die Umfassungszargen sind instand zu setzen, die Fenster sind zu ersetzen, die Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Wand Ölputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Mipolamhandlauf
Flur	Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Telefonhausanschluss
Abstellraum zur ETW Nr. 23	Zinkaltür, diese war verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Hausanschlussraum	Metallzugangstür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Waschküche	Metallzugangstür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>

- Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der:

...

Angaben zum Objekt wurden von der Hausverwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht.

Es liegen daher keine Angaben zu möglichen wertrelevanten Beschlüssen, Sonderumlagen etc. vor. Möglicherweise damit verbundene Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben daher unberücksichtigt.

#### 4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss:

Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen.

Die Stahlzargen der Türen sind zu überarbeiten, die Türblätter sind zu erneuern.

Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern.

Die Fenster sind zu ersetzen.

Die Nachtspeicherheizungen sind zu überprüfen.

Badezimmer:

Die Duschverkleidung ist defekt, der Toilettendeckel fehlt. Das Badezimmer ist zu sanieren.

Wohnzimmer:

Die Fenster lassen sich nicht schließen und sind defekt, die Rolllade ist zu überprüfen.

Eine eingehende Besichtigung der ETW Nr. 23 war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem vernachlässigten und vermüllten Zustand.

Die Wohnung ist zu entrümpeln und zu reinigen, damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertmittlung unberücksichtigt.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen keine
- werterhöhende Umstände: keine

#### 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 23
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 23 ist eine Vermietung zum Wertermittlungstichtag nicht möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 23 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit gegeben.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas -----
  - \* Fernsehen Satellitenempfangsanlagen an der Straßenfassade
  
- Außenbauwerke
 

Eingangsbereich mit drei Steigungen und Rampe, die Rampe in Betonsteinpflasterung, die drei Steigungen mit Kunststein, Edelstahlgeländer

Durchgang im Erdgeschoss:  
Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen.

Der Hofbereich ist rückseitig an die Straße „Am Kerkenbusch“ angeschlossen, in diesem Bereich Stahlflügelator als Zufahrtstor und Stahlgitterzaun

Im Hofbereich befinden sich Fertigteilgaragen mit Stahlschwingtoren, Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Außenfassade mit Putz und Anstrich

Zum Grundstück gehören auch die Wohnhäuser Heysestraße. Eine Besichtigung erfolgte nicht.

Die in den Plänen ersichtliche Tiefgarage wurde laut Angabe der Hausverwaltung nicht errichtet.

Die Stellplätze im Hofbereich sind laut Angabe der Hausverwaltung nicht einzelnen Einheiten zugeordnet, sondern es handelt sich um allgemeine Stellplätze.  
Die vorstehenden Angaben der Hausverwaltung wurden als zutreffend unterstellt.
  
- befestigte Flächen
 

Durchgang im Erdgeschoss:  
Waschbetonplatten

Im Hofbereich befinden sich Stellplätze mit geschottertem Untergrund, die Wegeflächen im Hofbereich mit Waschbetonpflasterung
  
- Einfriedung
 

Einfriedung mit Stahlgitterzaun
  
- Grünanlagen
 

hinter dem Objekt befindet sich eine Rasenfläche

## Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

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

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.

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

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

## WERTERMITTLUNG

### 7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>2</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

### 7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

**Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025**

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Wildenbruchstraße: rd. 260,-- EUR/m<sup>2</sup>

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke - Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2409200
Bodenrichtwert	<b>260,-- EUR / qm</b>
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

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

<b>beschreibende Merkmale:</b>	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,1
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	260,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Wildenbruchstraße

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

#### GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	260,00 EUR/m <sup>2</sup>
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	2,22
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,10

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

	UK
UK zur GFZ (1): $\sqrt{\text{GFZ (1)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (1)} + 0,2}$	= 1,54
UK zur GFZ (2): $\sqrt{\text{GFZ (2)} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (2)} + 0,2}$	= 1,05

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

	in EUR / m <sup>2</sup>
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	= rd. 381,--

angepasster Bodenwert rd. 380,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 13.12.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 380,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

<i>Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626</i>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Bodenwert EUR / m<sup>2</sup></b>		
Vorderland	3.581	x	380,00	=	1.360.780,-- EUR
Bodenwert				=	1.360.780,-- EUR

<b>Wohnungseigentum Nr. 23</b>					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 23 des Aufteilungsplanes 85,000 / 10.000 stel von					
				=	11.567,-- EUR
					1.360.780,-- EUR

## 7.2

## Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

## Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Für Wohnungen der Altersgruppe IV, die von 1966 bis 1981 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>:

Mietwertspanne: 5,63 EUR / m<sup>2</sup> - 6,46 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert: 6,05 EUR / m<sup>2</sup>

Mietspiegeltabelle:

		Wohnungsgrößen					
		A bis 40 m <sup>2</sup>	B > 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	C > 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	D > 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	E > 100 m <sup>2</sup>	
		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 5,92 - 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.

ETW Nr. 23 – Baujahr 1972 – 48 qm:

**Baujahresgruppe IV, 1966 bis 1981**  
**5,94 EUR / m<sup>2</sup> bis 6,57 EUR / m<sup>2</sup>**  
**Ø 6,25 EUR / m<sup>2</sup>**

*Merkmale des Normobjektes*

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

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

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

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

**Gebäudezustand**

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

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

**Aufzug**

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

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

### Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

### Geschosslage

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

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

### Tageslichtbad


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

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

### Bodenbeläge

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

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

 ETW Nr. 23: gemäß Bewertungsansatz:  
 durchschnittliche Qualität  
 der Bodenbeläge                      Ansatz:                      + 0,10 €/m<sup>2</sup>

### Barrierearme Dusche

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

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

### Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

### Modernisierung der Fenster

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

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

### Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

**Modernisierung Bad und Innenausbau**

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

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



ETW Nr. 23: gemäß Bewertungsansatz: modernisiert Ansatz: + 0,20 €/m<sup>2</sup>

**Modernisierung der Heizungsanlage**

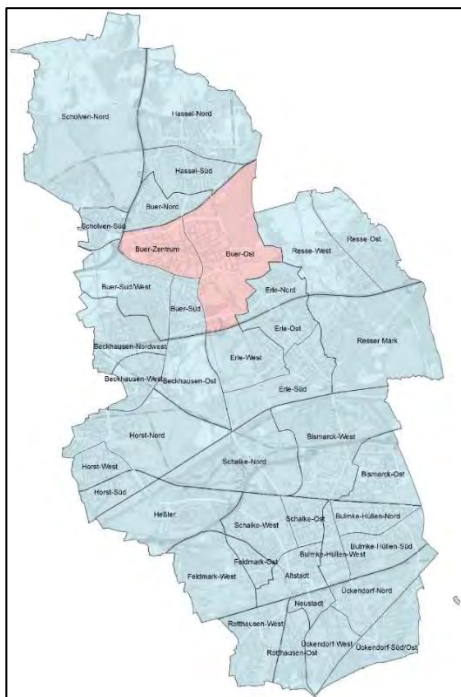
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

**Lageeinfluss**

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

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	Bulmke - Hüllen  0,00 €/m <sup>2</sup>



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m <sup>2</sup>	Nutzfläche lt. Anlage m <sup>2</sup>	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m <sup>2</sup> monatl.
ETW Nr. 23	3. OG	Wohnen	48		hierzu liegen keine Angaben vor, die ETW Nr. 23 wird zum Stichtag nicht genutzt	

### **Bewertungsansatz:**

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

ETW Nr. 23

48 qm Wohnfläche - Baujahr 1972

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	vorhanden	0,11 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. Obergeschoss	-0,12 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Bodenbeläge lt. BWA in durchschnittlicher Qualität	0,10 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:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	lt. BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,08 EUR/qm</b>

Miete für die ETW Nr. 23 laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,25 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,94 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,57 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>6,33 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,25 EUR/qm 0,08 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,02 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,94 EUR/qm 0,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,65 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,57 EUR/qm 0,08 EUR/qm

Für die ETW Nr. 23 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsarbeiten trotz, der innenliegenden Küche und des Zugangs über einen Laubengang eine monatliche Basismiete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,50 EUR / m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Verbraucherpreise (Nettokaltmieten) als angemessen erachtet, die monatliche Miete um 1,5 % zu erhöhen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von 6,60 EUR / m<sup>2</sup> ergibt.

## 7.2.1

### marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

#### Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten für die ETW Nr. 23 werden unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

#### Instandhaltungskosten:

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

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 23 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m<sup>2</sup> jährlich angenommen.

#### Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 23 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- |                              |                       |         |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| vermietetes Wohnungseigentum | Liegenschaftszinssatz | Ø 3,3 % |
|                              | Standardabweichung    | 2,4     |

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 (2024)															
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	160	2,4	7,5	78	165	1.460	4.218	6,45	9,77	28	40	18,6	36,1	34	76
Konfidenz-Intervall	-	2,2 - 2,6		75 - 82		1373 - 1547		6,34 - 6,57		27 - 28		17,7 - 19,4		32 - 36	
Standardabweichung	-	14		23		557		0,73		4		5,3		1	
Vermietetes Wohnungseigentum	47	3,3	10,0	69	125	1.092	2.188	6,40	8,30	29	36	14,1	27,1	28	63
Konfidenz-Intervall	-	2,6 - 4,0		63 - 75		966 - 1218		6,24 - 6,57		28 - 30		12,6 - 15,5		24 - 31	
Standardabweichung	-	2,4		21		429		0,56		4		5,0		1	



Abweichung zur

ETW Nr. 23:

Wohnfläche:	Ø 69 qm	48 qm
Miete:	Ø 6,40 EUR / m²	6,60 EUR / m²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 29 %	31,96 %
Restnutzungsdauer:	Ø 28 Jahre	35 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes sowie in Hinblick auf die bestehende Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 23 auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,25 % als angemessen erachtet.

## ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Wildenbruchstr. 19/21 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 23	rd. 48 m <sup>2</sup>	x	6,60 EUR	x	12	=	3.802,- EUR
Gesamtfläche		48,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	3.802,- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
31,96 %			Verwaltungskosten	pauschal	./.		429,- EUR
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		76,- EUR
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup>	./.		672,- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		38,- EUR
		Jahresreinertrag				=	2.587,- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	2.587,- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,25 % von 11.567,- EUR	./.	376,- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.211,- EUR

Gebäudereinertrag : 2.211,- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 35 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,25 % q = 1,0325  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,72 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.211,- EUR	x	20,72	=	45.812,- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	45.812,- EUR
----------------------------------	---	--------------

Ertragswert der baulichen Anlage 45.812,- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 23 11.567,- EUR

vorläufiger Ertragswert 57.379,- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 57.379,- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	57.379,- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale <b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-27.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	30.379,- EUR

<b>ERTRAGSWERT</b>	ETW Nr. 23	rd.	<b>30.000,- EUR</b>
--------------------	------------	-----	---------------------

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr der Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1980 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. 23 100,00 %	2.587,- EUR	fiktiv 1980	45	80	35
	<b>Jahresreinertrag</b>	<b>mittl. Baujahr</b>	<b>mittl. Alter</b>	<b>mittl. GND</b>	<b>mittl. RND</b>
	2.587,- EUR	1980	45	80	35

- mittleres Baujahr	:	1980	
- mittleres Alter	:	45	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	35	Jahre

## 8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

### 8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

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

**Bewertungsansatz:**

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

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

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>		<b>in Anlehnung an Typ 4.3 SW-RL</b>	
<i>mit mehr als 20 Wohneinheiten</i>			
fiktives Baujahr:	1980	Wildenbruchstraße 19 / 21	
Normalherstellungskosten NHK 2010:			
	630,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.03.2025	184,70	
Herstellungskosten zum Stichtag,			
den	06.03.2025	630,- EUR x	184,70% = 1.164,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den	06.03.2025		= 1.164,- EUR

**8.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

<b>Mehrfamilienwohnhaus</b>		Stichtag:	<b>06.03.2025</b>
BGF:	5.250 qm	Mehrfamilienwohnhaus Wildenbruchstraße 19 / 7 21 45888 Gelsenkirchen	
5.250	qm BGF	x	1.164,- EUR
			= 6.111.000,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>6.111.000,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
35	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
56	%	von	6.111.000,- EUR
			= -3.422.160,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>2.688.840,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= 25.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	1%	von	2.688.840,- EUR
			= 26.888,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 2.740.728,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Mehrfamilienwohnhaus, Wildenbruchstr. 19/21, Gelsenkirchen		<b>= 2.740.728,- EUR</b>

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 23:**

Anteil für die ETW Nr. 23 am Gebäudesachwert 1,59% von 2.740.728,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 23 an der Gesamt- wohnfläche der Objekte Wildenbruchstraße 19 / 21 in Gelsenkirchen	=	43.578,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 23 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	11.567,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 23	=	55.145,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der Beschaffenheit und Aufteilung (innenliegendes Bad und Innenliegende Küche) der hier zu bewertenen ETW Nr. 23 und der Erschließung der Wohneinheit, wird es als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 2 % auf den vorläufigen Sachwert in Abzug zu bringen.

$$-2,00\% \text{ von } 55.145,- \text{ EUR} = -1.103,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 23	=	54.042,- EUR
--	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-27.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 23	=	27.042,- EUR

<b>SACHWERT</b>	<b>ETW Nr. 23</b>	<b>rd.</b>	<b>27.000,- EUR</b>
-----------------	-------------------	------------	---------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichskaufpreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Ertragswertes wird hier der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert betrachtet.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW**

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0\* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1400 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2409201		
Baujahr	1982	1972	-2.7 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	-0.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-11.8 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	40	-2.2 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.170 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		56.000 €	

**Immobilienpreis**

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. zu ca. 56.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis**

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

**Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.**

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Ausgabe gefertigt am 05.09.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Der Immobilienwert für 2025 ermittelt sich mit den dargestellten Wertmerkmalen in Höhe von 56.000,- EUR. Der oben genannte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ins Verhältnis zu setzen.

### Vergleichswert auf Grundlage des Immobilienrichtwertes

Immobilienpreis gemäß Immobilienpreiskalkulator:	56.000,- EUR
besonders zu berücksichtigende Grundstücksmerkmale:	
Bauschäden / Baumängel, Reparaturstau	-27.000,- EUR
	29.000,- EUR

**Vergleichswert** rd. **29.000,- EUR**

Der oben genannte Wert stützt den hier ermittelten Ertragswert.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 48,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	241,- EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	563,- EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	633,- EUR / m <sup>2</sup>
	VERGLEICHSWERT	EUR / m <sup>2</sup>
<b>ETW Nr. 23</b>	Verkehrswert	625,- EUR / m <sup>2</sup>
	Verkehrswert	30.000,- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		7,89

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****ETW Nr. 23, Wildenbruchstraße 19 / 21, 45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	11.567,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	45.812,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>30.379,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>30.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERTANTEIL	11.567,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	43.578,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-1.103,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	SACHWERT	<u>27.042,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>27.000,-- EUR</b>

## 10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

**ETW Nr. 23**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 23 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag ungenutzte Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.

## Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 30.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 06.03.2025, gerundet 30.000,-- EUR

Waltrop, den 05.09.2025