

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW –

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

GUTACHTEN

Nr.: W 3848-04-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Geschäftszeichen:	005 K 088 / 23	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten sowie einem Anbau mit einer Gewerbeeinheit und einem Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten Florastraße 99 / 99 a 45888 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Bulmke, Blatt 508	
	Gemarkung	Bulmke
	Flur 1	Flurstück 302
	Hof- und Gebäudefläche	Florastraße 99 und 99 a
	Grundstücksgröße	681 m ²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten
Grundstücks:

554.000,-- EUR

in Worten:

Fünfhundertvierundfünfzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass im Vorderhaus nur die Besichtigung der Gewerbeeinheit und der leer stehenden Wohneinheit im Dachgeschoss ermöglicht wurde. Eine Besichtigung der Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Hier ist diesseits nicht bekannt, inwieweit die Wohneinheiten vermietet bzw. genutzt sind. Die WE Nr. 5 steht zum Wertermittlungstichtag leer. Hier wurden in Abweichung zu den Darstellungen in der Bauakte zwei Wohneinheiten zur WE Nr. 5 zusammengelegt.

Für die nicht besichtigten Wohneinheiten wird unterstellt, dass sie in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der besichtigten Wohneinheit vergleichbar sind, keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen und die Wohneinheiten nutzbar sind.

Für den Anbau an das Hauptgebäude befinden sich in der hier vorliegenden Bauakte der Stadt Gelsenkirchen keine Bauzeichnungen, die mit der vorgefundenen Größe der baulichen Anlagen übereinstimmen. Die Fläche des Anbaus ist mit Räumen im Erdgeschoss des Haupthauses verbunden, die laut Bauakte ursprünglich für eine Wohnnutzung baurechtlich genehmigt waren. Die Flächen im Anbau, die in der Bauakte zu finden sind, sind als Lagerraum genehmigt worden. Die in Rede stehende Fläche im Erdgeschoss ist über einen Hofzugang erschlossen. Der Anbau ist einseitig grenzständig.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass diese separat zugängliche Einheit als Lager gewerblich nutzbar ist. Die Einheit weist einen deutlichen Instandhaltungstau auf. Inwieweit eine höherwertige Nutzung baurechtlich genehmigt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für das Hintergebäude wurde eine Besichtigung der Wohneinheiten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 ermöglicht, die WE Nr. 3 konnte nicht besichtigt werden. In Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit wird hier ebenso angenommen, dass sie mit den besichtigten Einheiten vergleichbar ist, keine Schäden vorhanden sind und sie nutzbar ist. Zwei Wohneinheiten stehen

zum Wertermittlungstichtag leer. Die WE Nr. 1 im EG links ist vermietet, die WE Nr. 3 im DG links wird genutzt. Angaben zu den Nutzern liegen diesseits nicht vor. Eine Besichtigung des Kellergeschosses war nicht möglich. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass das Kellergeschoss in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Kellerflächen in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist. Das Gebäude weist eine vernachlässigte Instandhaltung mit massiven Feuchteschäden und Schimmelbildung auf. Ferner befinden sich im Objekt Unrat und alte Möbel in nicht unerheblichem Umfang.

Kosten für die Entrümpelung des Objektes und etwaige Restwerte der vorhandenen Möbel bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 3.3 zur Wohnungsbindung
- Punkt 3.3 zum abgabenrechtlichen Zustand
- Punkt 3.4 zur Nutzbarkeit
- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 14.05.2024

Waltrop, den 11.11.2024

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		12
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		27
	4.3 Baubeschreibung		28
	4.4 Zustand		40
	4.5 Beurteilung		45
5.	AUSSENANLAGEN		46
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		48
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	49
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	49
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	52
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	70
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	72
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	77
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	79
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	79
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		79
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	79
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	83
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	86
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		86
	9.2 Vergleichsdaten		86
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	88
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 14.05.2024

Ortsbesichtigung	1. 30.04.2024 2. 14.05.2024
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten sowie einem gewerblich zu nutzenden Anbau und einem Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten Florastraße 99 / 99 a 45888 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Bulmke, Blatt 508 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 302 Hof- und Gebäudefläche, Florastraße 99 und 99 a Grundstücksgröße 681 m ² <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 088 / 23
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrengbiet. Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 aus dem Jahr 1928, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen als Verdachtsfläche gekennzeichnet (Kataster Nr. 14.045, „Chemische Reinigung und Färberei Florastraße 99“). - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																				
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegt zurzeit ein ordnungsbehördliches Verfahren vor: AZ 2518 – 23 – 54 Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: defektes Regenrohr - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																				
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an . Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Florastraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens																				
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr Haupthaus</td> <td>1906</td> </tr> <tr> <td>Wiederaufbau</td> <td>1949</td> </tr> <tr> <td>Anbau</td> <td>keine Angaben</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Hintergebäude</td> <td>1899</td> </tr> <tr> <td>Wiederaufbau DG</td> <td>1953</td> </tr> <tr> <td>Ausbau DG zu Wohnzwecken</td> <td>1956</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1975</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>49 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>31 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Haupthaus	1906	Wiederaufbau	1949	Anbau	keine Angaben	Baujahr Hintergebäude	1899	Wiederaufbau DG	1953	Ausbau DG zu Wohnzwecken	1956	fiktives Baujahr	1975	fiktives Alter	49 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	31 Jahre
Baujahr Haupthaus	1906																				
Wiederaufbau	1949																				
Anbau	keine Angaben																				
Baujahr Hintergebäude	1899																				
Wiederaufbau DG	1953																				
Ausbau DG zu Wohnzwecken	1956																				
fiktives Baujahr	1975																				
fiktives Alter	49 Jahre																				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																				
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	31 Jahre																				
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>399 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>ca.</td> <td>1.036 m² Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau 461 m² Hintergebäude</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Nutzfläche:</td> <td>Haupthaus</td> <td>73 m² GE Nr. 1 im EG / Nutzfläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>95m² WE Nr. 1 im 1. OG 53 m² WE Nr. 2 im 1. OG 95 m² WE Nr. 3 im 2. OG 53m² WE Nr. 4 im 2. OG <u>116 m² WE Nr. 5 im DG</u> 412 m² Wohnfläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Anbau</td> <td>71 m² GE Nr. 2 im EG / Anbau, Nutzfläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hinterhaus</td> <td>46 m² WE Nr. 1 im EG links 58 m² WE Nr. 2 im EG rechts 40 m² WE Nr. 3 im DG links <u>57 m² WE Nr. 4 im DG rechts</u> 201 m² Wohnfläche</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	399 m ²	Bruttogrundfläche	ca.	1.036 m ² Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau 461 m ² Hintergebäude	Wohn- und Nutzfläche:	Haupthaus	73 m ² GE Nr. 1 im EG / Nutzfläche			95m ² WE Nr. 1 im 1. OG 53 m ² WE Nr. 2 im 1. OG 95 m ² WE Nr. 3 im 2. OG 53m ² WE Nr. 4 im 2. OG <u>116 m² WE Nr. 5 im DG</u> 412 m ² Wohnfläche		Anbau	71 m ² GE Nr. 2 im EG / Anbau, Nutzfläche		Hinterhaus	46 m ² WE Nr. 1 im EG links 58 m ² WE Nr. 2 im EG rechts 40 m ² WE Nr. 3 im DG links <u>57 m² WE Nr. 4 im DG rechts</u> 201 m ² Wohnfläche		
bebaute Fläche	ca.	399 m ²																			
Bruttogrundfläche	ca.	1.036 m ² Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau 461 m ² Hintergebäude																			
Wohn- und Nutzfläche:	Haupthaus	73 m ² GE Nr. 1 im EG / Nutzfläche																			
		95m ² WE Nr. 1 im 1. OG 53 m ² WE Nr. 2 im 1. OG 95 m ² WE Nr. 3 im 2. OG 53m ² WE Nr. 4 im 2. OG <u>116 m² WE Nr. 5 im DG</u> 412 m ² Wohnfläche																			
	Anbau	71 m ² GE Nr. 2 im EG / Anbau, Nutzfläche																			
	Hinterhaus	46 m ² WE Nr. 1 im EG links 58 m ² WE Nr. 2 im EG rechts 40 m ² WE Nr. 3 im DG links <u>57 m² WE Nr. 4 im DG rechts</u> 201 m ² Wohnfläche																			
Wohnlage / Geschäftslage	mittlere Wohnlage / mäßige Gewerbelage																				
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.																				
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem zu Wohnzwecken genutzten Nebengebäude bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.																				

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, Florastraße 99 und
Mehrfamilienwohnhaus, Florastraße 99 a,
45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	153.225,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	621.077,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-190.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE 5	-1.400,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 1	-2.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 2	-1.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	579.402,-- EUR
	rd.	579.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag infolge einge- schränkter Besichtigungsmöglichkeit	-25.000,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 554.000,-- EUR

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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 09.04.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 29.04.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

30.04.2024

- Mieter der Gewerbeinheit Nr. 1 im EG des Haupthauses
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

14.05.2024

- Mieter der WE Nr. 1 im EG links des Hinterhauses
- Mieter der Gewerbeinheit Nr. 1 im EG des Haupthauses
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der WE Nr. 2 bis Nr. 4 im Haupthaus, sowie der WE Nr. 3 und des Kellergeschosses im Hintergebäude wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

14.05.2024

Umfang
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse

- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- | | | |
|---|--------------|--|
| - | Grundstück | Lage des Grundstücks im Wohngebiet |
| - | Anschrift | 45888 Gelsenkirchen
Florastraße 99 / 99 a |
| - | Aktenzeichen | 005 K 088 / 23 |
| - | Objekttyp | Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten sowie ein Anbau mit einer laut Bewertungsansatz gewerblich zu nutzenden Einheit und einem Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten |
| - | Nutzer | Florastraße 99:
Die GE Nr. 1 im EG ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. |

Eine Besichtigung der Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 im 1. OG und Nr. 3 und Nr. 4 im 2. Obergeschoss wurde nicht ermöglicht. Angaben zu Nutzern liegen diesseits nicht vor.

Die WE Nr. 5 im DG steht zum Wertermittlungstichtag leer. Hier wurden abweichend von den Darstellungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen zwei Wohneinheiten zusammengelegt.

Die gewerblich zu nutzende Einheit im Anbau / Haupthaus steht zum Wertermittlungstichtag leer.

Florastraße 99 a:

Die WE Nr. 1 im EG links ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Angaben zum Namen des Mieters liegen nicht vor.

Die WE Nr. 2 im EG rechts steht zum Wertermittlungstichtag leer.

Die WE Nr. 3 im DG links wird genutzt, Angaben zum Nutzer liegen diesseits nicht vor.
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die WE Nr. 4 im DG rechts steht zum Wertermittlungstichtag leer.

- Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Bulmke, Blatt 508

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 302
Hof- und Gebäudefläche	Florastraße 99 und 99 a
Grundstücksgröße	681 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Bulmke, Blatt 508

5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 88 / 23). Eingetragen am 08.11.2023.

3.3 Grundstücksbeschreibung

L a g e

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Bulmke - Hüllen“
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- 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.

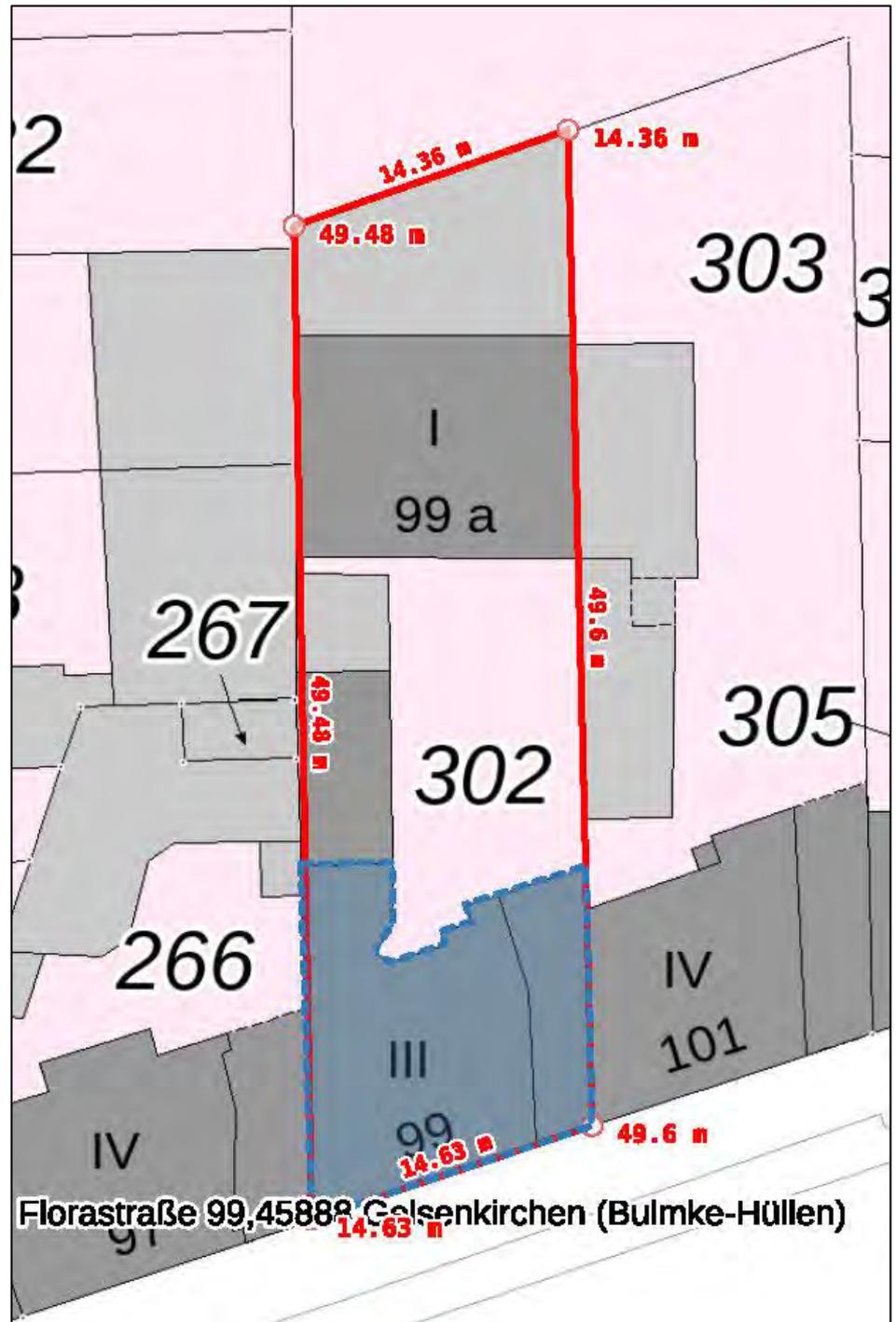
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

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.

M e r k m a l e

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 49 m, Breite des Grundstücks ca. 14 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: Lage des Grundstücks an einer Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 07.05.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse: mining@eon.com.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage ist in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen 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 1980-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:

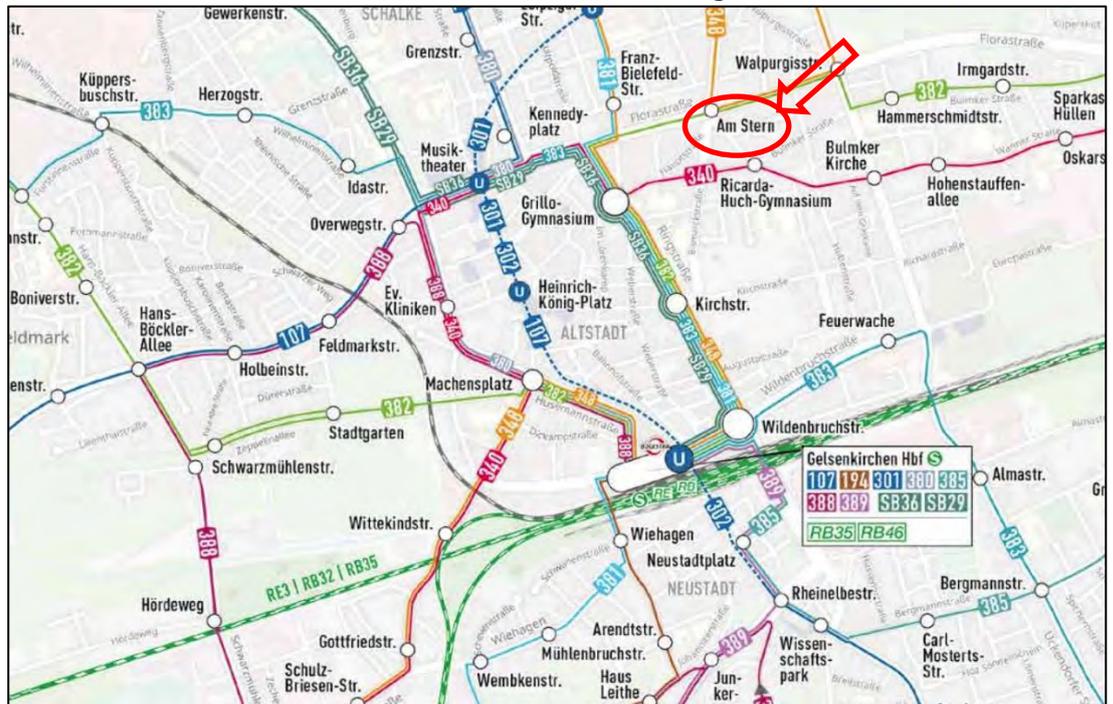
- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.

- 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. 5,5 km Entfernung
 - A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 2,8 km Entfernung
 - Flughäfen:** Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
 - Bahnhof:** zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,7 km Entfernung
 - Bus:** die Bushaltestelle „Walpurgisstraße“ mit Anschluss an die Linien 348 und 382 befindet sich in ca. 140 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,3 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,2 km
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 12 km Entfernung, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,3 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,2 km, zum Stadtgarten ca. 2,3 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,6 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Florastraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung und Betonsteinplatten. Parkstreifen befinden sich am Straßenrand, diese sind in Kopfsteinpflasterung ausgeführt.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 29.04.2024 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 06.05.2024 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 29.04.2024 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

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**

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 088 / 23
Gutachten-Nr.: W 3848-04-2024

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Hintergebäude,
Florastraße 99 / 99 a, 45888 Gelsenkirchen

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

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 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. 2/13/3, der am 12.04.1928 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktueller Plangrundlage eingetragen.

2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 7 vom 04.11.1952, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

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

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. vom 08.09.2008

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

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsteile 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 Geltungsbe-
reich** einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen
über die **Erhaltung oder Gestaltung** bauli-
cher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Be-
reich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen
über die förmliche Festlegung der **Sanie-
rungsgebiete**.

10. Stadterneuerung

Das o.g. 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.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen
- Referat Umwelt - vom 06.06.2024 ist das zu bewer-
tende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachts-
flächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **als Ver-
dachtsfläche** gekennzeichnet (Kataster Nr. 14.045,
„Chemische Reinigung und Färberei Florastraße 99“).
Erste orientierende Untersuchungen auf der an-
grenzenden Fläche Florastraße 101 haben Belastun-
gen an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasser-
stoffen im Boden, in der Bodenluft und im Grund-
wasser gezeigt.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der ge-
meinsamen gewerblichen Nutzung der Grundstücke
99 / 101 auch Belastungen auf dem Grundstück Flora-
straße 99, 99 a vorhanden sind.

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation ist daher
eine Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit
der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Frau Dr.
Antes durchzuführen.

Auf jeden Fall sind bei geplanten Erdbauarbeiten
weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Er-
stellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 27.05.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

Bezüglich des wohnungsaufsichtsrechtlichen Verfahrens wird auf das Schreiben von Herrn Luk vom 30.04.2024 verwiesen.

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Luk vom 11.11.2024 wurde mitgeteilt, dass das Verfahren infolge von Mängeln am Hintergebäude (Florastraße 99 a, hier massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Dachgeschoss) betrieben worden sei. Zudem damaligen Zeitpunkt waren die Räumlichkeiten im Dachgeschoss noch vermietet und genutzt. Nach Auszug der Mieter sei das Verfahren eingestellt worden.

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 Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 03.06.2024 liegt für das in Rede stehende Objekt derzeit folgendes laufendes bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliches Verfahren vor:

AZ 2518 – 23 – 54 ordnungsbehördliches Verfahren hier: defektes Regenfallrohr

Alle weiteren 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.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Auf die Bewertungsansätze auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 06.05.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Florastraße 99, 99 a
Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 302*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten Öffentlichen Erschließungsanlage „Florastraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Florastraße“ **nicht mehr an.**

Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Florastraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.

Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100% beantragt werden.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

Hinweis:

Möglicherweise anfallenden Beiträge nach KAG bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage / mäßige Gewerbelage
Stand 01.01.2024:
BRW 205,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eingeschränkt nutzbar. Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen.
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.

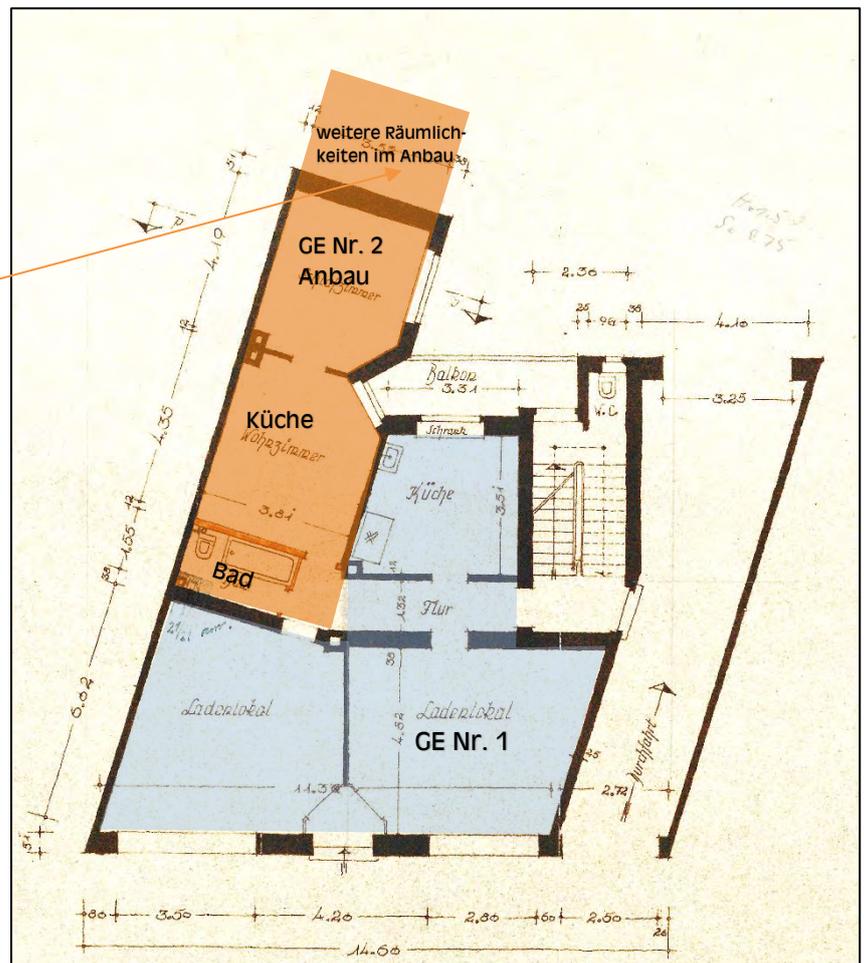
Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 088 / 23
Gutachten-Nr.: W 3848-04-2024

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Hintergebäude,
Florastraße 99 / 99 a, 45888 Gelsenkirchen

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten, Anbau mit einer gemäß Bewertungsansatz als Lager zu nutzende gewerbliche Einheit und ein Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten
- Geschosse:
 - Florastraße 99 / Haupthaus:**
dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
 - Anbau - Leerstand:**
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, Pultdach
 - Florastraße 99 a / Hinterhaus:**
eingeschossige Bauweise, voll unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:
 - Florastraße 99 / Haupthaus:**
GE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Flur mit Tür zum Gemeinschaftstrepfenhaus, Teeküche, WC, Ladenlokal

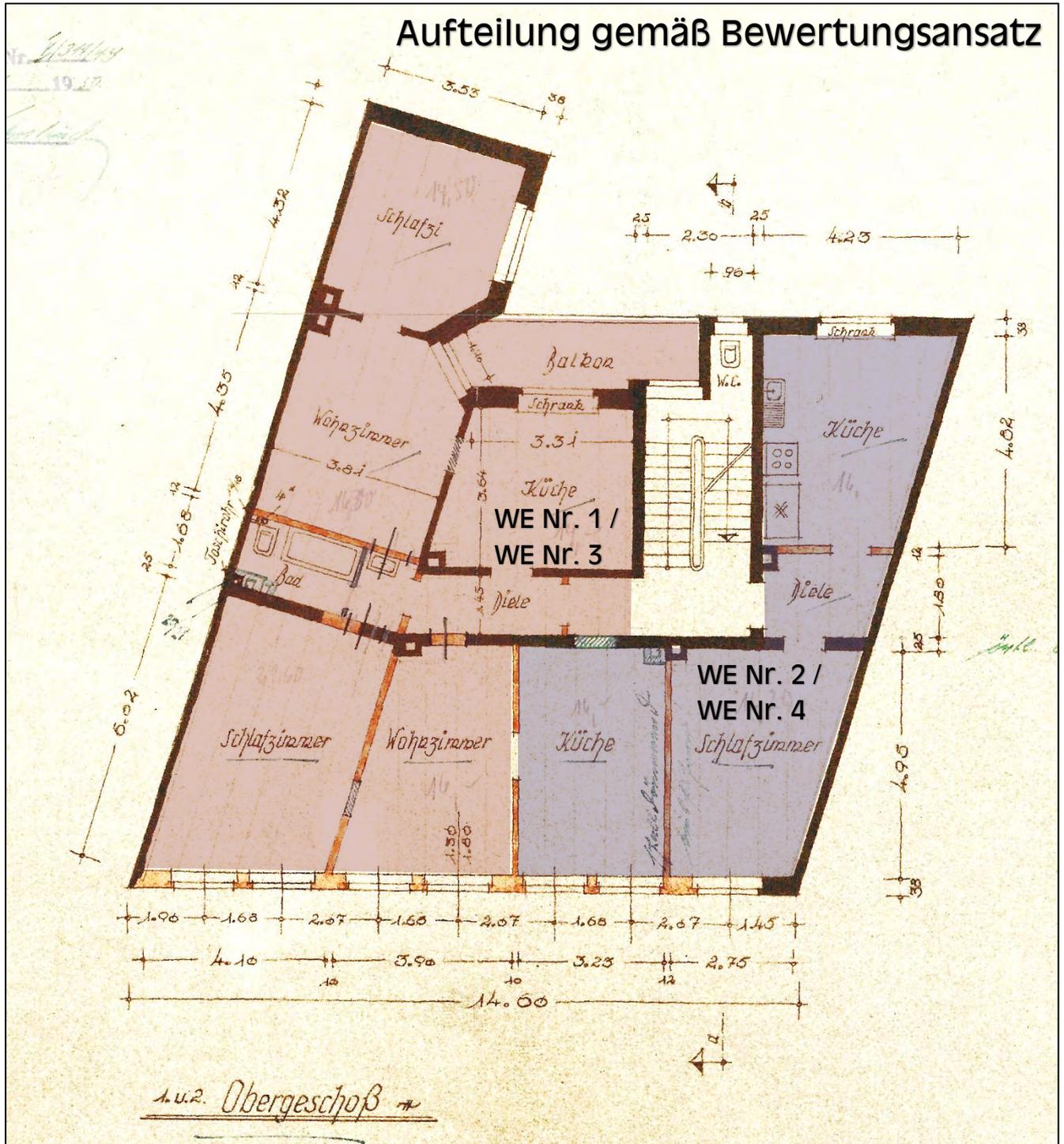


WE Nr. 1 im 1. Obergeschoss links:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss links:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.



Anbau - Leerstand:

Eingangsbereich, Küche, Raum 1 (durch die Küche zugänglich), Raum 2 (durch Raum 1 zugänglich), Raum 3 (durch Raum 2 zugänglich), offener Abstellbereich mit Heizungsanlage, Flur, Badezimmer

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:

Aufteilung zum Wertermittlungsstichtag:

Eingangsbereich, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich), Badezimmer, weiterer Raum

WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:

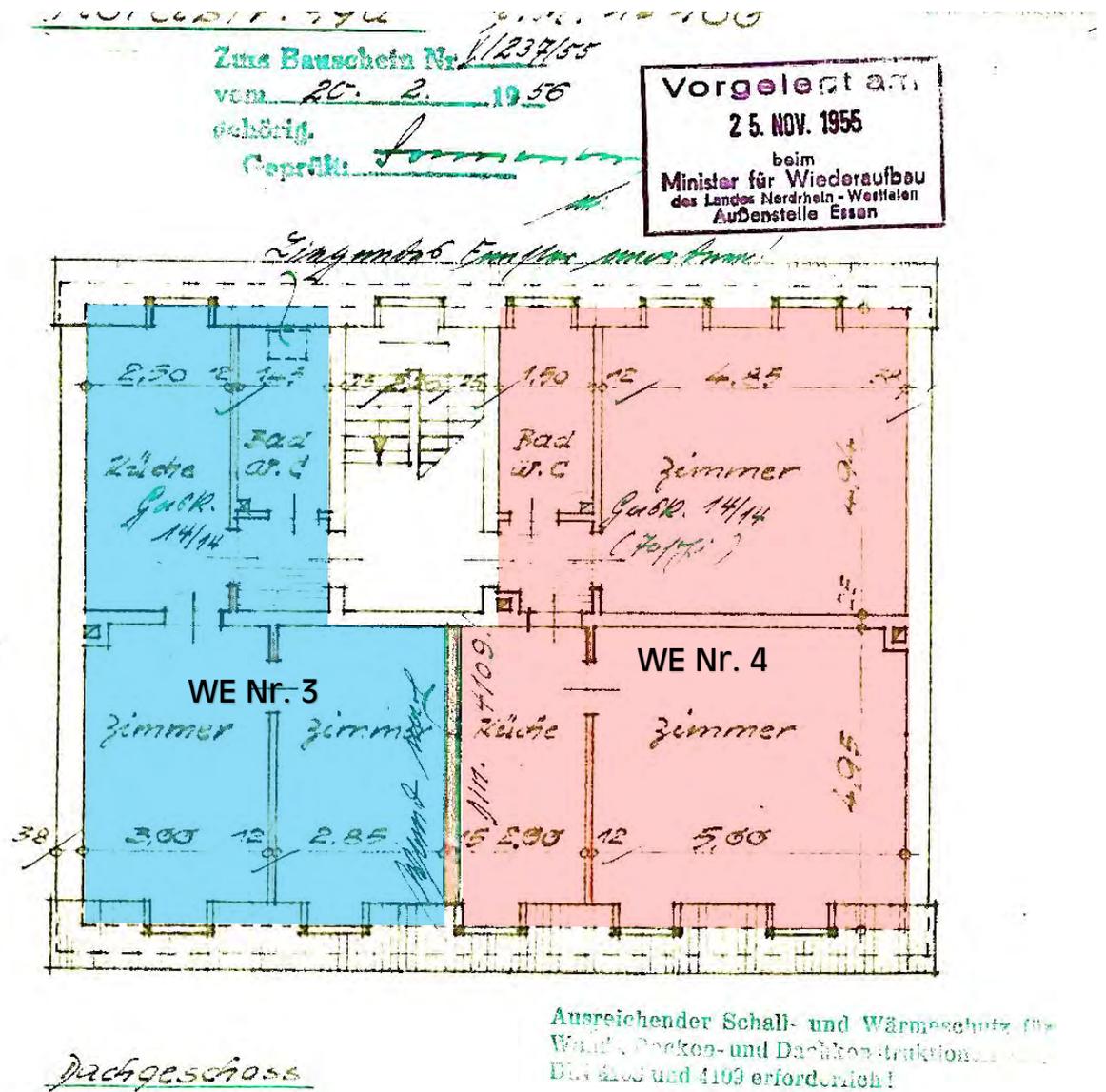
Eingangsbereich, offene Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich), Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich), Badezimmer



WE Nr. 3 im Dachgeschoss links:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 4 im Dachgeschoss rechts:
Diele, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich), Schlafzimmer, Badezimmer

Kellergeschoss:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.



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 Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr			Haupthaus	1906		
				Wiederaufbau	1949		
				Anbau		keine Angaben	
				Hintergebäude	1899		
				Wiederaufbau DG	1953		
				Ausbau DG zu Wohnzwecken	1956		
-	mittleres Baujahr			1975 (fiktiv)			
-	mittleres Alter			49 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer			31 Jahre			
-	Grundstücksfläche		681	m ²			
-	bebaute Fläche	rd.	399	m ²	Grundflächenzahl		GRZ 0,58
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd.	805	m ²	Geschossflächenzahl		GFZ 1,18
-	Brutto – Grundfläche	rd.	1.036	m ²	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, Florastraße 99		
		rd.	461	m ²	Mehrfamilienwohnhaus, Florastraße 99 a		
-	Wohn/Nutzfläche				Florastraße 99 / Haupthaus:		
		rd.	73	m ²	GE Nr. 1 im EG		
		rd.	71	m ²	GE Nr. 2 im EG (Anbau)		
			144	m ²	Nutzfläche		
		rd.	95	m ²	WE Nr. 1 im 1. OG links		
		rd.	53	m ²	WE Nr. 2 im 1. OG rechts		
		rd.	95	m ²	WE Nr. 3 im 2. OG links		
		rd.	53	m ²	WE Nr. 4 im 2. OG rechts		
		rd.	116	m ²	WE Nr. 5 im DG		
		rd.	412	m ²	Gesamtwohnfläche		
					Florastraße 99 a / Hinterhaus:		
		rd.	46	m ²	WE Nr. 1 im EG links		
		rd.	58	m ²	WE Nr. 2 im EG rechts		
		rd.	40	m ²	WE Nr. 3 im DG links		
		rd.	57	m ²	WE Nr. 4 im DG rechts		
		rd.	201	m ²	Gesamtwohnfläche		

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken / Betondecken |
| - | Dachkonstruktion | <p>Florastraße 99 / Haupthaus:
Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Flachdachgauben zur Straßenseite mit Eternitverkleidung, Kaminkopf mit Schieferverkleidung, zur Hofseite Flachdachgauben mit Eternitverkleidung</p> <p>Anbau:
Pulldach mit Bitumendachbahneindeckung</p> <p>Florastraße 99 a / Hinterhaus:
Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung, Flachdachgauben mit Eternitverkleidung, an einer Glaube fehlt eine Eternitplatte</p> |
| - | Regenentwässerung | <p>Florastraße 99 / Haupthaus:
Zinkdachrinnen und -fallrohre</p> <p>Anbau:
Zinkdachrinnen und -fallrohr, das Fallrohr mit Anstrich</p> <p>Florastraße 99 a / Hinterhaus:
Kupferdachrinne, Zinkfallrohr mit Anstrich</p> |
| - | Besonderheiten | keine |
| | Fassade | <p>Florastraße 99 / Haupthaus:
Straßenfassade mit Putz und Anstrich, die Schau-
fensteranlage im Erdgeschoss mit Einfachverglä-
sung</p> <p>Hoffassade mit Putz mit Anstrich, im 1. und 2. Ober-
geschoss Loggien mit massiven Brüstungselemen-
ten mit Putz und Anstrich, Fassade in Teilbereichen
mit Rissbildung</p> <p>Anbau:
Außenfassade mit Putz und Anstrich</p> |

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

Hoffassade mit Strukturputz und Anstrich

Rückwärtige Fassade mit Ziegelsteinmauerwerk, teilweise verputzt, teilweise mit Begrünung

H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage

Florastraße 99 / Haupthaus:

Annahme:

Gaszentralheizungsanlage, Gashausanschluss vorhanden

Anbau:

alte Gasetagenheizung

Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

Im Kellergeschoss befindet sich laut Angabe eines Mieters eine Gaszentralheizungsanlage, diese sei jedoch nicht funktionsfähig, eine Beheizung des Objektes sei zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich. Diese Angaben konnten nicht geprüft werden. Es wird eine Erneuerung der Heizungsanlage angenommen.

Energie

Gas

- Warmwasserversorgung

Florastraße 99 / Haupthaus:

über Elektrodurchlauferhitzer

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

über Elektrodurchlauferhitzer

- Elektroanlage

einfache, teilweise durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

A u s b a u

Qualität: einfach, teilweise Standard

Florastraße 99 / Haupthaus:*Erdgeschoss*

Gemeinschaftstreppe

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt, dieser ist defekt, Holztür mit Anstrich und Lichtausschnitt in Einfachverglasung zum Hof, hier befinden sich zwei Briefkästen, diese sind defekt, seitlich Glasbausteinelemente

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 088 / 23

Gutachten-Nr.: W 3848-04-2024

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Hintergebäude,
Florastraße 99 / 99 a, 45888 Gelsenkirchen

	Kunststeinbelag, Wandflächen mit Putz und Anstrich, Elektrounterverteilung
	Treppe zum Obergeschoss als massive Treppe mit Anstrich, Stahlgeländer, Stahlhandlauf
Abstellraum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, dieser ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Treppenpodest	Kunststeinbelag, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, das Fenster wurde neu eingebracht, ist aber von außen noch nicht eingeputzt, Elektrounterverteilung, kein FI-Schalter
Abstellraum / Treppenpodest	Innentür mit Futter und Bekleidung als alte Holzfüllungstür mit Anstrich, Betonfußboden, Glasbausteinelemente, Wand und Decke Putz gestrichen, Abwasserleitungsverlegung in Teilbereichen auf der Wand
<u>GE Nr. 1 im EG</u>	Zinkaltür zum Gemeinschaftstreppenhaus
Vorflur	Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung, erneuerte Elektrounterverteilung
Teeküche	Schiebetür vor der Wand laufend, Fliesenfußboden, Glasbausteinelemente, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung, Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
WC-Raum	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Akustikdeckenplattenverkleidung, Stand - WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Geschäftslokal	Fliesenfußboden, Wand Glasfasertapete, Akustikdeckenplattenverkleidung, Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Schaufensteranlage aus Aluminium mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Treppe wie vor, Wandflächen mit Putz und Anstrich, diese sind teilweise schadhaft, es befinden sich Löcher im Wandbereich, diese sind zu schließen, die
---------------------	---

Wandflächen sind neu zu streichen, es sind neue Schalter einzubringen

WE Nr. 1 im
1. OG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, die Türklinke fehlt

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 2 im
1. OG rechts

Wohnungseingangstür wie vor

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

2. Obergeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe zum 2. Obergeschoss wie vor, Treppenpodest mit Kunststeinbelag, Wandflächen Putz, die Putzflächen sind schadhaft und instand zu setzen, es fehlen die Schalter, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, alte Elektrounterverteilung, Elektroleitungsverlegung teilweise provisorisch auf der Wand, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, dieses wurde neu eingebracht und ist noch fachgerecht einzuputzen

Im Bereich des Fensters ist die Balkonplatte zum 2. Obergeschoss sichtbar, der Abstand zwischen Balkonplatte und Fensteroberseite ist mit USB-Platten verkleidet

Abstellraum /
Treppenpodest

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Tür ist verschlossen

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 3 im
2. OG links

Wohnungseingangstür wie vor

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 4 im
2. OG rechts

Wohnungseingangstür wie vor, jedoch ohne Türklinke

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Dachgeschoss

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe zum Dachgeschoss wie vor, Stahlgeländer, Stahlhandlauf, Wandflächen Putz, die Putzflächen sind teilweise schadhaft, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, im Bereich des Treppenpodestes altes Holzfenster mit Einfachverglasung, Elektrounterverteilung.

Die Wohnungen im Dachgeschoss sind zu einer Wohneinheit zusammengelegt worden, stehen zum Stichtag leer und sind geöffnet

Abstellraum /
Treppenpodest

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinbelag, Glasbausteinelemente, Wand Putz gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand

WE Nr. 5 im
DG links / rechts

Im Dachgeschoss wurden zwei Wohneinheiten zusammengelegt

Wohnungseingangstür wie vor, das Türblatt ist schadhaft, die Tür ist aufgebrochen

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Luke für die Bodeneinschubtreppe

Küche

Laminatfußboden, teilweise fehlen die Sockelleisten, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Doppelverglasung, Plattenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, im Bereich des Kamins sind Vorratungen sichtbar, Öffnung im Wandbereich zum Kamin

Raum 1

durch die Küche zugänglich
Innentür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, bei der Umfassungszarge fehlen teilweise die Abschlussleisten, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, Holzfenster mit alter Verglasung, Plattenheizkörper

Raum 2

Innentür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, Wand Putz, Putzschäden, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Doppelverglasung, Plattenheizkörper
Installationsschacht, die Revisionsklappe ist schadhaft, im unteren Bereich unterhalb der Revisionsklappe befindet sich eine schadhafte Öffnung der Gipskartonverkleidung

Badezimmer

innenliegend
Innentür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, das Türblatt ist schadhaft, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche bis 2 m Höhe, Wand im Übrigen Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Stand-WC mit Spülkasten, der WC-Topf ist zerstört und defekt, Duschtasse

	mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, die Wandfliesenverkleidung im Bereich der Dusche ist schadhaft, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, der Waschtisch ist schadhaft, Elektrodurchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte
Raum 3	Innentür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Doppelverglasung, hinter dem Heizkörper befindet sich ein Feuchteschaden, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, das Türblatt ist schadhaft, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, altes Holzfenster mit Doppelverglasung, Plattenheizkörper, Feuchteschäden im Bereich des Drenpels
Raum 4	(durch das Kinderzimmer zugänglich) Innentür wie vor, die Tür ist aufgebrochen, Laminatfußboden, Wand mit Putz und Anstrich, Decke, Dachschräge und Drenpel mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Doppelverglasung, massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wandbereich durch Raum 1 Zugang zum Flur der Fläche im DG rechts
Diele	Wohnungseingangstür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, Innentüren wie vor, Laminatfußboden, neue Elektrounterverteilung, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich
Raum 5	Innentür wie vor, die Tür wurde aufgebrochen, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Doppelverglasung, kein Heizkörper
Raum 6	innenliegend, durch Raum 1 zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, es fehlen die Sockelleisten und die Übergangleiste im Türbereich zum vorgelagerten Raum
<i>Kellergeschoss</i>	Tür zum Kellergeschoss als Holzfüllungstür mit Anstrich Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Holzhandlauf mit Anstrich, Wandflächen Mauerwerk, teilweise Putz mit Anstrich
Flur 1	Holzlattentüren, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Gaszähler, Feuchteschäden im Fußbodenbereich, diagonaler Wandriss

Abstellraum 1	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wasser- und Gashausanschluss Im Bereich unterhalb der Treppe Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Gasabsperrventil
Abstellraum 2	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Stahlfenster mit Mäusegittern, Elektrodurchlauferhitzer für das Erdgeschoss
Abstellraum 3	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Elektrounterverteilung mit einem Zähler, Stromhausanschluss
Abstellräume 4 und 5	Spanplattentüren, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Holzkellerfenster mit Einfachverglasung
Flur 2	Ziegelsteinfußboden, Wand Putz gestrichen, Stahlträgerdecke, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Wasseruhr zum Anbaubereich
Abstellraum 6	einfache Spanplattentür, Ziegelsteinfußboden, Müllablagerungen, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke, Holzfenster mit Einfachverglasung
Keller unterhalb der Durchfahrt	Betonfußboden, eine Steigung abgesenkt, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlbetondecke
Abstellraum 7	Abstützung der Decke mit Holzkonstruktion, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlträgerdecke wie vor

Anbau:

Erdgeschoss

Eingangsbereich	Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, der untere Lichtausschnitt ist defekt, Briefkastenschlitz
Küche	Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Vorbereitungen für Spots, diese sind jedoch nicht eingebaut, Feuchteschäden im Wandbereich, Kaltwasseranschluss, die Gipskartonverkleidung im Bereich der Küchenzeile ist teilweise defekt, alter Plattenheizkörper, es fehlen Schalter und Steckdosen, in der Küche befindet sich <u>als natürliche Belichtung nur die Eingangstür mit Lichtausschnitt</u>

Raum 1	durch die Küche zugänglich Stahlumfassungszarge, Mahagonitürblatt, Fußboden mit Verlegeplatten, massive Feuchteschäden im Fußbodenbereich, die Verlegeplatten sind teilweise schadhaft, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden, das Fenster befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu ersetzen, Plattenheizkörper, die Heizungsleitungen im Sockelbereich sind teilweise offengelegt und nicht verkleidet, es fehlen Schalter und Steckdosen
Raum 2	durch Raum 1 zugänglich eine Steigung abgesenkt, Verlegeplatten mit Feuchteschäden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, alter Plattenheizkörper, Leitungsverlegungen zum Heizkörper im Sockelbereich, die Leitungen sind offengelegt und nicht verkleidet, es fehlen Schalter und Steckdosen
Raum 3	durch Raum 2 zugänglich Holzumfassungszarge, die Umfassungszarge ist schadhaft und wurde aufgebrochen, Verlegeplatten, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
offener Abstellraum	im Bereich hinter der Küche Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, <u>alte Gasetagenheizung, inwieweit diese funktionsfähig ist, kann nicht beurteilt werden</u>
Vorflur	durch die Küche zugänglich Betonfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Gaszähler
Bad	Innentür mit Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Verlegeplatten, Wand mit Putz, Decke mit Verkleidung, Abwasseranschlüsse und Anschlüsse für eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch sind vorhanden In Bezug auf diese Einheit sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die Sanitärinstallation ist einzubringen, die Fenster und die Eingangstür sind zu erneuern, in den rückwärtigen Räumen sind die Verlegeplatten nebst Unterkonstruktion zu ersetzen, die in diesem Bereich vorhandenen Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, für diese Räume ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen, die Elektrofeininstallation ist instand zu setzen, es sind Innentüren einzubringen, die Heizkörper sind zu erneuern, die Heizungsleitungen sind zu erneuern, die Heizungsanlage ist zu überprüfen und gegebenenfalls instand zu setzen.

Kelleraußen-
eingang Stahlbetontreppe ohne Belag, die Stufen sind schadhafte und uneben, Stahlhandlauf mit Anstrich, Kellerhals mit Putz und Anstrich, in diesem Bereich massive Feuchteschäden

im Bereich des Zugangs zum Anbau befindet sich oberhalb des Kelleraußeneingangs ein massives Brüstungselement mit Putz und Anstrich, hier waagerechte Rissbildung, die Farbe löst sich teilweise vom Untergrund

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür, diese befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu überarbeiten, oberhalb der Eingangstür befindet sich ein Oberlicht mit Einfachverglasung, Betonfußboden, Wand Putz, Decke Putz, die Elektrounterverteilung wurde augenscheinlich erneuert, im Treppenhaus befinden sich vier alte Briefkästen, diese sind defekt, Heizungsleitungsverlegungen teilweise auf der Wand, ohne Dämmung und ohne Verkleidung, im Bereich des Zugangs zum Treppenhaus wurde der Türausschnitt zum Treppenaufgang verändert, hier wurde neuer Putz im Wandbereich aufgebracht, dieser jedoch nur provisorisch, der Wandbelag ist zu erneuern, teilweise Elektroleitungsverlegung auf der Wand, im Treppenhaus Müllablagerungen

Massive Treppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich

WE Nr. 1 im EG links

Eingangsbereich Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Zugang direkt in die Küche, die Tür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen

Küche Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster weiß überlackiert mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Spüle mit Wasseranschluss, Elektroherdanschluss

Schlafzimmer durch die Küche zugänglich
Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Feuchteschäden im Deckenbereich, laut Angabe des Mieters durch einen Schaden in der Wohnung im DG, Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden,

	das Fenster lässt sich nicht richtig öffnen und hängt aus der Angel, das Fenster ist zu ersetzen, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, das Türblatt mit Rissbildung, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, im Bereich der Dusche bis ca. 2 m Höhe, Elektrodurchlauferhitzer, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, wandhängendes WC, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, weiße Sanitäröbekte
Wohnraum	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
<u>WE Nr. 2 im EG rechts</u>	Leerstand Zugangstür mit Stahlumfassungszarge und Holztürblatt, es handelt sich hier um eine einfache Innentür
Eingangsbereich	Laminatfußboden, Müllablagerungen, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Plattenheizkörper
offener Küchenbereich	Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, massive Schimmelbildung im Außenwandbereich im Bereich der Spüle, Holzfenster mit Isolierverglasung, Elektroherdanschluss, der Wasserhahn der Spüle läuft und lässt sich nicht schließen
Schlafzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Wohnzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Mosaikwandfliesen raumhoch, einseitig Holzwandverkleidung in Mahagoni, Aluminiumdeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, weiße Sanitäröbekte

Eine eingehende Besichtigung der Wohnung war infolge der gelagerten Gegenstände, der Möbel und des Unrats nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand, sie ist zu entrümpeln, das Badezimmer ist zu sanieren, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern, Feuchteschäden und die Schimmelbildung sind zu entfernen, die Ursache der Feuchteschäden ist zu beseitigen, die Fenster sind zu ersetzen

Gemeinschafts-
treppenhaus

Treppe zum Dachgeschoss wie vor

Betonfußboden, Wand Putz, Glasbausteinelemente, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Gaube, Holzbo-
deneinschubtreppe

Abstellraum /
Treppenpodest

Innentür mit Futter und Bekleidung, Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Mahagoni, au-
Benseitig weiß gestrichen, Betonfußboden, Glasbau-
steinelemente, Wand und Decke Putz, Müllablage-
rungen, Feuchteschäden

Dachgeschoss

WE Nr. 3 im
DG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung,
glatt abgesperrt in Kunststoff weiß
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 4 im
DG rechts

Leerstand

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung,
glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, die Wohnungs-
eingangstür ist noch fachgerecht einzuputzen

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abge-
sperrt in Kunststoff weiß, Fliesenfußboden, Wand
Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und An-
strich

Küche

Umfassungszarge in Kunststoff weiß, kein Türblatt,
Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplatten-
bereich, Wand und Dachschräge mit Raufaser und
Anstrich, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holz-
fenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper,
massive Feuchteschäden im Außenwand-Dachschrä-
genbereich, im Bereich der Gaube, im Bereich der
ehemals vorhandenen Dunstabzugshaube und im
Bereich der Wasseranschlüsse

Wohnzimmer	durch die Küche zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, zwei Gauben, die Seitenflächen der Gauben sind schadhaft, massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Drenpel- und Dachschrägenbereich, im Bereich der Fenster und hinter den Heizkörpern
Schlafzimmer	Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Mosaikwandfliesen raumhoch, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rippenheizkörper, Gaube, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Kunststoffduschverkleidung, diese ist defekt, die Duschtasse ist zu ersetzen, Stand-WC mit Druckspüler, Elektrodurchlauferhitzer

In Bezug auf diese Einheit sind die Feuchteschäden nebst Schimmelbildung und ihre Ursache zu beseitigen. Die Dacheindeckung und die Dachanschlüsse sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Die Wohnungseingangstür ist fachgerecht einzuputzen.

Die Sanitärinstallation ist zu erneuern, die Heizkörper sind zu ersetzen, die Fenster sind zu erneuern. Die Wandbeläge sind instand zu setzen.

Kellergeschoss Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Stahlfenster mit Mäusegittern, die Kellerfenster stehen teilweise offen, das Kellergeschoss mit Müllablagungen, Rattenbefall

Im Kellergeschoss befindet sich laut Angabe eine Gaszentralheizungsanlage, diese sei jedoch nicht funktionsfähig, eine Beheizung des Objektes sei zum Wertermittlungstichtag nicht möglich, es wird angenommen, dass die Heizungsanlage zu erneuern ist

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Florastraße 99 / Haupthaus:

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppe:

Der Lichtausschnitt der Hauseingangstür ist defekt und zu ersetzen, es ist ein Türgriff anzubringen.

Treppenpodeste:

Die Fenster wurden neu eingebracht, sind jedoch noch fachgerecht einzuputzen.

Abstellraum / Treppenpodest:

Abwasserleitungsverlegung in Teilbereichen auf der Wand.

Die Putzflächen im Wandbereich sind teilweise schadhaft, es befinden sich Löcher im Wandbereich, diese sind zu schließen, die Wandflächen sind neu zu streichen, Elektroleitungsverlegung teilweise provisorisch auf der Wand, es sind neue Schalter einzubringen.

Die Hofausgangstür ist zu ersetzen.

WE Nr. 1 im 1. Obergeschoss:

Wohnungseingangstür ohne Türklinke

WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss:

Wohnungseingangstür ohne Türklinke

Dachgeschoss:

altes Holzfenster mit Einfachverglasung, das Fenster ist zu ersetzen

WE Nr. 5 im Dachgeschoss:

Die Türen wurden aufgebrochen und sind schadhaft, die Türen sind zu ersetzen

Die Holzfenster sind zu ersetzen

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, in diesem Zusammenhang sind die Dacheindeckung und Dachanschlüsse zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Teilweise fehlen die Sockelleisten, diese sind einzubringen.

Küche:

im Bereich des Kamins sind Versottungen sichtbar, Öffnung im Wandbereich zum Kamin.

Raum 2:

Installationsschacht mit Revisionsklappe, diese ist schadhaft, der ehemals vorhandene Gaszähler wurde entfernt, im Bereich unterhalb der Revisionsklappe befindet sich eine schadhafte Stelle im Bereich der Gipskartonverkleidung, diese ist instand zu setzen.

Badezimmer:

der WC-Topf ist defekt, die Wandfliesenverkleidung im Bereich der Dusche ist schadhaft, der Waschtisch ist schadhaft. Die Sanitärfeininstallation ist instand zu setzen.

Kellergeschoss:**Flur 1:**

Feuchteschäden im Fußbodenbereich, diagonalen Wandriss

Abstellraum 6:

Müllablagerungen

Anbau:**Eingangsbereich:**

Im Bereich der Eingangstür ist der untere Lichtausschnitt defekt.

Küche:

Im Deckenbereich Vorbereitungen für Spots, diese sind jedoch nicht eingebaut, Feuchteschäden im Wandbereich, die Gipskartonverkleidung im Bereich der Küchenzeile ist teilweise defekt, alter Plattenheizkörper, es fehlen Schalter und Steckdosen, in der Küche befindet sich als natürliche Belichtung nur die Eingangstür.

Raum 1:

Massive Feuchteschäden im Fußbodenbereich, die Verlegeplatten sind teilweise schadhaft, das Fenster befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu ersetzen, die Heizungsleitungen im Sockelbereich sind teilweise offengelegt und nicht verkleidet, es fehlen Schalter und Steckdosen.

Raum 2:

Verlegeplatten mit Feuchteschäden, Leitungsverlegungen zur Heizung im Sockelbereich offengelegt und nicht verkleidet, es fehlen Schalter und Steckdosen.

Raum 3:

Die Umfassungszarge ist schadhaft und wurde aufgebrochen.

Die Sanitärinstallation ist einzubringen, die Fenster und die Eingangstür sind zu erneuern, in den rückwärtigen Räumen sind die Verlegeplatten nebst Unterkonstruktion zu ersetzen, die in diesem Bereich vorhandenen Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, für diese Räume ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen, die Elektrofeininstallation ist instand zu setzen, die Heizkörper sind zu erneuern, die Heizungsleitungen sind zu erneuern, es sind Innentüren einzubringen, die Heizungsanlage ist zu überprüfen und gegebenenfalls instand zu setzen.

Kosten für eine gegebenenfalls neu einzubringende Heizungsanlage bleiben unberücksichtigt.

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

Kelleraußeneingang:

Die Stufen der Treppe sind schadhaft und uneben, Kellerhals mit massiven Feuchteschäden, im Bereich des Brüstungselementes waagerechte Rissbildung, die Farbe löst sich teilweise vom Untergrund. Der Kellerhals ist instand zu setzen.

Florastraße 99 a / Hinterhaus:

Gemeinschaftstreppehaus:

Die Hauseingangstür befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu überarbeiten, im Treppenhause befinden sich vier alte Briefkästen, diese sind defekt und zu erneuern, Heizungsleitungsverlegungen teilweise auf der Wand, ohne Dämmung und ohne Verkleidung, im Bereich des Zugangs zum Treppenhause wurde der Türausschnitt zum Treppenaufgang verändert, die Wandfläche in diesem Bereich wurde provisorisch neu verputzt, der Wandbelag ist fachgerecht instand zu setzen, teilweise Elektroleitungsverlegung auf der Wand, Müllablagerungen. Die Fenster sind zu ersetzen.

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:

Die Wohnungseingangstür wurde aufgebrochen und ist zu ersetzen.

Schlafzimmer:

Feuchteschäden im Deckenbereich laut Angabe des Mieters bedingt durch einen Schaden in der Wohnung im DG, das Fenster lässt sich nicht richtig öffnen und hängt aus der Angel, das Fenster ist zu ersetzen.

Badezimmer:

Das Türblatt der Innentür weist einen Riss auf und ist zu ersetzen.

WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:

Eingangsbereich:

Müllablagerung

Offener Küchenbereich:

massive Schimmelbildung im Außenwandbereich im Bereich der Spüle, der Wasserhahn bei der Spüle tropft und lässt sich nicht abstellen.

Eine eingehende Besichtigung der Wohnung war infolge der gelagerten Gegenstände, der Möbel und des Unrats nicht möglich. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand, sie ist zu entrümpeln, das Badezimmer ist zu sanieren, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern, Feuchteschäden und die Schimmelbildung sind zu entfernen, die Ursache der Feuchteschäden ist zu beseitigen, die Fenster sind zu ersetzen.

Dachgeschoss:
Gemeinschaftstreppenhaus:
Abstellraum / Treppenpodest:
Müllablagerungen, Feuchteschäden.

Die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen.

WE Nr. 4 im Dachgeschoss:
Die Wohnungseingangstür ist fachgerecht einzuputzen.

Küche:

Massive Feuchteschäden im Außenwand-Dachschrägenbereich, im Bereich der Gaube, im Bereich der ehemals vorhandenen Dunstabzugshaube und im Bereich der Wasseranschlüsse.

Wohnzimmer:

Die Seitenflächen der Gauben sind schadhaft, massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Drempe- und Dachschrägenbereich, im Bereich der Fenster und hinter den Heizkörpern.

In Bezug auf diese Einheit sind die Feuchteschäden nebst Schimmelbildung und ihre Ursache zu beseitigen. Die Dacheindeckung und die Dachanschlüsse sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen. Die Wohnungseingangstür ist fachgerecht einzuputzen.

Die Sanitärinstallation ist zu erneuern, die Heizkörper sind zu ersetzen, die Fenster sind zu erneuern. Die Wandbeläge sind instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Die Kellerfenster stehen teilweise offen, das Kellergeschoss mit erheblichen Müllablagerungen, Rattenbefall. Im Kellergeschoss befindet sich laut Angabe eine Gaszentralheizungsanlage, diese sei jedoch nicht funktionsfähig, eine Beheizung des Objektes sei nicht möglich. Die Heizungsanlage ist zu erneuern.

Haupthaus, Florastraße 99:

Die Fassade in Teilbereichen mit Rissbildung.

Hintergebäude, Florastraße 99a

Im Bereich der Flachdachgauben fehlt an einer Gaube eine Eternitplatte.

Durchfahrt im Erdgeschoss:

Es fehlt in Teilbereichen die Deckenverkleidung, die Deckenverkleidung ist instand zu setzen.

Die Briefkästen sind teilweise schadhaft und instand zu setzen.

Im Hofbereich im Anschluss an den Anbau an das Haupthaus befindet sich eine Überdachung Stahltragkonstruktion, Pultdach, die Eternitverkleidung im Ortgangbereich ist teilweise schadhaft, Zinkdachrinne, diese ist massiv schadhaft, es fehlt das Fallrohr

rechtsseitig Einfriedungsmauer im Hofbereich teilweise mit Feuchteschäden und Algenbildung

Müllablagerungen im Hofbereich

Hoffläche hinter dem Gebäude Florastraße 99 a: Einfriedung mit Ziegelsteinmauer, hier löst sich der Putz teilweise vom Untergrund

Müllablagerungen.

Die Kosten zur Beseitigung des Unrats auf dem Grundstück und in den Gebäuden, die Entrümpelung der Wohneinheiten sowie etwaige Restwerte der vorhandenen Möbel bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

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

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

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

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

- Außenbauwerke

Florastraße 99 a:
Eingangstreppe mit vier Steigungen und Podest mit Waschbeton, Stahlgeländer, Wandfläche unterhalb der Eingangstreppe mit Strukturputz mit Anstrich

Durchfahrt im Erdgeschoss
Riemchenwandverkleidung, Aluminiumdeckenverkleidung, in Teilbereichen fehlt die Deckenverkleidung, vier Briefkästen, diese sind teilweise schadhaft, Klingelanlage mit sechs Klingeln

Im Hofbereich im Anschluss an den Anbau an das Haupthaus befindet sich eine Überdachung, Unterkonstruktion mit Stahlstützen, flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion, Zinkattika, in Teilbereichen Eternitverkleidung im Ortgangbereich, die Eternitscheiben sind teilweise schadhaft, Bitumendachbahneindeckung, Zinkdachrinne, diese ist schadhaft, es fehlt das Fallrohr

- befestigte Flächen

Die Durchfahrt im Erdgeschoss mit Betonfußboden

Im Bereich der Überdachung im Hofbereich Betonsteinpflasterung

Der Hofbereich mit Betonsteinpflasterung und Bodeneinlauf

Hoffläche hinter dem Gebäude Florastraße 99 a:
Müllablagerungen, Betonfläche, die Hoffläche konnte nur durch das Fenster im Erdgeschoss besichtigt werden. Eine ausreichende Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

- Einfriedung

Im Hofbereich rechtsseitig Einfriedung durch Mauer mit Putz und Anstrich und grenzständigen Gebäuden, Einfriedungsmauer teilweise mit Feuchteschäden und Algenbildung, Müllablagerungen

Hoffläche hinter dem Gebäude Florastraße 99 a:
Einfriedung mit Ziegelsteinmauer, in Teilbereichen
mit Putz, der Putz löst sich teilweise vom Unter-
grund

- Grünanlagen

Im Bereich des Anbaus seitlich schmaler Beetstrei-
fen, dieser ist verwildert

Müllablagerungen im Hofbereich

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) 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 (§ 11 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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert 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 Abschreibung¹ 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 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 01.01.2024

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

zonaler Bodenrichtwert / Florastraße: rd. 205,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke-Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2323200
Bodenrichtwert	205,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	205,-- 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	Margaretenstraße

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der Anlage 11 der WertR 2006 gemäß der abweichenden baulichen Ausnutzung anzupassen.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 205,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 1,18

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

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

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

		UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,09
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	= 1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	223,--
	rd.	225,--

- angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 225,-- EUR/m²
- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 06.05.2024 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Möglicherweise anfallende Beiträge nach § 8 KAG bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 225,-- EUR/m²

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

Gemarkung <i>Bulmke</i> , Flur 1, Flurstück 302	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	681	x	225,00	=	153.225,-- EUR
Bodenwert				=	153.225,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 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.“

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

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

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

Florastraße 99:

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m² (**WE Nr. 2 / WE Nr. 4 – 53 qm**):

Mietwertspanne: 5,61 EUR / m² - 6,36 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,00 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 90 m² bis 100 m² (**WE Nr. 1 / WE Nr. 3 – 95 qm**):

Mietwertspanne: 5,44 EUR / m² - 6,32 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,90 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m² (**WE Nr. 5 – 116 qm**):

Mietwertspanne: 5,22 EUR / m² - 6,00 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,65 EUR / m²

Florastraße 99 a:

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche bis 40 m² (**WE Nr. 3 - 40 qm**):

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

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 m² bis 60 m² (**WE Nr. 1 – 46 qm / WE Nr. 2 - 58 qm / WE Nr. 4 – 57 qm**):

Mietwertspanne: 5,61 EUR / m² - 6,36 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,00 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

*) unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- u. Sanierungsmaßnahmen

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

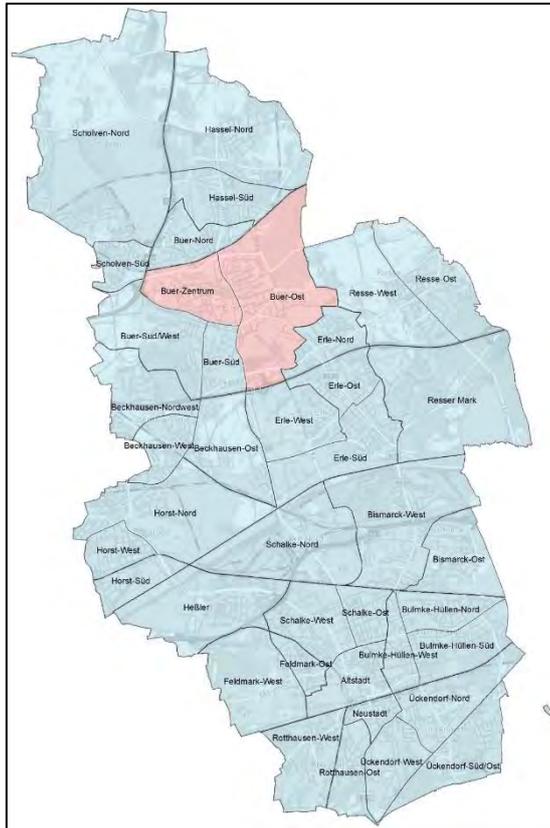
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



Nutzflächen / Ladenflächen:

IVD - Gewerbemietpreisspiegel 2023

Ladenmieten Gelsenkirchen

Nebenkern 1B - Lage

Klein: 7,85 EUR / m²

groß: 6,50 EUR / m²

Grundstücksbörse Ruhr AG – Gewerbemietpreisspiegel 2023

Für Städte im Ruhrgebiet (Essen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr) werden monatliche Mieten für Ladenflächen in 1-b Lagen wie folgt angegeben:

20 – 50 qm	6,50 EUR / m ² - 20,00 EUR / m ²
50 – 100 qm	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²
über 100 qm	5,00 EUR / m ² - 15,00 EUR / m ²

Ortsüblich werden in vergleichbaren Lagen von Gelsenkirchen zum Wertermittlungstichtag Mieten für Ladenlokale zwischen 5,00 EUR / m² und 8,00 EUR / m² angeboten.

Ortsüblich werden in vergleichbaren Lagen von Gelsenkirchen zum Wertermittlungstichtag Mieten für einfache Lagerflächen zwischen 2,50 EUR / m² bis 5,00 EUR / m² erzielt.

tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut Angabe der Mieter:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Florastraße 99 / Wohn- und Geschäftshaus						
GE Nr. 1	EG	Gewerbe		73	keine Angaben	
WE Nr. 1	1. OG	Wohnen	95		keine Angaben	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	53		keine Angaben	
WE Nr. 3	2. OG	Wohnen	95		keine Angaben	
WE Nr. 4	2. OG	Wohnen	53		keine Angaben	
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	116		keine Angaben / Leerstand	
Florastraße 99 / Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus						
GE Nr. 2	EG	Gewerbe		71	keine Angaben / Leerstand	

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Florastraße 99 a / Mehrfamilienwohnhaus						
WE Nr. 1	EG	Wohnen	46		keine Angaben	
WE Nr. 2	EG	Wohnen	31		keine Angaben	
WE Nr. 3	DG	Wohnen	39		keine Angaben	
WE Nr. 4	DG	Wohnen	57		keine Angaben	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Florastraße 99:

Nutzflächen:

Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss des Haupthauses:

Die oben genannten Werte des Immobilienpreisspiegels für Gewerbeimmobilien veröffentlicht durch den IVD und die Grundstücksbörse Ruhr beziehen sich auf Ladenlokale zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist im allgemeinen ganz überwiegend die Lage von Bedeutung, Die aktuelle Ausstattung – Qualitätskomponente - ist weniger entscheidend, da bei einer Neuvermietung ohnehin davon auszugehen ist, dass Umbaumaßnahmen erfolgen, um die konkrete Nutzung umzusetzen.

Die Lagekomponente erfasst einerseits die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits die Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise bei am Ort besonders geschätzten Adressen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung, Funktionalität und den Modernisierungszustand des Gebäudes.

Das Objekt liegt nicht im Bereich einer Nebenkernlage. Die verkehrsmäßige Erschließung des Objektes und die infrastrukturelle Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen ist als gut zu bezeichnen. Die technische Beschaffenheit des Objektes ist als mäßig zu bezeichnen. Die architektonische Gestaltung des Gesamtobjektes sowie seine übrige Ausstattung sind ebenfalls als eher mäßig zu bezeichnen.

Für die Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss des Objektes wird auf Grund der dargestellten Lage des Objektes zur Mietwertfindung von einer 1 b Nebenkernlage ausgegangen.

Unter weiterer Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Zuschnitts der Einheit sowie des verhältnismäßig hohen Flächenanteils an Nebenflächen wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete in Höhe von rd. **6,00 EUR / m²** als angemessen erachtet.

Gewerbeeinheit Nr. 2 im Erdgeschoss des Anbaus:

Unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten wird auf Grundlage der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Lagernutzung sowie der angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine monatliche Miete in Höhe von **4,50 EUR / m²** als angemessen erachtet.

Wohnfläche:Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1, 1. OG links**Baujahr 1949, **Wohnfläche: 95 qm****WE Nr. 1****Florastraße 99**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,07 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,44 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,32 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,83 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,44 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,25 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,32 EUR/qm -0,07 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im 1. Obergeschoss links eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,85 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2, 1. OG**Baujahr 1949, **Wohnfläche: 53 qm****WE Nr. 2****Florastraße 99**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Annahme: innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,07 EUR/qm

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,93 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,54 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,29 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm -0,07 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,95 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 3, 2. OG links**

Baujahr 1949, **Wohnfläche: 95 qm**

WE Nr. 3

Florastraße 99

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,07 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,44 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,32 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,83 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,37 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,44 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,25 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,32 EUR/qm -0,07 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss links eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,85 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 4, 2. OG**Baujahr 1949, **Wohnfläche: 53 qm****WE Nr. 4****Florastraße 99**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Annahme: innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,07 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,93 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,54 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm -0,07 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,29 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm -0,07 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss rechts eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,95 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 5, DG**
 Baujahr 1949, **Wohnfläche: 116 qm**

WE Nr. 5**Florastraße 99**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	vorhanden	0,00 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Annahme: innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,13 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,00 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,52 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm	-0,13 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,09 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm	-0,13 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,87 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	-0,13 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 5 im Dachgeschoss eine Miete im unteren bis mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,25 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Florastraße 99 a:

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1 / EG**
 Baujahr 1953, **Wohnfläche: 46 qm**

WE Nr. 1**Florastraße 99 a**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme lt. BWA: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,14 EUR/qm

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,14 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	0,14 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,75 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm	0,14 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,50 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm	0,14 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss links eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,15 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2 / EG rechts**

Baujahr 1953, **Wohnfläche: 58 qm**

WE Nr. 2

Florastraße 99 a

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme lt. BWA: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,14 EUR/qm

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,14 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	0,14 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,75 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm	0,14 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,50 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm	0,14 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,15 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 3 / DG links**

Baujahr 1953, **Wohnfläche: 40 qm**

WE Nr. 3

Florastraße 99 a

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme lt. BWA: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,04 EUR/qm

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

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,44 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,40 EUR/qm	0,04 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,83 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,79 EUR/qm	0,04 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,99 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,95 EUR/qm	0,04 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 3 im Dachgeschoss links eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,45 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 4 / DG rechts**Baujahr 1953, **Wohnfläche: 57 qm****WE Nr. 4****Florastraße 99 a**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	innenliegendes Bad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	durchschnittliche Bodenbeläge; Ansatz: 0,00 EUR / qm	0,00 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: teilweise modernisiert, Ansatz + 0,10 EUR / qm	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme lt. BWA: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,04 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,04 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	0,04 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,65 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm	0,04 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,40 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm	0,04 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten und teilweise angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im Dachgeschoss rechts eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,05 EUR / m² als zutreffend angenommen.

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 Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass 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 liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß 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.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von 351,- EUR jährlich je Wohneinheit und in Höhe von 3 % des Rohertrages für die Gewerbeeinheiten als zutreffend erachtet.

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 eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Wohn- und Geschäftshaus und das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich als angemessen erachtet. Für die gewerblich zu nutzende Fläche im Anbaubereich werden Instandhaltungskosten in Höhe von 6,90 EUR / m² jährlich als zutreffend erachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden, 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 % – 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 Spanne bewegen.

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung für die Wohneinheiten im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohneinheiten auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Für die WE Nr. 5 im Haupthaus wird infolge ihrer Größe ein Mietausfallwagnis in Höhe von 3 % des Rohertrages als angemessen angesetzt. Das zusätzliche Prozent Mietausfallwagnis für die WE Nr. 5 wird unter dem Punkt besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale separat in Abzug gebracht. Für die gewerblich zu nutzenden Flächen wird unter Berücksichtigung der Marktlage und Leerstandsrate für Objekte dieser Art ein Mietausfallwagnis in Höhe von 6 % des Rohertrages anstelle der für gewerbliche Flächen üblicherweise anzusetzenden 4 % als angemessen erachtet. Der höhere Ansatz wird separat bei den besonderen objektespezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd in Abzug gebracht.

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 ca. 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:

- Mehrfamilienwohnhäuser**
gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages **Liegenschaftszinssatz** **Ø 3,83 %**

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024

58

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dreifamilienhaus	16	2,5		224		1.363		5,67		27		19,0		32	
		0,6	4,6	119	320	809	2.578	4,88	8,24	17	31	13,7	35,1	20	51
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,8 - 3,2		201 - 247		1.106 - 1.619		5,26 - 6,07		25 - 29		15,8 - 22,3		27 - 37	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,3		44		482		0,76		4		6,1		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	113	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,4	135	1.538	441	2.882	2,48	8,50	17	39	7,8	34,2	15	78
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,0 - 3,6		464 - 542		959 - 1.068		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,8		237		329		0,60		3		3,8		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14,0		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1.171		5,43 - 6,28		22 - 24		12,3 - 15,7		25 - 32	
<i>Standardabweichung</i>	-	2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	



zu bewertendes Objekt: 613 qm Wfl./ 5,25 – 6,45 29,4 – 31,0 i.M. 31
 144 qm Nfl. 4,50 – 6,00 20,8 – 27,2

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
- Energetische Beschaffenheit

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 Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sowie in Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,25 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Florastraße 99 45888 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
GE Nr. 1	rd. 73 m ²	x	6,00 EUR	x	12	=	5.256,-- EUR
Gesamtfläche		73,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	5.256,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
27,17 %	Verwaltungskosten	3,0%	./.			158,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	4,0%	./.			210,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			1.007,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			53,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	3.828,-- EUR	

Florastraße 99 45888 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
GE Nr. 2 / Anbau	rd. 71 m ²	x	4,50 EUR	x	12	=	3.834,-- EUR
Gesamtfläche		71,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	3.834,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
20,76 %	Verwaltungskosten	3,0%	./.			115,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	4,0%	./.			153,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	6,90 €/m ²	./.			490,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			38,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	3.038,-- EUR	

Florastraße 99 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 95 m ²	x	5,85 EUR	x	12	=	6.669,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 53 m ²	x	5,95 EUR	x	12	=	3.784,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 95 m ²	x	5,85 EUR	x	12	=	6.669,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 53 m ²	x	5,95 EUR	x	12	=	3.784,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 116 m ²	x	5,25 EUR	x	12	=	7.308,-- EUR
Gesamtfläche		412,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	28.214,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
29,37 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.			1.755,-- EUR	
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.			564,-- EUR	
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.			5.686,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.			282,-- EUR	
Jahresreinertrag					=	19.927,-- EUR	

Florastraße 99 a 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
WE Nr. 1	rd. 46 m ²	x	6,15 EUR	x	12	=	3.395,-- EUR	
WE Nr. 2	rd. 58 m ²	x	6,15 EUR	x	12	=	4.280,-- EUR	
WE Nr. 3	rd. 40 m ²	x	6,45 EUR	x	12	=	3.096,-- EUR	
WE Nr. 4	rd. 57 m ²	x	6,05 EUR	x	12	=	4.138,-- EUR	
Gesamtfläche	201,00 m ²							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	14.909,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
31,02 %	Verwaltungskosten		pauschal			./.	1.404,-- EUR	
	Mietausfallwagnis		2,0%			./.	298,-- EUR	
	Instandhaltungskosten		13,80 €/m ²			./.	2.774,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%			./.	149,-- EUR	
Jahresreinertrag						=	10.284,-- EUR	

Jahresrohertrag gesamt	=	37.304,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	37.077,-- EUR
-------------------------	---	---------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	37.077,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,25 % von 153.225,-- EUR	./.	4.980,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	32.097,-- EUR

Gebäudereinertrag : 32.097,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 31 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins : 3,25 % q = 1,0325
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 19,35 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
32.097,-- EUR	x	19,35	=	621.077,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	621.077,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	621.077,-- EUR
Bodenwert	<u>153.225,-- EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	774.302,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt § 8 Abs. 2 ImmoWertV hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst	<hr/>
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	774.302,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-190.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 5 / Haupthaus	-1.400,-- EUR
- erhöhtes Mietausfallwagnis GE Nr. 1 / Haupthaus	-2.000,-- EUR
- erhöhtes Mietausfallwagnis GE Nr. 2 / Anbau	-1.500,-- EUR
Ertragswert	<hr/> 579.402,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	579.000,-- EUR
--------------------	-----	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau (Florastraße 99) und dem Mehrfamilienwohnhaus (Florastraße 99 a) 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 und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses 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 1972 und das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses Florastraße 99 a fiktiv auf das Jahr 1982 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohn- und Geschäftshaus 10,32 %	3.828,-- EUR	fiktiv 1972	52	80	28
Wohn- und Geschäftshaus 8,19 %	3.038,-- EUR	fiktiv 1972	52	80	28
Wohn- und Geschäftshaus 53,74 %	19.927,-- EUR	fiktiv 1972	52	80	28
Mehrfamilien- wohnhaus 27,74 %	10.284,-- EUR	fiktiv 1982	42	80	38
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	37.077,-- EUR	1975	49	80	31

- mittleres Baujahr : 1975
- mittleres Alter : 49 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 31 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 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 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

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

Wohnaus mit Mischnutzung	in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL
---------------------------------	--------------------------------------

Baujahr:	fiktiv	1972	FLORASTRASSE 99
----------	--------	------	------------------------

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	14.05.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag,		
den	14.05.2024	
	710,- EUR x	181,20% = 1.287,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,		
zum Stichtag, den	14.05.2024	= 1.287,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Florastraße 99

Flachdachgauben (einschl. Fenster)	1.800,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	1.100,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)

hier:

1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm
		1,96 qm
		13,72 qm

Grundbetrag	7 Stck. x	1.800,00 EUR	12.600,00 EUR
	13,72 qm x	1.100,00 EUR / qm	15.092,00 EUR
			27.692,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	14.05.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den		
14.05.2024	27.692,- EUR x	181,20% = 50.178,00 EUR

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

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

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 14.05.2024 181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

14.05.2024	6.000,- EUR	x	181,20%	=	10.872,00 EUR
------------	-------------	---	---------	---	---------------

Mehrfamilienwohnhaus**in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL***mit bis zu 6 Wohneinheiten*

Baujahr: fiktiv 1982

FLORASTRASSE 99 a

Normalherstellungskosten NHK 2010:

780,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 14.05.2024 181,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	14.05.2024	780,- EUR	x	181,20%	=	1.413,- EUR
-----	------------	-----------	---	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	14.05.2024			=	1.413,- EUR
-------------------	------------	--	--	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Florastraße 99 a

Flachdachgauben (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
1,40 m x	1,40 m =	1,96 qm	
		<u>19,60 qm</u>	
Grundbetrag	10 Stck. x	1.800,00 EUR	18.000,00 EUR
	19,60 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>21.560,00 EUR</u>
			39.560,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	14.05.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

14.05.2024	39.560,- EUR	x	181,20%	=	71.683,00 EUR
-------------------	--------------	---	---------	---	----------------------

TreppenAußentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier:	4 Steigungen x	400,00 EUR	1.600,00 EUR
-------	----------------	------------	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	14.05.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

14.05.2024	1.600,- EUR	x	181,20%	=	2.899,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

8.2.2

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau		Stichtag:	14.05.2024
BGF:	1.036 qm	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau Florastraße 99 45888 Gelsenkirchen	
1.036	qm BGF	x	1.287,- EUR = 1.333.332,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben		=	50.178,- EUR
Kelleraußeneingang		=	10.872,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.394.382,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
28	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
65	%	von 1.394.382,- EUR	= -906.348,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			488.034,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 488.034,- EUR	= 9.761,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 506.295,- EUR
Gebäudesachwert	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau		= 506.295,- EUR

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	14.05.2024
BGF:	461 qm Mehrfamilienwohnhaus Florastraße 99 a 45888 Gelsenkirchen		
461	qm BGF	x	1.413,- EUR = 651.393,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			= 71.683,- EUR
Eingangstreppe			= 2.899,- EUR
Herstellungskosten gesamt			725.975,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
38	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
53	%	von 725.975,- EUR	= -384.767,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			341.208,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 341.208,- EUR	= 6.824,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			356.532,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		= 356.532,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Florastraße 99	=	506.295,- EUR
Gebäudesachwert	Florastraße 99 a	=	356.532,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	862.827,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	153.225,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	1.016.052,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Infolge der teilweise gewerblichen Nutzung des Objektes und der damit verbundenen Einschränkungen in Hinblick auf die Marktgängigkeit, wird es diesseits als erforderlich angesehen, einen Marktanpassungsabschlag anzusetzen. Dabei ist auch der Gesamtzustand der Immobilie mit einem relativ hohen Instandhaltungsstau relevant. Selbst bei Durchführung der umfangreichen, genannten Maßnahmen wird die energetische Beschaffenheit des Objektes kaum verändert. Dies wird im Markt zunehmend kritisch gesehen und mit Wertabschlägen kompensiert. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Umstände wird es als angemessen angesehen, einen Abschlag in Höhe von 15 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

$$-15,00\% \quad \text{von} \quad 1.016.052,- \text{ EUR} \quad = \quad -152.408,- \text{ EUR}$$

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	863.644,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

$$= \quad -190.000,- \text{ EUR}$$

- wirtschaftliche Überalterung

$$=$$

Es wird sachverständig als angemessen angenommen, dem mäßigen Zuschnitt der Wohneinheiten mit gefangenen Räumen mit einem Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert Rechnung zu tragen.

$$-5,00\% \quad \text{von} \quad 863.644,- \text{ EUR} \quad = \quad -43.182,- \text{ EUR}$$

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

$$=$$

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

$$=$$

Sachwert

$$= \quad 630.462,- \text{ EUR}$$

Sachwert	rd.	630.000,- EUR
-----------------	------------	----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen infolge von Art und Beschaffenheit des Objektes diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 757,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	202,-- EUR / m ² 833,-- EUR / m ² 765,-- EUR / m ² EUR / m ²
Wohn- und Geschäftshaus und Mehrfamilienwohn- haus	Verkehrswert	732,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	554.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	10,61

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, Florastraße 99 und
Mehrfamilienwohnhaus, Florastraße 99 a,
45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	153.225,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	621.077,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-190.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE 5	-1.400,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 1	-2.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 2	-1.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	579.402,-- EUR
	rd.	579.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	153.225,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	862.827,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-152.408,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-190.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-43.182,-- EUR
	SACHWERT	630.462,-- EUR
	rd.	630.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 5.000,- EUR je Einheit und damit in Höhe von 25.000,- EUR Rechnung getragen.

Ausgangswert

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		579.000,-	EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./.	<u>25.000,-</u>	EUR
		554.000,-	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 14.05.2024	rd.	<u>554.000,-</u>	EUR
--------------	---	-----	------------------	-----

Waltrop, den 11.11.2024