

**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 3888-10-2024

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

### - INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 102 / 23

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-  
wohnhaus mit 8 Wohneinheiten, einem Teil-  
eigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen

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

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke,  
Blatt 1417 – ETW Nr. 7:

11.016 / 100.000 (Elftausendsechzehn Hunderttau-  
sendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 m <sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung  
und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeich-  
net.

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,  
12.12.2024:

**64.000,-- EUR**

in Worten:

**ETW Nr. 7**  
Vierundsechzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass laut Angabe der WEG-Verwaltung Rückstände der Eigentümerin der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 10.699,70 EUR bestehen.

Inwieweit diese von einem Erwerber übernommen werden müssen, kann diesseits nicht beurteilt werden. Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Fragestellung. Es wird daher angeraten diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume und zu deren Zuordnung in Abweichung von der Teilungserklärung
- Punkt 4.2 zu den Erschließungskosten
- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag:

12.12.2024

Waltrop, den 12.05.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		11
3.4	Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
4.1	Allgemeines		21
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
4.3	Baubeschreibung		25
4.4	Zustand		29
4.5	Beurteilung		30
5.	AUSSENANLAGEN		31
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		32
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	33
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	33
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 27 - 39 ImmoWertV	35
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	41
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	43
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	47
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	48
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	48
8.2	Wert der baulichen Anlagen		48
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	48
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	50
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	53
9.1	Vergleichsverkaufspreise		53
9.2	Vergleichsdaten		55
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	57
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungstichtag: 12.12.2024**

Ortsbesichtigung	Besichtigung: 19.11.2024 - eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht 12.12.2024								
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen  Hier: ETW Nr. 7 im 3. OG von der Straße aus betrachtet rechts								
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1417 <u>Bestandsverzeichnis</u> 11.016 / 100.000 (elftausendsechzehn Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Gelsenkirchen</td></tr><tr><td>Flur 001</td><td>Flurstück 44</td></tr><tr><td>Gebäude- und Freifläche</td><td>Bismarckstraße 103</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>782 qm</td></tr></table> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. <u>Abteilung II / Belastungen</u> 8 Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 102 / 23	Gemarkung	Gelsenkirchen	Flur 001	Flurstück 44	Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103	Grundstücksgröße	782 qm
Gemarkung	Gelsenkirchen								
Flur 001	Flurstück 44								
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103								
Grundstücksgröße	782 qm								
bergbauliche Einwirkungen	Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10, 45141 Essen.  <b>Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass für den Auskunftsbereich kein heute noch relevantes Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens								
Baulasten	<b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens								
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens								
Baurecht	Darstellung im <b>Gemeinsamen Flächennutzungsplan</b> als <b>Gemischte Baufläche</b>  Das o.g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).  Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“  Der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 ist zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens								

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht als Verdachtsfläche</b> gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit <b>keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren</b> vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
abgabenrechtlicher Zustand	<b>Erschließungsbeiträge fallen nicht an.</b> Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest. 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. <b>Die damit verbundenen möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.</b> - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens		
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1952	
	Abgeschlossenheitsbescheinigung		
	fiktives Baujahr	1972	
	fiktives Alter	52 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	28 Jahre	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	362 m² (incl. Garagen)
	Bruttogrundfläche		917 m² Wohnhaus
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		60 m² ETW Nr. 7
Aufteilung	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts: Diele, Kinderzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)		
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage		
WEG-Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ... Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 1.916,98 EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.		

Es bestehen Rückstände der Eigentümerin der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 10.699,70 EUR

Es fällt ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 7 in Höhe von 226,-- EUR an.

#### Gerichtsfragen

Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.  
Die ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.  
Es wird in der ETW Nr. 7 kein Gewerbe betrieben.

#### Bewertungsverfahren

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

### WERTZUSAMMENSTELLUNG

#### **ETW Nr. 7, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	16.798,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	50.990,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.600,-- EUR
	ERTRAGSWERT	64.188,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>64.000,-- EUR</b>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>rd. 64.000,-- EUR</b>

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des  
Wohnungseigentums

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

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 01.10.2024

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 29.10.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

19.11.2024

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

12.12.2024

ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung

die Ehefrau des Mieters

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

**Stichtag  
der Bewertung**

12.12.2024

**Umfang  
des Gutachtens**

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

**Bewertungsumfang**

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.



Energieausweis:

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

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

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

## 3. GRUNDSTÜCK

## 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
  - Anschrift Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen
  - Aktenzeichen 005 K 102 / 23
  - Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen
- hier:
- ETW Nr. 7 im 3. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet rechts
- Nutzer Die ETW Nr. 7 im 3. Obergeschoss rechts ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
  - Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke  
Blatt 1417

Bestandsverzeichnis

11.016 / 100.000 (elftausendsechzehn Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 m <sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1411 bis 1429):  
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24. Dezember 1993 und 08. August 1994 des Notars de Nocker in Essen (UR-Nr.: 604 / 93 und 345 / 94); übertragen aus Blatt 0137 eingetragen am 3. Januar 1995.

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten: Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1417:  
  
8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 102 / 23). Eingetragen am 14.02.2024.

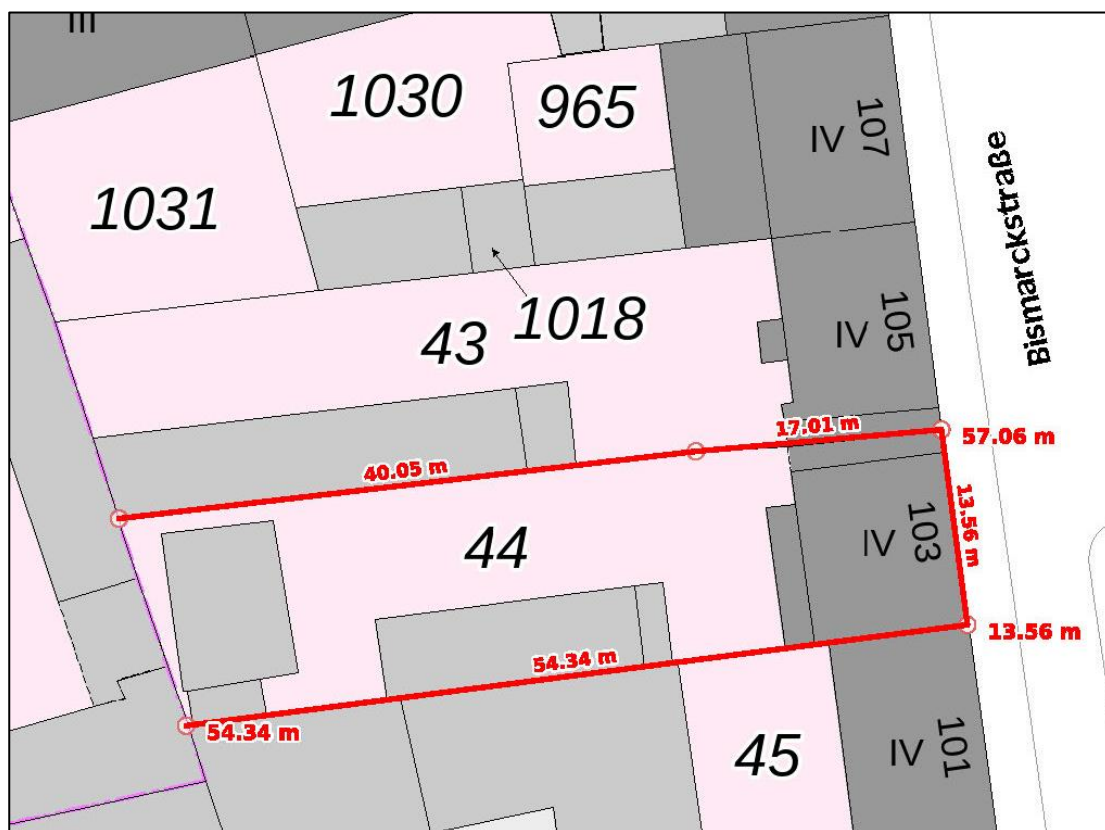
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

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

#### Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 55,5 m, Breite des Grundstücks ca. 14 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



Quelle: Tim-online.NRW.de

- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 08.11.2024 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht 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 Bergwerkseigentümerin. Eine Anfrage ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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

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

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

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 – 3, 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Folgende Hinweise zur Auskunft wurden gegeben:

- Die Auskunft bezieht sich auf den genannten Auskunftsgebiet. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne 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:
- Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
- Autobahn: A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,6 km Entfernung  
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2,1 km Entfernung
- Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung
- Bus: Haltestelle „Olgastraße“ mit Anschluss an die Linie 348 in unmittelbarer Nähe



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung



- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,3 km Entfernung, sowie in der Nähe auf der Bismarckstraße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 11 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,4 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,8 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)

### E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Bismarckstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise asphaltiert, teilweise in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung ausgeführt. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, einseitig der Straße befindet sich ein asphaltierter Radweg.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

### B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 28.10.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

### D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 07.11.2024 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

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

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

## Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 29.10.2024 wurden folgende Angaben zum zu bewertenden Objekt gemacht:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Flurstück ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

### 1.2 Hochwasserrisiko

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

### 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).

Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

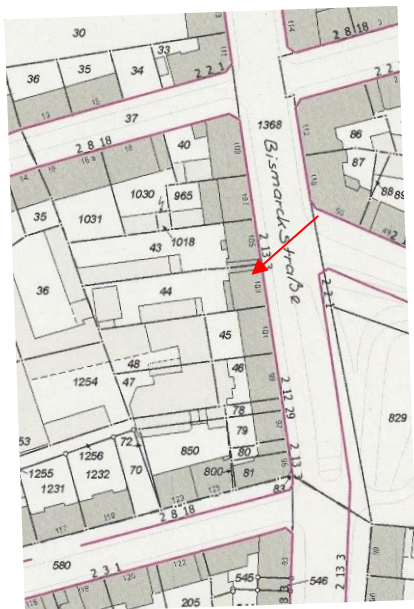
Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben.

- 2.2 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 aktuellen Plangrundlage eingetragen.

- 2.3 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 21 vom 15.11.1954, 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, Änderung 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 Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

**9. Vereinfachte Sanierungsgebiet**

Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

**10. Stadtumbau Zukunftspartnerschaft - Sonderfördergebiet**

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

**11. Vorkaufsrechtssatzung**

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

**Altlasten**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 13.03.2025 ist das oben genannte Grundstück Bismarckstraße 103 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtre-gionale Kooperation -, vom 04.11.2024 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbinding** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 30.10.2024 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

## abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 08.11.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bismarckstraße 103 - Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44 - von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ erschlossen wird.

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

Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.

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.

**Da zum Wertermittlungstichtag nicht klar ist, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Beiträge nach § 8 KAG anfallen und rechtlich nicht eindeutig ist, ob und wie diese Beiträge auf den Eigentümer umgelegt werden können, bleiben diese Kosten bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.**

3.4 Beurteilung

- Lage
- mäßige bis mittlere Wohnlage  
BRW 195,-- EUR / m<sup>2</sup>; Mischgebiet, IV geschossig

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gelsenkirchen.  
Die gewählte Adresse ist: Bismarckstraße 103.

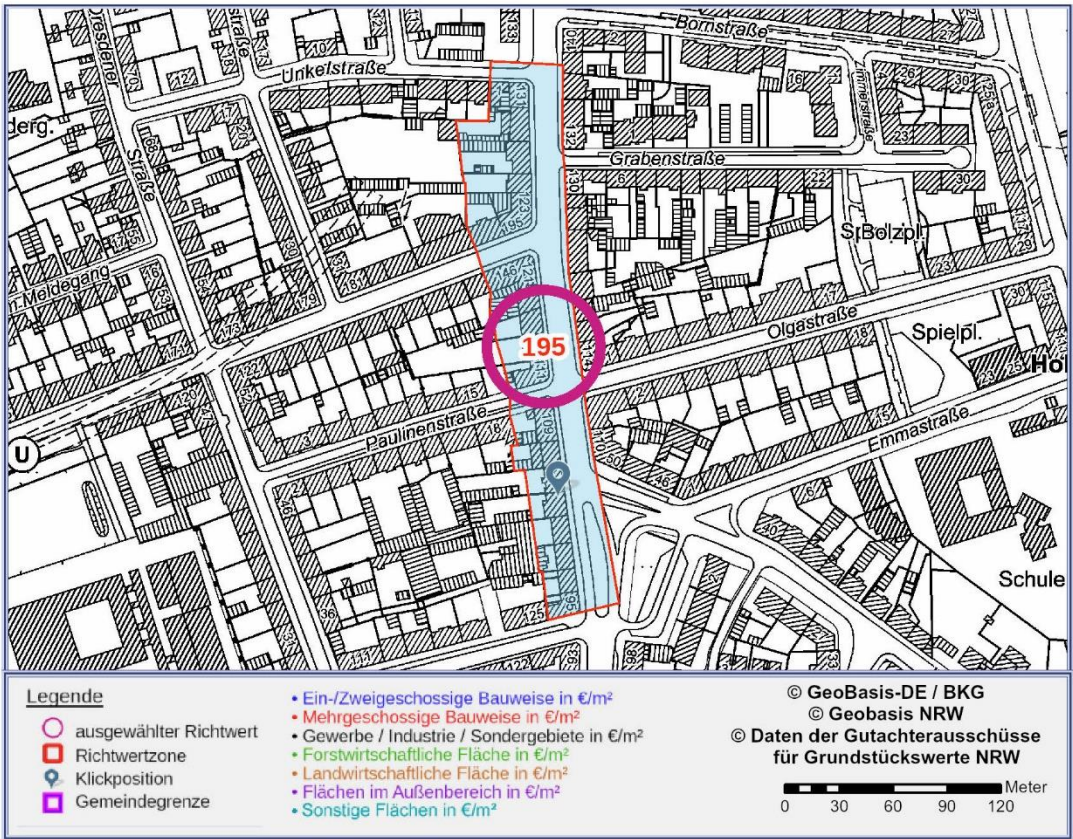


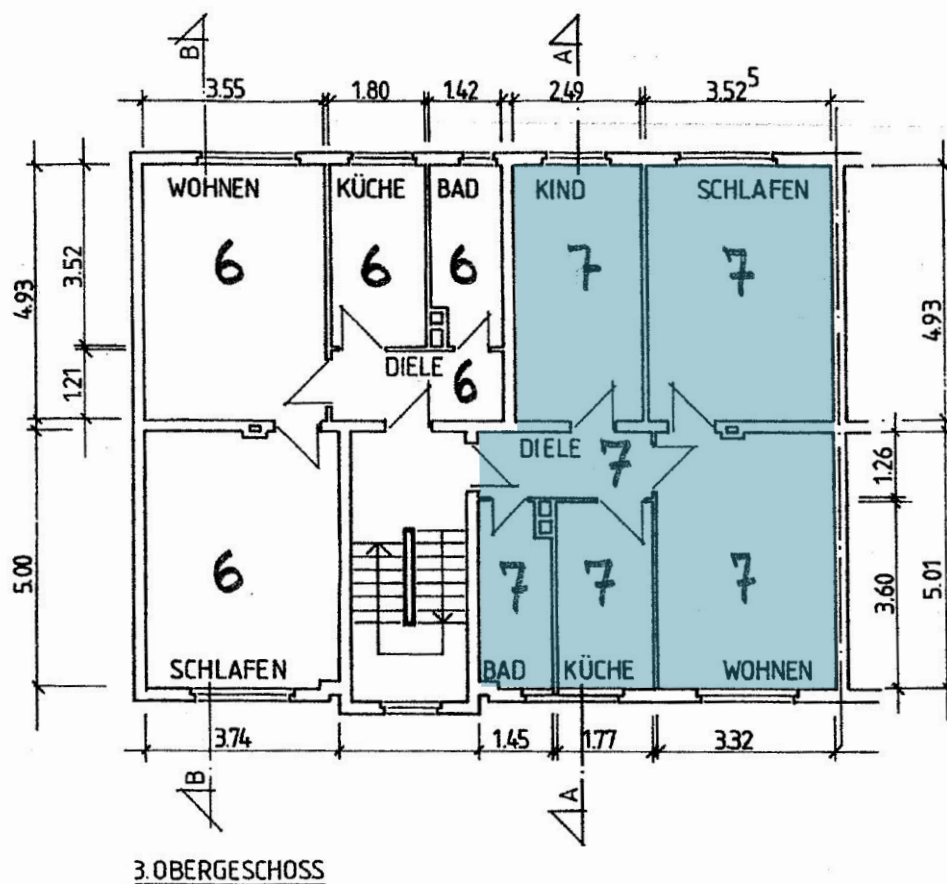
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit
- Die ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar.

#### 4. BEBAUUNG

##### 4.1 Allgemeines

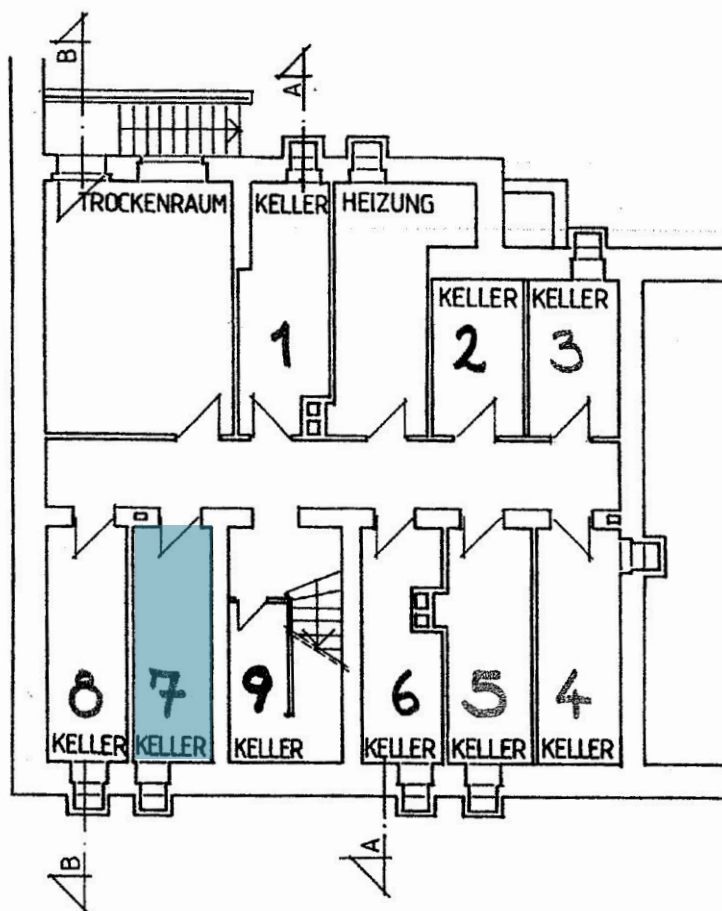
- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen  
  
hier:  
ETW Nr. 7 im 3. Obergeschoss von der Straße aus betrachtet rechts
- Geschosse: voll unterkellert, viergeschossige Bauweise, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 7 im 3. OG rechts:  
Diele, Bad, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)



## Gemeinschaftstreppehaus

## Kellergeschoss:

Flur, Waschküche, Abstellräume zu den Wohneinheiten, Abstellraum zur ETW Nr. 7



KELLERGEHOSS

Die Kellerraumnutzung ist anders zugeordnet als in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt. Bei der weiteren Wertermittlung wird angenommen, dass für die ETW Nr. 7 ein Kellerabstellraum zur Verfügung steht.

Es konnten nur der Flur, die Waschküche, 3 Kellerabstellräume und der Flur im Kellergeschoss besichtigt werden.

Für die übrigen Kellerräume wird angenommen, dass sie in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Kellerflächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die Kellerräume nutzbar sind.

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



## 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)	Wohnhaus	1952			
-	mittleres Baujahr	1972 (fiktiv)				
-	mittleres Alter	52 Jahre				
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre				
-	Restnutzungsdauer	28 Jahre				
-	Grundstücksfläche	782	m <sup>2</sup>			
-	bebaute Fläche <i>incl. Garagen</i>	rd. 362	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,46
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 606	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	0,77
-	Brutto - Grundfläche	rd. 917	m <sup>2</sup>	Mehrfamilienwohnhäuser		
		rd. 114	m <sup>2</sup>			
		rd. 84	m <sup>2</sup>			
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 104	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 1		
		rd. 48	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 2		
		rd. 58	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 3		
		rd. 50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 4		
		rd. 59	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 5		
		rd. 50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 6		
		rd. 60	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 7		
		rd. 45	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 8		
		rd. 474	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche		
		rd. 27	m <sup>2</sup>	Nutzfläche, Teileigentum Nr. 9		
		rd. 501	m <sup>2</sup>	Gesamtwohn- und Nutzfläche		

Es wird angenommen, dass das Teileigentum Nr. 9 nicht ausgebaut ist.

Infolge des fehlenden Innenausbaus wird es als angemessen erachtet, nur  $\frac{1}{3}$  der Fläche des Teileigentums im Sachwertverfahren zur Ermittlung der anteiligen Herstellungskosten in Ansatz zu bringen.

rd.	104	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 1
rd.	48	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 2
rd.	58	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 3
rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 4
rd.	59	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 5
rd.	50	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 6
rd.	60	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 7
rd.	45	m <sup>2</sup>	ETW Nr. 8
rd.	474	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche
rd.	9	m <sup>2</sup>	Nutzfläche, Teileigentum Nr. 9
rd.	483	m <sup>2</sup>	Gesamtwohn- und Nutzfläche

Der Anteil der ETW Nr. 7 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 12,42 %.

Raum	m	x	m		=	m <sup>2</sup>	=	Summe m <sup>2</sup>	-3,00% Putz (m <sup>2</sup> )
<b>Mehrfamilienwohnhaus, Bismarckstraße 107, 45881 Gelsenkirchen</b>									
<b>überschlägige Berechnung auf Grundlage der Bauzeichnungen</b>									
<b>Wohnfläche, ETW Nr. 7 im 3. Obergeschoss rechts</b>									
Bad	1,450	x	3,600		=		=	5,22	5,06
Küche	1,770	x	3,600		=		=	6,37	6,18
Diele	3,340	x	1,260		=		=	4,21	4,08
Wohnen	3,320	x	5,010		=		=	16,63	16,13
Schlafen	3,525	x	4,930		=		=	17,38	16,86
Kind	2,490	x	4,930		=		=	12,28	11,91
<b>Wohnfläche, ETW Nr. 7 im 3. Obergeschoss rechts</b>								<b>=</b>	<b>60,22</b>
								<b>rd.</b>	<b>60,00</b>



### 4.3 Baubeschreibung

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

#### Rohbau

- |   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| - | Konstruktion       | massive Mauerwerksbauweise   |
| - | Keller      Wände  | massives Mauerwerk   |
|   | Decke              | Stahlsteinkappendecke  |
| - | Geschosse    Wände | Mauerwerk  |
|   | Decken             | Stahlbetondecken   |
| - | Dachkonstruktion   | Walmdach mit alter Tondachsteineindeckung<br>Gauben zur Straßen- und Hofseite mit Eternitverkleidung<br>eingeschossiger Anbau im Erdgeschoss mit Flachdach |
| - | Regenentwässerung  | Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich   |
| - | Besonderheiten     | keine  |

#### Fassade

Außenfassade mit Putz und Anstrich, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund, die Fassade ist neu zu streichen

#### Haustechnik

- |   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung      Anlage  | ETW Nr. 7:<br>Gasetagenheizung der Firma Vaillant<br>Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| - | Energie              | Gas  |
| - | Warmwasserversorgung | über die Heizungsanlage  |
| - | Elektroanlage        | ETW Nr. 7:<br>durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen  |

#### Ausbau

Qualität: einfach

### *Erdgeschoss*

#### Gemeinschafts- treppenhaus

Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Drahtglas, Kunststeinfußboden, massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, auf den Treppenpodesten Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise sind die Scheiben defekt

Die Hauseingangstür ist zu ersetzen.

### *3. Obergeschoss*

#### Gemeinschafts- treppenhaus

Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, die Einfachverglasung ist teilweise defekt

Treppe als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf

#### ETW Nr. 7 im 3. OG rechts

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung als Füllungstür in weiß Lack, die Tür wurde erneuert und eingeputzt, der Wandbelag im Treppenhaus ist fachgerecht anzupassen

Die Wohnung sei laut Angabe der Mieter in den letzten Jahren in Bezug auf die Wohnungseingangstür, die Innentüren, die Elektro- und Sanitärinstallation sowie die Fußboden- und Wandbeläge, modernisiert worden. Diesseits konnte nicht überprüft werden, ob diese Informationen zutreffend sind.

#### Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung als Füllungstüren in Weiß Lack, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Klingelanlage, die Abdeckung fehlt

#### Badezimmer

Innentür wie vor, Granitfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, darüber Wand Putz mit Anstrich, Aluminiumdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, wandhängendes WC, der WC-Deckel ist defekt, Wasserzähler, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschpaneel, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Gasetagenheizung der Firma Vaillant, Plattenheizkörper, weiße Sanitärobjekte

#### Küche

Innentür wie vor, Parkettfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Wohnzimmer	alte Holzumfassungszarge mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Glasfasertapete, Thermostat für die Heizungsanlage, Styropordeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung durch das Wohnzimmer Zugang zum Schlafzimmer
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand teilweise Glasfasertapete, teilweise Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, auf der Hofseite sind die Fenster von 1982, Plattenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand teilweise Tapete, teilweise Glasfasertapete, in Teilbereichen ist die Tapete schadhaft, Styropordeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

### *Kellergeschoss*

	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Mipolamhandlauf, Stahlgeländer  Die lichte Raumhöhe im Bereich der Kellertreppe entspricht nicht den baurechtlichen Anforderungen
Treppenhaus	teilweise Kunststeinbelag, teilweise Betonfußboden, Hauswasseranschluss, Gaszähler, Zinkaltür zum Kellerflur
Kellerflur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Styropordeckenverkleidung, Kabelanschluss
Kellerraum	einfache Holzlattentür mit Verkleidung, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, die Fensteröffnung ist verkleidet
Kellerraum	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Stromhausanschluss
Waschküche	keine Innentür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz, Styropordeckenverkleidung, Glasbausteinelemente, diese sind innenseitig mit Styropor verkleidet, alter Betonwaschtrog, Metallausgangstür
Kelleraußen- eingang	<u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Kellerraum	einfache Holztür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Müllablagerungen
Heizungsraum	Zinkaltür zum Heizungsraum, dieser ist verschlossen <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>

- Verwaltung

Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:

...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 1.916,98 EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände der Eigentümerin der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 10.699,70 EUR

Es besteht ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 7 in Höhe von 226,- EUR.

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

#### 4.4 Zustand

##### mäßiger Zustand

##### wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Gemeinschaftstreppehaus im 1. Obergeschoss:  
Die Einfachverglasung im Fensterbereich ist teilweise defekt.  
Die Wandflächen im Gemeinschaftstreppehaus sind instand zu setzen.

Kellergeschoss:  
Waschküche:  
Feuchteschäden im Außenwandbereich.

##### **Außen:**

Im Bereich der Außenfassade zur Hofseite löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund.  
Die Fassade ist zu streichen.

Die Hauseingangstür ist zu ersetzen.

ETW Nr. 7:  
Kinderzimmer:  
Der Wandbelag ist instand zu setzen.

Nebengebäude – Garagen hinten:  
Es fehlen die Dachrinnen und Fallrohre, die Dachanschlüsse und die Dacheindeckung sind provisorisch ausgeführt, die Scheiben im Bereich der Stahlflügeltore sind teilweise defekt.

Garagen seitlich:  
Die Fallrohre werden auf die Hoffläche entwässert.

Im Bereich der Mauereinfriedung ist der Putz großflächig schadhaft

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

ETW Nr. 7:  
zufriedenstellender Zustand

keine

Eine Nutzung der ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt möglich.

##### werterhöhende Umstände:

keine

## 4.5

**B e u r t e i l u n g**

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 7  
  
ETW Nr. 7:  
Das Schlafzimmer ist nur durch das Wohnzimmer zugänglich.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Veräußerlichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 7 sowie des Gesamtobjektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit möglich.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

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

Das Objekt teilt sich mit dem Grundstück „Bismarckstraße 105“ eine Durchfahrt zum Hofbereich

Durchfahrt im Erdgeschoss, Betonfußboden, Wand- und Deckenflächen mit Putz und Anstrich.

Kelleraußeneingang

eingeschossiger Anbau zum Hofbereich:  
Flachdach, Zinkdachrinnen und -fallrohre

Nebengebäude / Garage hinten  
Drei Garagen mit flach geneigtem Pultdach, Metall-Flügeltore, keine Dachrinnen und Fallrohre, unfachmännische Dachabschlüsse, die Dacheindeckung ist provisorisch ausgeführt, über den Stahlflügeltoren befinden sich einfachverglaste Fensterelemente in Metallkonstruktion, die Scheiben sind teilweise defekt

Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren sechs massiv errichtete Reihengaragen mit Stahlschwingtoren, flach geneigtem Pultdach, teilweise Wellplatten-, teilweise Trapezblecheindeckung, Außenfassade mit Putz und Anstrich, Zinkdachrinnen und -fallrohre, die Fallrohre werden auf die Hoffläche entwässert, an die Garagen anschließend befindet sich ein Geräteraum
  
- befestigte Flächen
 

Zuwegungsfläche im Bereich des eingeschossigen Anbaus und des Gartenbereichs mit Betonsteinpflasterung

Hofbereich geschottert, Unebenheiten
  
- Grünanlagen
 

kleiner Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen
  
- Besonderheiten
 

keine

## Zustand / Beurteilung

einfacher Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

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

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eher eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und die Vergleichsverkaufspreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus dem Grundstücksmarktbericht wurden 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.



## W E R T E R M I T T L U N G

### 7. E R T R A G S W E R T

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

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

§§ 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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

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

zonaler Richtwert / Bismarckstraße: rd. 195,-- EUR/m<sup>2</sup>

<b>Lage und Wert:</b>	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2311200
Bodenrichtwert	195,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

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

<b>beschreibende Merkmale:</b>	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	44562,0
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bismarckstraße / Paulinenstraße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Geschossigkeit“ nicht von den Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

angenommener Bodenwert rd. 195,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 08.11.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Möglicherweise in der Zukunft anfallende Beiträge nach § 8 KAG NRW bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 195,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 44	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	782	x	195,00	=	152.490,-- EUR
Bodenwert				=	152.490,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 7				
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplanes 11.016,000 / 100.000	stel von	152.490,-- EUR	=	16.798,-- EUR

## 7.2

## Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

			Wohnungsgrößen				
			A bis 40 m <sup>2</sup>	B > 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	C > 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	D > 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	E > 100 m <sup>2</sup>
			Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 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.

### Bismarckstraße 103:

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 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> (**ETW Nr. 7 – 60 qm**):

Mietwertspanne:

5,61 EUR / m<sup>2</sup> - 6,36 EUR / m<sup>2</sup> monatlich

Mittelwert:

6,00 EUR / m<sup>2</sup>

### Merkmale des Normobjektes

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

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

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

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

### Gebäudezustand

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

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

### Aufzug

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

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

**Balkon/Loggia/Terrasse**

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

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

**Geschosslage**

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

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

**Tageslichtbad**

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

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

**Bodenbeläge**

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

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

Hier: **Bodenbeläge in besserer Qualität**

Ansatz: **0,20 €/m<sup>2</sup>**

### Barrierearme Dusche

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

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

### Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

### Modernisierung der Fenster

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

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


### Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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


### Modernisierung Bad und Innenausbau

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

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


### Modernisierung der Heizungsanlage

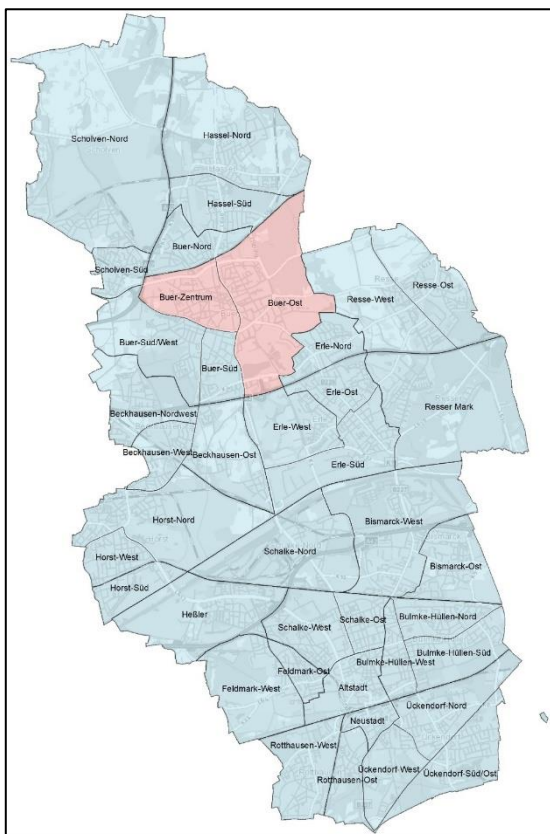
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

### Lageeinfluss

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

Stadtbezirk		Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost		+ 0,58 €/m <sup>2</sup>
übriges Stadtgebiet	<b>Ortsteil – Schalke</b> 	0,00 €/m <sup>2</sup>



tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
ETW Nr. 7	3. OG	Wohnen	60		keine Angaben	

### **Bewertungsansatz:**

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

#### **ETW Nr. 7**

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:	3. Obergeschoss	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	bessere Bodenbeläge - Ansatz	0,20 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: gemäß Bewertungsansatz, modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>0,06 EUR/qm</b>

Miete für die <b>ETW Nr. 7</b> laut Mietspiegeltabelle:	
<b>Mittelwert</b>	<b>6,00 EUR/qm</b>
Spannen-Untergrenze	5,61 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,36 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	<b>6,06 EUR/qm</b>
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	<b>5,67 EUR/qm</b>
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,61 EUR/qm 0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	<b>6,42 EUR/qm</b>
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,36 EUR/qm 0,06 EUR/qm



Für die hier zu bewertende ETW Nr. 7 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe, des Wohnungszuschnitts und der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine monatliche Miete im oberen Bereich der oben genannten Spanne in Höhe von rd. 6,40 EUR / m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 7 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 420,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

### Instandhaltungskosten:

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 7 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m<sup>2</sup> jährlich angenommen.

#### Mietausfallwagnis:

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

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

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 7 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der dargestellten Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten

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

## 7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- vermietetes Wohnungseigentum      Liegenschaftszinssatz      Ø 3,20 %  
Standardabweichung      2,10 %

## 6.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (2023)															
		Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. Kosten		Ø REF		Ø RND	
		%		m²		€ je m² Wfl		€ je m² Wfl		%				Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	113	2,2		75		1.334		6,04		29		18,2		33	
		0,0	5,5	30	128	530	2.664	5,17	8,73	19	40	8,5	31,5	14	65
Konfidenz-Intervall	-	2,0 - 2,5		71 - 79		1.249 - 1.419		5,92 - 6,16		29 - 30		17,2 - 19,2		31 - 36	
Standardabweichung		13		22		458		0,66		4		5,2		12	
Vermietetes Wohnungseigentum	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,2	29,3	13	64
Konfidenz-Intervall	-	2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardabweichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	



Wohnfläche: Ø 64 qm  
Miete: Ø 5,79 EUR / m²  
Bewirtschaftungskosten: Ø 32 %  
Restnutzungsdauer: Ø 30 Jahre

Abweichung zur ETW Nr. 7:

60 qm  
6,40 EUR / m²  
30,08 %  
28 Jahre

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 7 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,00 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
ETW Nr. 7	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	6,40 EUR	x	12	=	4.608,-- EUR
Gesamtfläche		60,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	4.608,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
30,08 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			420,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			92,-- EUR
	Instandhaltungskosten		13,80 €/m <sup>2</sup>	./.			828,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			46,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	3.222,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.222,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 16.798,-- EUR	./.	504,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.718,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.718,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 28 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,76 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.718,-- EUR	x	18,76	=	50.990,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	50.990,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 50.990,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 16.798,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 67.788,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 67.788,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert

67.788,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale  
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge
- 3.600,-- EUR

Ertragswert

64.188,-- EUR

E R T R A G S W E R T	ETW Nr. 7	rd.	64.000,-- EUR
-----------------------	-----------	-----	---------------

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1972 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 7 100,00 %	3.222,-- EUR	fiktiv 1972	52	80	28
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.222,-- EUR	1972	52	80	28

- mittleres Baujahr : 1972
- mittleres Alter : 52 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 28 Jahre

## 8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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





**Kellertreppe**

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

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

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	12.12.2024	184,00
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.12.2024	6.000,- EUR	x	184,00%	=	11.040,00 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 Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

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

Mehrfamilienwohnhaus			Stichtag:	12.12.2024
BGF:	917 qm	Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstraße 103 45881 Gelsenkirchen		
917	qm BGF	x	1.251,- EUR	= 1.147.167,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:				
Satteldachgauben				32.767,- EUR
Kelleraußeneingang				11.040,- EUR
Herstellungskosten gesamt				1.190.974,- EUR
Alterswertminderung				
(§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
28	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
65	%	von	1.190.974,- EUR	= -774.133,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				416.841,- EUR
Hausanschlüsse:				= 8.500,- EUR
Außenanlagen				
pauschal	2%	von	416.841,- EUR	= 8.337,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 433.678,- EUR
Gebäudesachwert			Mehrfamilienwohnhaus	= 433.678,- EUR

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 7:**

Anteil für die ETW Nr. 7 am Gebäudesachwert 12,42% von 433.678,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 7 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	53.863,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 7 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	16.798,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 7	=	70.661,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

0,00% von 70.661,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 7	=	70.661,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-3.600,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 7	=	67.061,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>ETW Nr. 7</b>	<b>rd.</b>	<b>67.000,- EUR</b>
-----------------	------------------	------------	---------------------