

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 3779-03-2023

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 112 / 22

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-
wohnhaus mit 10 Wohneinheiten
Paulinenstraße 13
45881 Gelsenkirchen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss mittig (ETW Nr. 4)

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1287

87 / 1.000 (siebenundachtzig) Miteigentumsanteil an
dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 001	Flurstück 36
Gebäude- und Freifläche	Paulinenstraße 13
Grundstücksgröße	333 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
und dem Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeich-
net. ...

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1286

Bestandsverzeichnis

88 / 1.000 (achtundachtzig) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 001	Flurstück 36
Gebäude- und Freifläche	Paulinenstraße 13
Grundstücksgröße	333 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, **im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag,
04.05.2023:

20.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 4
Zwanzigtausend Euro

Ermittelter Verkehrswert
der unbelasteten Wohnungseigentume zum Stichtag,
04.05.2023 – betrachtet als
wirtschaftliche Einheit:

53.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 3 / ETW Nr. 4:
Dreiundfünfzigtausend Euro

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag mit der ETW Nr. 3 verbunden ist und als wirtschaftliche Einheit genutzt wird. Die Wohnungen sind zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit vermietet.

Die weitere Wertermittlung erfolgt nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, wie folgt:

1. Die beiden Einheiten werden getrennt voneinander betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Öffnung zwischen den beiden Wohneinheiten verschlossen wird und der im Aufteilungsplan der Teilungserklärung dargestellte Zuschnitt hergestellt wird. Die entsprechende Wertminderung wird separat in Abzug gebracht. Rechtliche

Besonderheiten der zum Wertermittlungstichtag bestehenden einheitlichen Vermietung bleiben unberücksichtigt.

2. Betrachtung der ETW Nr. 3 und der ETW Nr. 4 als wirtschaftliche Einheit, ohne weitere bauliche Veränderung. Es sei hier aber darauf hingewiesen, dass mit einer Zusammenlegung der Wohneinheiten gegebenenfalls bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Ferner können Zustimmungen der Eigentümergemeinschaft für die Zusammenlegung der Einheiten und Änderungen der Teilungserklärung erforderlich sein.

Rechtliche Besonderheiten der zum Wertermittlungstichtag bestehenden einheitlichen Vermietung bleiben unberücksichtigt. Kosten, die mit entsprechend erforderlichen Maßnahmen einhergehen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zum abgabenrechtlichen Zustand
- Punkt 4.1 zur nicht ermöglichten Besichtigung einzelner Kellerräume
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 04.05.2023

Waltrop, den 17.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
	3.1 Grundstücksdaten		11
	3.2 Lasten und Beschränkungen		12
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
	4.1 Allgemeines		21
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
	4.3 Baubeschreibung		24
	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	36
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	43
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	46
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	52
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	54
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	54
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		54
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	54
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	57
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	60
	9.1 Vergleichspreise		60
	9.2 Vergleichsdaten		62
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	65
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag: 04.05.2023

Ortsbesichtigung	1. Besichtigung: 18.04.2023 2. Besichtigung: 04.05.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten Paulinenstraße 13 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 4 im 1. OG mittig
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Bulmke, Blatt 1287 <i>Bestandsverzeichnis</i> 87 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 36 Gebäude- und Freifläche Paulinenstraße 13 Grundstücksgröße 333 qm verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk – 005 K 112 K / 22 Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1286 <i>Bestandsverzeichnis</i> 88 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 36 Gebäude- und Freifläche Paulinenstraße 13 Grundstücksgröße 333 qm verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 9 Zwangsversteigerungsvermerk – 005 K 111 / 22
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame „Consolidation“ verliehen auf Eisenerz der RAG-Aktiengesellschaft. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche	
	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1 ist zu beachten. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Wohnungsbindung	nicht betroffen – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für die Erschließungsanlage „Paulinenstraße“ nicht an. Die „Paulinenstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes anfallen können. Da Höhe und Zeitpunkt der möglicherweise anfallenden Beiträge nicht bekannt sind, bleiben diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1953
	Ausbau DG	1992
	Abgeschlossenheit	1992
	fiktives Baujahr	1970
	fiktives Alter	53 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	27 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 160 m ²
	Bruttogrundfläche	799 m ² Wohnhaus
	Wohnfläche:	36 m ² ETW Nr. 3 35 m ² ETW Nr. 4
		71 m ² ETW Nr. 3 und Nr. 4
Aufteilung	ETW Nr. 4 im 1. OG mittig: Aufteilung laut Aufteilungsplan: Flur, Wohnküche (als Kinderzimmer genutzt), Bad, Schlafzimmer	
	ETW Nr. 3 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links: Aufteilung laut Aufteilungsplan: Wohnküche, Bad (als WC mit Waschmaschinenanschluss genutzt), Flur, Schlafzimmer (als Wohnzimmer genutzt)	
	Es wird darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 3 zum Wertermittlungstichtag mit der ETW Nr. 4 verbunden ist und als wirtschaftliche Einheit genutzt wird. Die Wohnungen sind zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit vermietet. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.	

WEG – Verwaltung ...

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 Vergleichspreis auf Grundlage des Immobilienrichtwertes wurde nur stützend betrachtet.

Wertzusammenstellung:

ETW Nr. 4:

Bodenwertanteil	8.257,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>24.174,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	32.431,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.431,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>12.500,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	19.931,--	EUR	
	rd. 20.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 20.000,--	EUR	

ETW Nr. 3 und Nr. 4 – betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Bodenwertanteil	16.608,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>47.114,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	63.722,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	63.722,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>11.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	52.722,--	EUR	
	rd. 53.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 53.000,--	EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung der
Wohnungseigentume

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 Vielfältigungen 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 06.03.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 31.03.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

18.04.2023

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung der ETW Nr. 3 und Nr. 4 wurde nicht ermöglicht

04.05.2023

die Mieterin der ETW Nr. 3 und Nr. 4
Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachver-
ständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

04.05.2023

Umfang
des Gutachtens

- 65 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 Grund-
stücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwick-
lungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkre-
ter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grund-
schulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen
Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen
und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schäd-
lingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit
überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bau-
teile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hin-
blick auf die Anforderungen an den Brand-,
Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen in-
folge 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 Paulinenstraße 13
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 112 / 22 – ETW Nr. 4
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten
Paulinenstraße 13

45881 Gelsenkirchen

hier:

ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss mittig
- Nutzer Die ETW Nr. 4 und die ETW Nr. 3 sind zum Wertermittlungsstichtag zu einer Einheit zusammengelegt und als wirtschaftliche Einheit vermietet.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1287

87 / 1.000 (siebenundachtzig) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bulmke
Flur 001 Flurstück 36
Gebäude- und Freifläche Paulinenstraße 13
Grundstücksgröße 333 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, **im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter Nr. 1284 bis 1293):
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 05. Oktober 1992 und 13. November 1992; übertragen aus Blatt 0388; eingetragen am 28. Dezember 1992.

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1286

Bestandsverzeichnis

88 / 1.000 (achtundachtzig) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Bulmke
Flur 001	Flurstück 36
Gebäude- und Freifläche	Paulinenstraße 13
Grundstücksgröße	333 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, **im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter Nr. 1284 bis 1293): der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 05. Oktober 1992 und 13. November 1992; übertragen aus Blatt 0388; eingetragen am 28. Dezember 1992.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1287
- ETW Nr. 4:

7. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 112 / 22). Eingetragen am 09.11.2022.

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1286
- ETW Nr. 3:

9. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 111 / 22). Eingetragen am 09.11.2022.

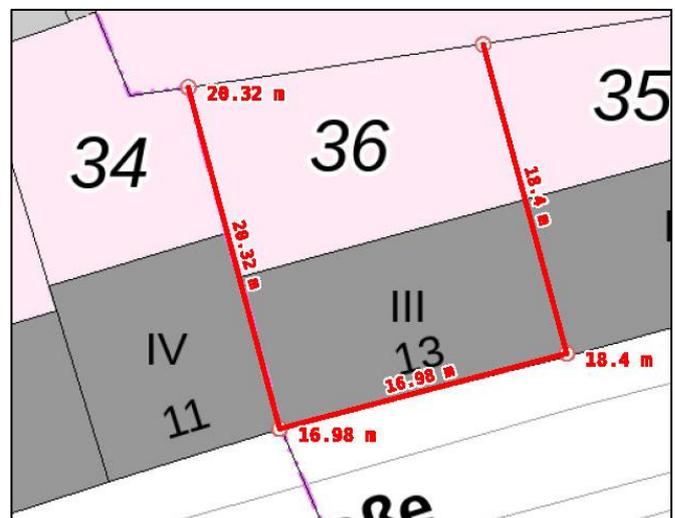
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 263.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Schalke
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straßen
- 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. 19,5 m, Breite des Grundstücks ca. 17 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.

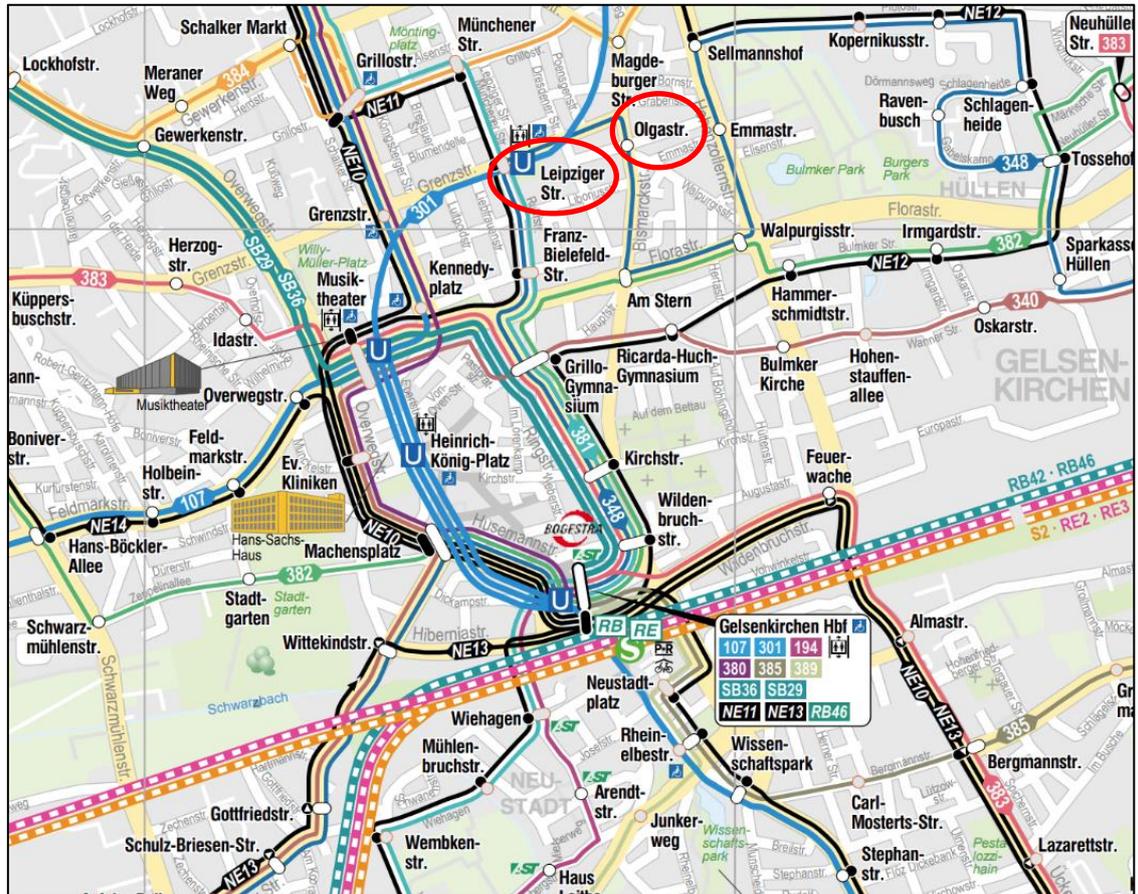


- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 23.03.2023 liegt das zu bewertende Grundstück in der Berechtsame „Consolidation“ verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame „Consolidation“ verliehen auf Eisenerz der RAG-Aktiengesellschaft.
Die bergbauliche Überprüfung habe, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt.
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.
- 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. 5,8 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung
 - Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung
 - Bus: Haltestelle „Olgastraße“ mit Anschluss an die Linie 348 in ca. 110 m Entfernung

Straßenbahnhaltestelle „Leipziger Straße“ mit Anschluss an die Buslinien 348, 381, sowie an die Stadtbahnlinie 301 in ca. 350 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,4 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,4 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. 10 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 20 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 27 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,5 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,5 km, zum Stadtgarten ca. 2,3 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,5 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Paulinenstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, teilweise in Parkbuchten, die in Kopfsteinpflasterung ausgeführt sind
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 23.03.2024 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.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 27.03.2023 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau- / Boden- oder Gartendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert.

Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 30.03.2023 wurde folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 03.05.2010, nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft

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

- 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 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre für den oben genannten Bereich liegt derzeit nicht vor.

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das

Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.4 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.

2.5 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Bauordnungsrechtliche Auskunft gibt das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung. Ansprechpartnerinnen sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 4591.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit den beschlossenen, genehmigten / angezeigten und bekannt gemachten Änderungen und Ergänzungen**

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

5. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

Das oben genannte Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

6. **Sanierungsgebiet**

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

7. **Entwicklungsbereich**

Das oben genannte Flurstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

8. **Vorkaufsrechtssatzung**

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

Stadterneuerung Schalke

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Schalke“. Zur Aufwertung der Wohnverhältnisse, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Stabilisierung der

sozialen Strukturen werden seit 2008 die Projekte zur Stadtteilerneuerung umgesetzt. Weiter Informationen sind auf der Internetplattform der Stadt Gelsenkirchen zu finden.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 08.05.2023 ist das oben genannte Grundstück Paulinenstraße 13 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.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung - Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation -, vom 28.03.2023 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 28.03.2023 wird mitgeteilt, dass zu dem in Rede stehenden Objekt zurzeit keine laufenden bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

Etwaige Veränderungen des Gebäudes 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 Ausföhrung der baulichen Anlagen mit der Genehmi-

gungslage 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 05.04.2023 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Paulinenstraße“ 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 „Paulinenstraße“ nicht mehr an.

Die „Paulinenstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen können.

Da diesseits weder die Höhe der Beiträge noch der Zeitpunkt des Anfallens der Beiträge bekannt ist, bleiben diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
BRW 235,- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 24.02.2023 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die in der Übersicht genannten typischen Bodenrichtwerte beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung nicht geeignet. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Tab. 16: Gebietstypische Bodenrichtwerte

baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m²</i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m²</i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m²</i>	410	290	220
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
 Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	400	235	205

- Nutzbarkeit Die ETW Nr. 4 und die ETW Nr. 3 sind zum Wertermittlungstichtag nutzbar, sie werden als wirtschaftliche Einheit genutzt.

4. BEBAUUNG

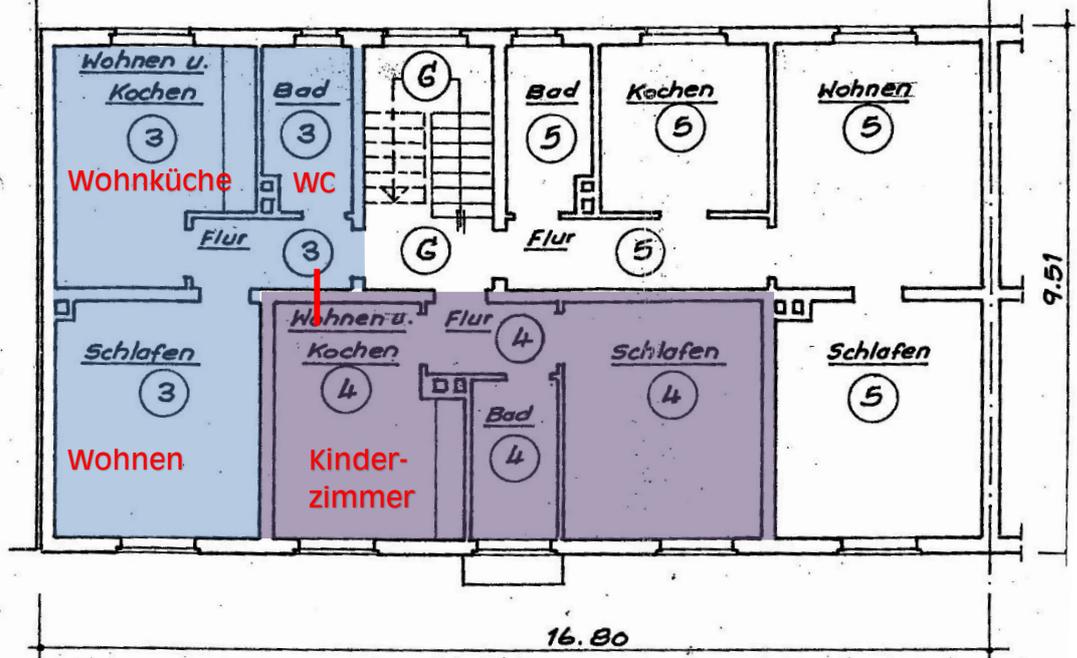
4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten
Paulinenstraße 13
45881 Gelsenkirchen

hier:
ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss mittig
- Geschosse: voll unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 4 im 1. OG mittig:
Kinderzimmer (laut Aufteilungsplan Wohnküche),
Flur, Badezimmer, Schlafzimmer

ETW Nr. 3 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links:
Diele, WC mit Waschmaschine, Wohnküche, Wohnzimmer (laut Aufteilungsplan Schlafzimmer) mit Verbindung zur ETW Nr. 4

Die Wohneinheiten werden zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit genutzt.



1. Obergeschoß

Gemeinschaftstreppehaus

Kellergeschoss:

2 Flure, Abstellraum zur ETW Nr. 3, Wasch- und Trockenraum, weiterer Raum (durch den Wasch- und Trockenraum zugänglich), Abstellraum zur ETW Nr. 4, Hausanschlussraum

Eine Besichtigung des Hausanschlussraumes sowie der Abstellräume zu den übrigen Wohneinheiten wurde nicht ermöglicht.

Es wird angenommen, dass die nicht besichtigten Flächen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

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		
			Ausbau DG	1992		
			Abgeschlossenheit	20.10.1992		
-	mittleres Baujahr		1970 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		53 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		27 Jahre			
-	Grundstücksfläche	333	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 160	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,48
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 479	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	1,44
-	Brutto - Grundfläche	rd. 799	m ²	Mehrfamilienwohnhaus		
-	Wohn/Nutzfläche ¹	rd. 47	m ²	ETW Nr. 1 im EG		
		rd. 62	m ²	ETW Nr. 2 im EG		
		rd. 36	m ²	ETW Nr. 3 im 1. OG		
		rd. 35	m ²	ETW Nr. 4 im 1. OG		
		rd. 49	m ²	ETW Nr. 5 im 1. OG		
		rd. 36	m ²	ETW Nr. 6 im 2. OG		
		rd. 35	m ²	ETW Nr. 7 im 2. OG		
		rd. 49	m ²	ETW Nr. 8 im 2. OG		
		rd. 40	m ²	ETW Nr. 9 im DG		
		<u>rd. 58</u>	<u>m²</u>	ETW Nr. 10 im DG		
		rd. 447	m ²	Gesamtwohnfläche		

Der Anteil der ETW Nr. 4 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 7,83 %.

Der Anteil der ETW Nr. 3 und Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 71 qm Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 15,88 %.

¹

Die Flächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

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	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Satteldach mit alter Tondachsteineindeckung, Gauben mit Schieferverkleidung Eingangsüberdachung als Kragplatte mit Bitumendachbahneindeckung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise mit Anstrich
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Gaskombitherme der Firma Vaillant – ETW Nr. 4 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	ETW Nr. 3 und Nr 4: Gas
		Hinweis: Es sei darauf hingewiesen, dass die als wirtschaftliche Einheit genutzten Wohneinheiten nur über eine <u>gemeinschaftliche Heizungsanlage</u> verfügen. Diese ist in der ETW Nr. 4 untergebracht. Bei einer getrennten Verwertung der Einheiten wäre die vorhandene Heizungsinstallation zu trennen und in der ETW Nr. 3 wäre eine neue Heizungsanlage einzubringen.
-	Warmwasserversorgung	Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
-	Elektroanlage	ETW Nr. 3: einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen ETW Nr. 4: einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Oberlicht in Drahtglas, Ornamentverglasung, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Ausgangstür zum Hofbereich als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Drahtglas, Solnhofener Fliesenbelag, im Eingangsbereich Sandsteinverkleidung bis ca. 2,20 m Höhe, darüber und im Übrigen Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Briefkastenanlage, Klingelanlage, keine Gegensprechanlage

Vom Hauseingangsbereich zum Erdgeschoss fünf Steigungen mit Natursteinbelag, das Podest im Erdgeschoss mit Solnhofener Belag, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen,

Treppe zum Hofausgang mit 4 Steigungen, Solnhofener Belag, Holzhandlauf, Wand Strukturputz gestrichen, Podest zum Kellergeschoss mit Solnhofener Belag

Treppe zu den Obergeschossen als massive Treppen mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf

*1. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Kunststeinfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung

Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf mit Anstrich

ETW Nr. 3 im
1. OG links

Diele

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Fußboden und Sockelleisten befinden sich in einem mäßigen Zustand, ebenso der Wandbelag

WC	<p>laut Aufteilungsplan Badezimmer</p> <p>Bei einer getrennten Verwertung der Einheiten wäre ein Badezimmer einzubringen.</p> <p>Innentür wie vor mit Lichtausschnitt im oberen Türbereich, Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte,</p>
Wohnküche	<p>Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus März 1987, Plattenheizkörper, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss</p> <p>Die Leitungen zum Heizkörper sind auf der Wand verlegt, im Sockelbereich mit Verkleidung, diese befindet sich in einem schlechten Zustand</p>
Wohnzimmer	<p>(laut Aufteilungsplan Schlafzimmer)</p> <p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt im oberen Türbereich, dieser ist verkleidet, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, Zugang zum Kinderzimmer der ETW Nr. 4</p>
<p><u>ETW Nr. 4 im</u> <u>1. OG mittig</u></p>	
Kinderzimmer	<p>(laut Aufteilungsplan Wohnküche) – es sind keine Küchenanschlüsse vorhanden, bei einer getrennten Verwertung der Wohneinheit wären Küchenanschlüsse einzubringen</p> <p>Innentür zum Flur mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Schäden im Bereich der Umfassungszarge, weiterer Zugang zum Wohnzimmer der ETW Nr. 3, Laminatfußboden, Wand teilweise Raufaser gestrichen, teilweise Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper</p>
Flur	<p>Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Kunststoffsockelleiste, Wand und Decke Raufaser gestrichen</p>
Badezimmer	<p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Mosaikfußboden, Majolika Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, im Bereich der Duschtasse Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, Kunststofffenster</p>

	mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Duschtasse mit Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Vorhang, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Gasetagenheizung der Firma Vaillant, die Leitungen zur Heizungsanlage sind auf der Wand verlegt, weiße Sanitärobjekte, Plattenheizkörper, Leitungsverlegungen zum Heizkörper auf der Wand
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
<i>Dachgeschoss</i>	
Gemeinschaftstreppe	Kunststeinfußboden, massive Treppe mit Kunststeinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf, Wand Strukturputz gestrichen, Dachschräge und Decke mit Verkleidung und Glasfasertapete, Rauchabzug, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Bodeneinschubklappe zum Spitzboden
<i>Kellergeschoss</i>	
Flur 1	Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Putz gestrichen Kellerfenster als Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum zur ETW Nr. 3	Holzlattentüren zu den Abstellräumen, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau
Abstellraum zur ETW Nr. 4	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern
Hausanschlussraum	dieser ist verschlossen – Zinkaltür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Flur 2	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau
Wasch- und Trockenraum	die Tür ist verschlossen – Holzlattentür <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Wasch- und Trockenraum	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Mauerwerk, in Teilbereichen Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Betonwaschtrog mit Kaltwasseranschluss

- weiterer Raum durch den Wasch- und Trockenraum zugänglich als Abstellfläche genutzt
Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, alte Abwasserleitung auf der Wand verlegt
- Verwaltung Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt:

...

Von der Hausverwaltung wurden telefonisch folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 26.04.2023 rd. 10.000,-- EUR

Es bestehen keine wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es besteht ein Hausgeld in Höhe von:

161,-- EUR/Monat für die ETW Nr. 3.

162,-- EUR/Monat für die ETW Nr. 4.

Angaben zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 3 / Nr. 4 bei der Gemeinschaft liegen diesseits nicht vor.

4.4 Zustand

einfacher Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Bei einer getrennten Verwertung der ETW Nr. 3 und der ETW Nr. 4 wären folgende Maßnahmen durchzuführen:

ETW Nr. 3:

Es wäre ein Bad einzubringen.

Die Türöffnung zur ETW Nr. 4 wäre zu verschließen.

Die gemeinschaftliche Heizungs- und Elektroinstallation wäre zu trennen.

Es wäre eine Heizungsanlage einzubringen.

ETW Nr. 4:

Es wären Küchenanschlüsse einzubringen.

Die Türöffnung zur ETW Nr. 3 wäre zu verschließen.

Die gemeinschaftliche Heizungs- und Elektroinstallation wäre zu trennen.

ETW Nr. 3 im 1. Obergeschoss links:

Die Wohnungseingangstür zur ETW Nr. 3 ist im Bereich des Schlosses provisorisch repariert. Die Wohnungseingangstür ist fachgerecht instand zu setzen.

Diele:

Fußboden und Sockelleisten befinden sich in einem mäßigen Zustand, wie auch der Wandbelag.

Küche:

Die Leitungen zum Heizkörper sind auf der Wand verlegt, im Sockelbereich mit Verkleidung, diese befindet sich in einem schlechten Zustand.

ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss mittig

Badezimmer:

Die Heizungsleitungen zur Heizungsanlage sind auf der Wand verlegt

Das Badezimmer ist zu sanieren.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche Wertminderung keine

- Nutzungseinschränkungen keine

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 3 mit einem gefangenen Raum

zweckmäßiger Wohnungszuschnitt der ETW Nr. 4

ETW Nr. 3 / ETW Nr. 4 – als wirtschaftliche Einheit:
einfacher Zuschnitt mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 und der ETW Nr. 3 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 4 und der ETW Nr. 3 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

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 hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke Hofausgangsbereich
zwei Trittstufen / Waschbeton

- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Mauer, teilweise mit Heckenanlage

- Grünanlagen Der 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 Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet. Die Vergleichswerte auf Basis des Immobilienrichtwertes wurden stützend herangezogen.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung² zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023

zonaler Richtwert / Paulinenstraße: rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

² 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	235,-- 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	Liboriusstraße

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	1,44
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):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,21
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)	=	284,--

angepasster Bodenwert rd. 285,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 05.04.2023 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an. Laut weiterer Angabe befindet sich die „Paulinenstraße“ in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) anfallen können.

Da diesseits weder die Höhe der Beiträge noch der Zeitpunkt des Anfallens der Beiträge bekannt ist, bleiben diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 285,-- EUR/m²

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

Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 36	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	333	x	285,00	=	94.905,-- EUR
Bodenwert				=	94.905,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 3					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes 88,00 / 1.000 von 94.905,-- EUR				=	8.352,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 4					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplanes 87,00 / 1.000 von 94.905,-- EUR				=	8.257,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 3 und Nr. 4 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit				=	16.608,-- EUR
--	--	--	--	---	---------------

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe II, die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von bis 40 m²:

Mietwertspanne: 5,36 EUR / m² - 6,44 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 > 60 bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,08 EUR / m² - 5,92 EUR / m² monatlich
 Mittelwert: 5,50 EUR / m²

Mietspiegeltabelle

		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	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II	1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III	1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV	1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V	1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI	1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII	2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII	ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

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

Die angegebenen Mittelwerte und Spannungsgrenzen spiegeln gemäß Mietspiegel 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 die im Mietspiegel ausgewiesenen 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

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	Annahme: 	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	Annahme: 	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	Annahme: 	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

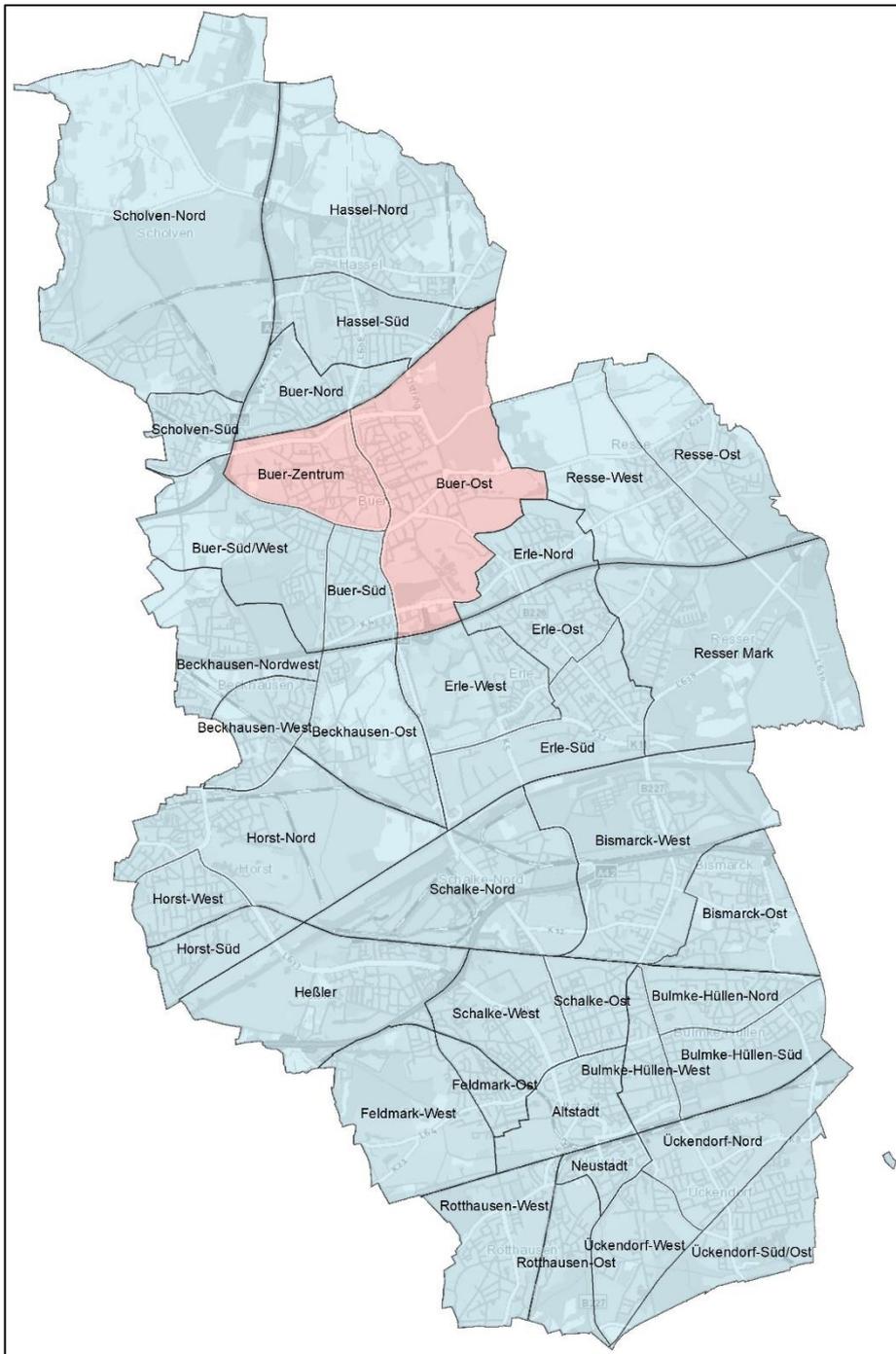
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage		Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	ETW Nr. 4 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	ETW Nr. 3 	+ 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 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 ²
übriges Stadtgebiet	0,00 €/m ²



tatsächliche Mieten:

Laut Angabe der Mieterin, ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
ETW Nr. 3 und Nr. 4	1. OG	Wohnen	71		370,00	5,21

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 sowie der baulichen Trennung der Einheiten getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 3 sowie 5 bis 7 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

ETW Nr. 4

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 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß Bewertungsansatz neues Bad	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,17 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,36 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,44 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,73 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm -0,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,19 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,36 EUR/qm -0,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,27 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,44 EUR/qm -0,17 EUR/qm

Für die ETW Nr. 4 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der geringen Größe und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen angenommen, auf Grundlage der Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW einen Zuschlag in Höhe von rd. 1,75 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach folgende monatliche Kaltmiete: ETW Nr. 4 rd. 6,10 EUR / m²

ETW Nr. 3 und Nr. 4 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

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 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß Bewertungsansatz neues Bad	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,17 EUR/qm

Miete für die ETW Nr. 3 und Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,08 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,92 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,33 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,50 EUR/qm -0,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,91 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,08 EUR/qm -0,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,75 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,92 EUR/qm -0,17 EUR/qm

Für die ETW Nr. 3 und die ETW Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und des Wohnungszuschnitts auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Basismiete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,35 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen angenommen, auf Grundlage der Miet- und Immobilienpreise – Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW einen Zuschlag in Höhe von rd. 1,75 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach folgende monatliche Kaltmiete: ETW Nr. 3 / 4 rd. 5,45 EUR / m²

Gegebenenfalls wäre hier ein Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete zu berücksichtigen. Ein Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt, so dass hier keine Informationen zu den vertraglichen Regelungen des Vertrages vorliegen. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass zum Wertermittlungstichtag eine Anpassung der Miete möglich wäre.

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

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 rund 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. 4 sowie für die ETW Nr. 3 und Nr. 4 als wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal jeweils 421,- 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.

Die Instandhaltungskosten einer baulichen Anlage bewegen sich in der Regel in einem Rahmen von 2,50 EUR/m² bis 15,00 EUR je m² Nutz- bzw. Wohnfläche pro Jahr. 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. 4 sowie die ETW Nr. 3 und Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² 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. 4 sowie der ETW Nr. 3 und Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, 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 2,85 % |
| | Standardabweichung | 1,41 % |

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

60

6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben.

Tab. 37: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
 Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete -
 Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø Bew. Kosten		Ø REF		Ø RND	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
selbstgenutztes Wohnungseigentum	329	2,39		75		1.287		5,68		27,68		18,64		34	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,25 - 2,54		73 - 78		1.235 - 1.339		5,61 - 5,76		27 - 28		18 - 19		33 - 36	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,30		24		479		0,65		4,07		5,54		13	
vermietetes Wohnungseigentum	156	2,85		67		1.124		5,61		28,86		16,34		33	
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,62 - 3,07		64 - 70		1.046 - 1.202		5,49 - 5,72		28 - 30		15 - 17		30 - 35	
<i>Standardabweichung</i>	-	1,41		20		491		0,70		4,37		5,38		14	



Abweichungen

zur ETW Nr. 4: zur ETW Nr. 3 und Nr. 4
 als wirtschaftl. Einheit:

Wohnfläche:	Ø 67 qm	35 qm	71 qm
Miete:	Ø 5,61 EUR / m ²	6,10 EUR / m ²	5,45 EUR / m ²
Bewirtschaftungskosten:	Ø 28,86 %	37,55 %	32,52 %
Restnutzungsdauer:	Ø 33 Jahre	26 Jahre	26 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 und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 4 auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,00 % als angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, des Zuschnitts und der Größe des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 3 und die ETW Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage in Höhe von 3,00 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Paulinenstraße 13 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 4	rd. 35 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	2.562,-- EUR
Gesamtfläche		35,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	2.562,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
37,55 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.	412,-- EUR		
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.	51,-- EUR		
	Instandhaltungskosten		13,50 €/m ²	./.	473,-- EUR		
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.	26,-- EUR		
Jahresreinertrag					=	1.600,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	1.600,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 8.257,-- EUR	./.	248,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	1.352,-- EUR

Gebäudereinertrag : 1.352,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 26 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 17,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
1.352,-- EUR	x	17,88	=	24.174,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	24.174,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 24.174,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 8.257,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 32.431,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinnsatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.431,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 32.431,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -12.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 19.931,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 4	rd.	20.000,-- EUR
--------------------	------------------	------------	----------------------

Wfl.: Wohnfläche

ETW Nr. 3 und Nr. 4 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Paulinenstraße 13 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
ETW Nr. 3 und Nr. 4	rd. 71 m ²	x	5,45 EUR	x	12	=	4.643,-- EUR
Gesamtfläche	71,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	4.643,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
			Verwaltungskosten	pauschal	./.		412,-- EUR
32,52			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		93,-- EUR
%			Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	./.		959,-- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		46,-- EUR
			Jahresreinertrag			=	3.133,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.133,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 16.608,-- EUR	./.	498,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	2.635,-- EUR

Gebäudereinertrag : 2.635,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 26 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 17,88 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
2.635,-- EUR	x	17,88	=	47.114,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	47.114,-- EUR
----------------------------------	---	---------------

Ertragswert der baulichen Anlage 47.114,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 und Nr. 4 16.608,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 63.722,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertVhier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasstvorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.722,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 63.722,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens -11.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 52.722,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 3 und Nr. 4 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit	rd.	53.000,-- 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, 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 und gemäß Bewertungsansatz angenommenen 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 1969 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. 4 100,00 %	1.600,-- EUR	fiktiv 1969	54	80	26
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	1.600,-- EUR	1969	54	80	26

- mittleres Baujahr : 1969
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 26 Jahre

Gebäude	Jahres- reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 3 und Nr. 4 100,00 %	3.133,-- EUR	fiktiv 1969	54	80	26
	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.133,-- EUR	1969	54	80	26

- mittleres Baujahr : 1969
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 26 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 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Wert der baulichen Anlagen

8.2.1 Herstellungskosten

§ 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.

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

<i>Satteldachgaube (einschl. Fenster)</i>		2.100,00 EUR	Grundbetrag
		zzgl. 1.400,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	1,20 m =	1,56 qm	
1,30 m x	0,60 m =	0,78 qm	
1,30 m x	0,60 m =	0,78 qm	
1,30 m x	0,60 m =	0,78 qm	
1,30 m x	0,60 m =	0,78 qm	
		<u>15,60 qm</u>	
Grundbetrag	8 Stck. x	2.100,00 EUR	16.800,00 EUR
	15,60 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>21.840,00 EUR</u>
			38.640,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	04.05.2023	176,40	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
04.05.2023	38.640,- EUR x	176,40%	= 68.161,00 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 Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

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

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

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	04.05.2023
BGF:	799 qm Mehrfamilienwohnhaus Paulinenstraße 13 45879 Gelsenkirchen		
799	qm BGF	x	1.235,- EUR = 986.765,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Satteldachgauben		=	68.161,- EUR
Herstellungskosten gesamt			1.054.926,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
26	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
68	%	von 1.054.926,- EUR	= -717.350,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			337.576,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 337.576,- EUR	= 6.752,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 352.828,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	352.828,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 4:

Anteil für die ETW Nr. 4 am Gebäudesachwert 7,83% von 352.828,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 4 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	27.626,- EUR
--	---	--------------

Bodenwertanteil der ETW Nr. 4 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	8.257,- EUR
---	---	-------------

vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 4	=	35.883,- EUR
------------------------------------	---	--------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

von 35.883,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 4	=	35.883,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-12.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 4	=	23.383,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 4	rd.	23.000,- EUR
-----------------	------------------	------------	---------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 3 und 4:

Anteil für die ETW Nr. 3 und 4 am Gebäudesachwert 15,88% von 352.828,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 3 und 4 an der Gesamtwohnfläche des Objektes	=	56.029,- EUR
---	---	--------------

Bodenwertanteil der ETW Nr. 3 und 4 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	16.608,- EUR
---	---	--------------

vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 3 und 4	=	72.637,- EUR
--	---	--------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

von 72.637,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 3 und 4	=	72.637,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau = -11.000,- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung =
hier: Zuschritt

-10,00% von 72.637,- EUR = -7.264,- EUR

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert der ETW Nr. 3 und 4 = 54.373,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 3 und 4	rd.	54.000,- EUR
-----------------	------------------------	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichspreise

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

Es können jedoch über den Immobilienrichtwert folgende Vergleichswerte ermittelt werden, die zur Stützung des ermittelten Ertragswertes herangezogen werden können:

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

Hier:

ETW Nr. 4 - gemäß Bewertungsansatz neues Bad, alte Heizung ==> einfache bis mittlere Ausstattung

Ausgabe aus BORIS-NRW

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1450 €/m ²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2322201		
Baujahr	1982	1952	-15 %
Wohnfläche	70 m ²	35 m ²	-3 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	10	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-12 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		880 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		31.000 €	

Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **880 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 31.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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

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

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der oben genannte Wert wäre mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 32.431,- EUR) zu vergleichen. Infolge fehlender aussagekräftiger Vergleichsdaten wird der Verkehrswert der ETW Nr. 4 sachverständig auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



Hier:

Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen

ETW Nr. 3 und Nr. 4 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Tel.: 0209/169-4283

Gemäß Bewertungsansatz neues Bad, alte Heizung, schlechter Zuschnitt ==> einfache bis mittlere Beschaffenheit

Ausgabe aus BORIS-NRW

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	1450 €/m ²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2322201		
Baujahr	1982	1952	-15 %
Wohnfläche	70 m ²	71 m ²	0 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	10	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-12 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		910 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		65.000 €	

Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **910 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 65.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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

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

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der oben genannte Wert wäre mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 63.722,- EUR) zu vergleichen. Infolge fehlender aussagekräftiger Vergleichsdaten wird der Verkehrswert der ETW Nr. 3 und der 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, sachverständig auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 35,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	236,-- EUR / m ²
	SACHWERT	668,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	569,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 4	Verkehrswert	571,-- EUR / m ²
Verkehrswert		20.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		7,81

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 71,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	234,-- EUR / m ²
	SACHWERT	766,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	743,-- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 3 und Nr. 4	Verkehrswert	746,-- EUR / m ²
Verkehrswert		53.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		11,42

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Paulinenstraße 13, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	8.257,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	24.174,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-12.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>19.931,-- EUR</u>
	rd.	20.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	8.257,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	27.626,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-12.500,-- EUR
	SACHWERT	<u>23.383,-- EUR</u>
	rd.	23.000,-- EUR

**ETW Nr. 3 und Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit,
Paulinenstraße 13, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	16.608,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	47.114,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-11.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>52.722,-- EUR</u>
	rd.	53.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	16.608,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	56.029,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-11.000,-- EUR
	- Abschlag wegen schlechtem Zuschnitt	-7.264,-- EUR
	SACHWERT	<u>54.373,-- EUR</u>
	rd.	54.000,-- 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."

ETW Nr. 4

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 4 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, angenommener Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit mit der ETW Nr. 3 genutzt wird.

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

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 20.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 04.05.2023, gerundet 20.000,-- EUR

ETW Nr. 3 und Nr. 4 – betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 3 und die ETW Nr. 4, betrachtet als wirtschaftliche Einheit, ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei den zu bewertenden Objekten um zwei als wirtschaftliche Einheit genutzte und einheitlich vermietete Eigentumswohnungen, die nach Lage, angenommener Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

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

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 53.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 04.05.2023, gerundet 53.000,-- EUR

Waltrop, den 17.07.2023