

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 3949-09-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 115 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-
wohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Hammerschmidtstraße 28
45888 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Bulmke, Blatt 3327

Bestandsverzeichnis

1	Gemarkung	Bulmke
	Flur 1	Flurstück 1309
	Gebäude- und Freifläche	Hammerschmidtstr. 28
	Grundstücksgröße	222 m ²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks, zum Stichtag
18.09.2025:

433.000,- EUR

in Worten:

Vierhundertdreißigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen in Hinblick auf den Zuschnitt der Einheiten und die Lage des Treppenhauses nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Ein Aufmaß der Flächen erfolgte aus Gründen der Kostenschonung nicht. Die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen überschlägig zum Stichtag ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Von der Zwangsverwaltung wurden Flächenangaben zur Verfügung gestellt, die von den hier ermittelten Flächen abweichen. Diese Flächenabweichungen konnten jedoch nicht aufgeklärt werden.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht und damit der Ertragswert maßgeblich ist, wirken sich Abweichungen in Hinblick auf die Wohnflächen direkt auf den Verkehrswert aus.

Für die weitere Wertermittlung werden die anhand der vorliegenden Bauunterlagen diesseits ermittelten Flächen als maßgeblich in Ansatz gebracht.

In Bezug auf die Höhe der laut Angabe der Zwangsverwaltung zu zahlenden Mieten wäre gegebenenfalls ein Over- bzw. Underrent in Ansatz zu bringen.

Da jedoch keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, wird aufgrund fehlender genauerer Informationen hier der Ansatz eines Over- bzw. Underrents nicht berücksichtigt.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag:

18.09.2025

Waltrop, den 31.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		10
3.3	Grundstücksbeschreibung		10
3.4	Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
4.1	Allgemeines		19
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		20
4.3	Baubeschreibung		21
4.4	Zustand		31
4.5	Beurteilung		34
5.	AUSSENANLAGEN		34
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		35
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 IMMOWERTV	36
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	36
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	39
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	53
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	55
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	59
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 IMMOWERTV	60
8.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	60
8.2	Wert der baulichen Anlagen		60
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	60
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	62
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 IMMOWERTV	64
9.1	Vergleichsverkaufspreise		64
9.2	Vergleichsdaten		64
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BAUGB	66
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	18.09.2025
Ortsbesichtigung	18.09.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten Hammerschmidtstraße 28 45888 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Bulmke, Blatt 3327 <u>Bestandsverzeichnis</u> 1 Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 1309 Gebäude- und Freifläche, Hammerschmidtstraße 28 Grundstücksgröße 222 m² <u>Abteilung II / Belastungen</u> 1 Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 / K 115 / 24 2 Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 44 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das zu bewertende Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1 vom 20.03.1901 und der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/6 vom 27.07.1922. Die Fluchtlinienpläne besitzen auch weiterhin Rechtskraft. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
baubehördliche Beschränkungen	Bei dem o.g. Objekt ist seit dem 11.04.2024 ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer defekten Heizungsanlage anhängig. Bisher seien vom Verfügungsberechtigten, hier die Eigentümerin, keine Nachweise eingereicht, dass der Mangel behoben wurde. Weiter wurde mitgeteilt, dass derzeit zum angefragten Objekt keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- und bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr Wohnhaus 1906 Annahme: Wiederaufbau	
	Baujahr fiktiv 1975 Alter 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 30 Jahre	
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 1.142 m ² Mehrfamilienwohnhaus Wohnfläche: 556 m ²	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Hinweis	Es sei darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen in Hinblick auf den Zuschnitt der Einheiten und die Lage des Treppenhauses nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Ein Aufmaß der Flächen erfolgte aus Gründen der Kostenschonung nicht. Die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen überschlägig zum Stichtag ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Von der Zwangsverwaltung wurden Flächenangaben zur Verfügung gestellt, die von den hier ermittelten Flächen abweichen. Diese Flächenabweichungen konnten jedoch nicht aufgeklärt werden. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht und damit der Ertragswert maßgeblich ist, wirken sich Abweichungen in Hinblick auf die Wohnflächen direkt auf den Verkehrswert aus. Für die weitere Wertermittlung werden die anhand der vorliegenden Bauunterlagen diesseits ermittelten Flächen als maßgeblich in Ansatz gebracht. In Bezug auf die Höhe der laut Angabe der Zwangsverwaltung zu zahlenden Mieten wäre gegebenenfalls ein Over- bzw. Underrent in Ansatz zu bringen. Da jedoch keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, wird aufgrund fehlender genauerer Informationen hier der Ansatz eines Over- bzw. Underrents nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen und Ansätzen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.	
Weitere Gerichtsfragen	Objektadresse und Grundbuchangaben stimmen überein. Das Objekt ist an einer öffentlichen Straße gelegen und verfügt über eine Zuwegung. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.	

	Etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauten waren diesseits nicht festzustellen. Inwieweit Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks bestehen ist diesseits nicht bekannt.
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Mehrfamilienwohnhaus, Hammerschmidtstraße 28, 45888 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	86.580,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	541.136,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-195.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	432.716,-- EUR
	rd.	433.000,-- EUR

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag 18.09.2025	rd.	433.000,-- EUR
---	------------	-----------------------

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 27.08.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 22.09.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

18.09.2025

- die Mieter des Objektes, zeitweise
- ein Mitarbeiter der Zwangsverwaltung
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

18.09.2025

U m f a n g des Gutachtens

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

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG**3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift 45888 Gelsenkirchen
Hammerschmidtstraße 28
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 115 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
- Nutzer Folgende Wohneinheiten sind vermietet:
WE Nr. 1 im Erdgeschoss links
WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts
WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts
WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss links
WE Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts
WE Nr. 7 im 3. Obergeschoss links
WE Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts

Die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links steht zum Wertermittlungstichtag leer.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Bulmke, Blatt 3327

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Bulmke
Flur 1	Flurstück 1309
Gebäude- und Freifläche	Hammerschmidtstr. 28
Grundstücksgröße	222 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Bulmke, Blatt 3327

- 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 115 / 24). Eingetragen am 13.11.2024.
- 2 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 44 / 24). Eingetragen am 04.12.2024.

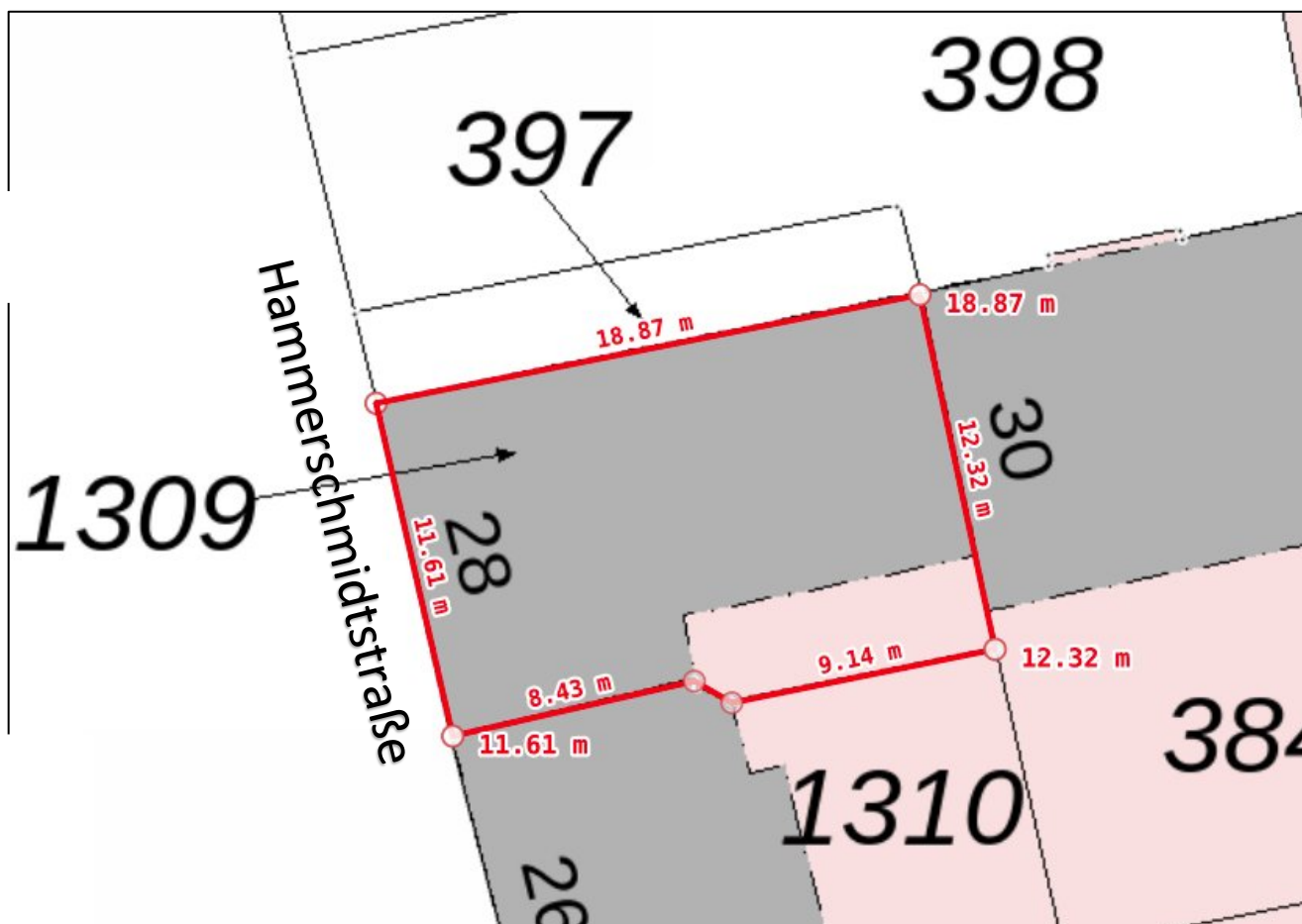
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 19 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 12 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
- 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 Bochum-Wattenscheid-West in ca. 5,1 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Schalke in ca. 2,6 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 41 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2 km Entfernung

Bus: die Bushaltestelle „Hammerschmidtstr.“ mit Anschluss an die Linien 382 befindet sich in ca. 150 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,7 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 12,4 km Entfernung
Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,6 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26,5 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,6 km, zum „Rhein-Elbe Park“ ca. 3,4 km, zum Stadtgarten ca. 2,7 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 4 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Hammerschmidtstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigen Verkehrsaufkommen dar.

- Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, diese sind teilweise asphaltiert und teilweise im Betonsteinplatten ausgeführt. Der Straßenrandbereich ist begrünt. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
 - Entsorgung: Abwasser

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.10.2025 über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich laut weiterer Angabe um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 19.09.2025 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 07.10.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

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

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

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 16.10.2025 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.

1.2 Hochwasserrisiko

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

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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



2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der **Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1**, der am 20.03.1901 förmlich festgestellt worden ist und der **Fluchtlinienplan Nr. 2/13/6**, der am 27.07.1922 förmlich festgestellt worden ist. Die Fluchtlinienpläne besitzen auch weiterhin Rechtskraft. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

2.3 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 59 vom 17.10.1960, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 – 75 gehört.

2.4 Städtebauliche Verträge

Ein städtebaulicher Vertrag ist **nicht vorhanden**.

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

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

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

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

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**

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

9. **Vereinfachte Sanierungsgebiete**

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

10. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft Sonderfördergebiet**

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

11. **Vorkaufsrechtssatzung**

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 25.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 12.09.2025 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende **Objekt keine Belegungsbindung** nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als frei finanziert gilt.

Zudem wurde mit Schreiben vom 04.09.2025 von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen mitgeteilt, dass seit dem 11.04.2024 ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer defekten Heizungsanlage anhängig ist. Bisher seien vom Verfügungsberechtigten, hier der Grundstückseigentümerin, keine Nachweise eingereicht worden, dass der Mangel behoben sei.

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

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 21.10.2025 liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren für das zu bewertende Grundstück vor. Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge seien abschließend bearbeitet und geprüft worden und seien über die Hausaktenregistratur einsehbar.

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

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

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 16.10.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Hammerschmidtstraße 28
Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 1309*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Hammerschmidtstraße“ 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 „Hammerschmidtstraße“ nicht mehr an.**

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Stand 01.01.2025:

BRW 230,-- EUR / m² beitragsfrei, Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gelsenkirchen



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Hammerschmidtstraße 28.

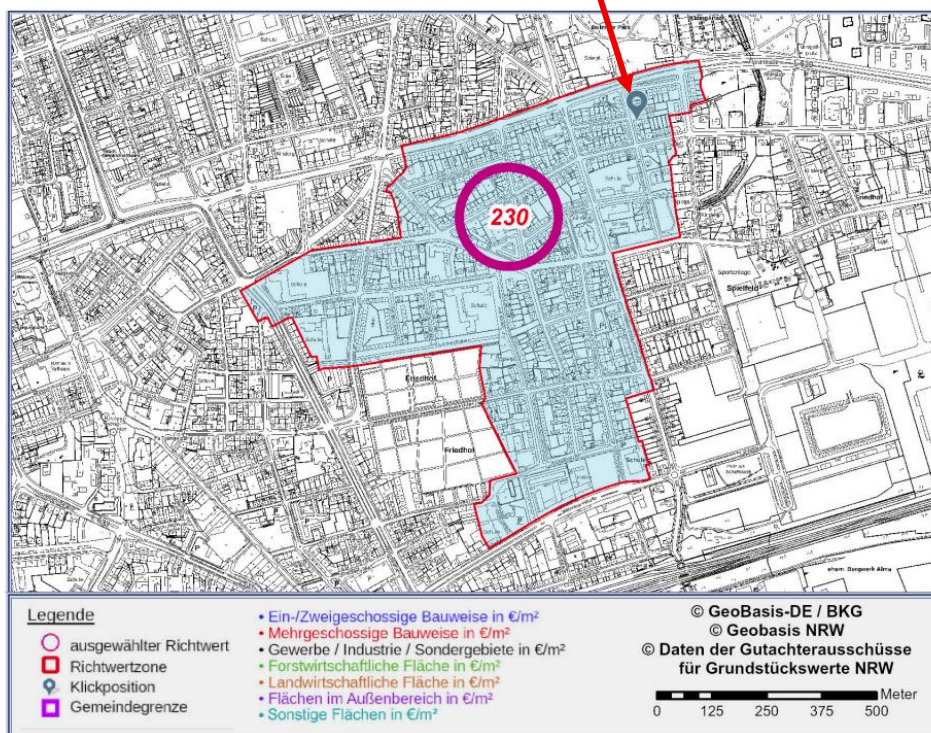


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten,
- Geschosse: Wohnhaus:
viergeschossige Bauweise, Walmdach, nicht ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:
Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer

WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:
Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, 2 Kinderzimmer

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links – Leerstand:
Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer

WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts:
Diele, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer

WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss links:
Diele, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer, Flur

WE Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts:
Diele, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer

WE Nr. 7 im 3. Obergeschoss links:
Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Kinderzimmer

WE Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts:
Diele, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Kinderzimmer

Dachgeschoss:
nicht ausgebauter Dachboden

Gemeinschaftstreppenhaus

Kellergeschoss:
Heizungsraum, Hausanschlussbereich, Abstellraum für das Erdgeschoss links, Abstellraum zur WE im 1. Obergeschoss links
Weitere Abstellräume, diese sind verschlossen:
Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus	1906				
			Annahme: Wiederaufbau	zw. 1949 - 1956				
-	mittleres Baujahr		1975 (fiktiv)					
-	mittleres Alter		50 Jahre					
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre					
-	Restnutzungsdauer		30 Jahre					
-	Grundstücksfläche		222	m ²				
-	bebaute Fläche	rd.	190	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,86	
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd.	761	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	3,43	
-	Brutto – Grundfläche	rd.	1.142	m ²	Mehrfamilienwohnhaus			
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	59	m ²	WE Nr. 1			
		rd.	71	m ²	WE Nr. 2			
		rd.	68	m ²	WE Nr. 3			
		rd.	74	m ²	WE Nr. 4			
		rd.	68	m ²	WE Nr. 5			
		rd.	74	m ²	WE Nr. 6			
		rd.	68	m ²	WE Nr. 7			
		rd.	74	m ²	WE Nr. 8			
		rd.	556	m ²	Gesamtwohnfläche			

Es sei darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen in Hinblick auf den Zugschnitt der Einheiten und die Lage des Treppenhauses nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Ein Aufmaß der Flächen erfolgte aus Gründen der Kostenschonung nicht. Die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen überschlägig für die zum Stichtag vorhandenen Einheiten ermittelt 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	Mauerwerk
	Decke	Betondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Betondecken
-	Dachkonstruktion	Walmdach mit alter Tondachsteineindeckung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre, diese wurden augenscheinlich erneuert
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Straßenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Hoffassade mit Putz ohne Anstrich, Elektroleitungsverlegung teilweise auf der Wand, Rissbildungen im Wandbereich

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant, Brennwerttechnik, die Heizungsanlage ist aus 11 / 2019, die Heizungsanlage wurde durch die Zwangsverwaltung wieder in Betrieb genommen und gewartet. Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
	Energie	Gas
-	Warmwasserversorgung	Elektro- und Gasdurchlauferhitzer, Untertischgeräte
-	Elektroanlage	einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Modernisierungen

Die Dachentwässerung wurde teilweise erneuert.

Die Heizungsanlage wurde 2019 erneuert.

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ausgangstür zum Hofbereich als einfache Aluminiumtür, Klingelanlage für acht Wohneinheiten, Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf

WE Nr. 1
im EG links

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Flur

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung

Schlafzimmer

Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Bereich der Fenster und im unteren Wandeckbereich, Rippenheizkörper

Badezimmer

Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Türblatt und Umfassungszarge im Bereich des Schlosses defekt, die Tür ist zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung zum Plattenheizkörper auf der Wand, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, im Bereich der Abmauerung für die Leitungsverlegung Feuchteschäden, die Wandöffnung ist provisorisch mit Bauschaum verschlossen, weiße Sanitärobjekte

Küche

Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, unterhalb des Fensters Feuchteschäden, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand, Waschmaschinenanschluss

Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, in diesem Bereich Feuchteschäden, Plattenheizkörper, Leitung zum Plattenheizkörper auf der Wand Die Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen, die Innentüren und Fenster sind zu erneuern.
<u>WE Nr. 2</u> <u>im EG rechts</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
Flur	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden im Bereich der Fenster, Rippenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rolllade, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand
Küche	Teppichfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung auf der Wand, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Elektroherdanschluss
Kinderzimmer 1	Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis 2 m Höhe, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Handtuchheizkörper, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte, Elektrodurchlauferhitzer

Kinderzimmer 2 Innentür wie vor, die Umfassungszarge ist beschädigt, PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

1. Obergeschoss

WE Nr. 3

im 1. OG links

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Diele Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Elektrounterverteilung

Wohnzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, massive Feuchteschäden im Wandbereich unterhalb der Fenster, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Rippenheizkörper auf der Wand

Schlafzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, massive Feuchteschäden im Wandbereich unterhalb des Fensters, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Rippenheizkörper auf der Wand

Kinderzimmer Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden unterhalb der Fenster und im Wandeckbereich, Rippenheizkörper

Küche Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Tapete im Arbeitsplattenbereich, Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wandbereich, insbesondere unterhalb der Fenster, Rippenheizkörper, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss

In dieser Wohnung wurde mit Gasflaschen geheizt, die Fenster konnten nicht geöffnet werden oder wurden nicht geöffnet, dadurch bedingt massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung, die Feuchteschäden trocknen zum Wertermittlungstichtag ab

Badezimmer Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, dieser ist überstrichen, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis 2 m Höhe, Wand und Decke Putz gestrichen, massive Schimmelbildung im Bereich des Fensters und an der Decke, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Rippen-

heizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 4

Im 1. OG rechts

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Raufaser und Anstrich

Wohnzimmer

Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

Kinderzimmer

Innentür wie vor, das Türblatt ist beschädigt, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

Küche

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Waschmaschinenanschluss

Flur

Innentüren wie vor, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen, eingebauter Wandschrank mit Holztüren

Badezimmer

Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis ca. 2 m Höhe, Decke Raufaser gestrichen, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handtuchheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, weiße Sanitärobjekte

Kinderzimmer

Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

Schlafzimmer

Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Rippenheizkörper auf der Wand, Trockneranschluss

Die Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen, die Wohnungseingangstür ist zu erneuern, in der Diele fehlen die Sockelleisten, Schäden im Putzbereich

2. Obergeschoss

WE Nr. 5

im 2. OG links

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Elektrounterverteilung
Schlafzimmer 1	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper
Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Teppichfußboden, Wand Tapete, teilweise Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, geringe Brüstungshöhe, so dass außenseitig ein Stahlgeländer angebracht wurde, Rippenheizkörper
Küche	Umfassungscharge wie vor, es fehlt das Türblatt, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Decke Raufaser gestrichen, die Raufasertapete löst sich teilweise vom Untergrund, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Spülmaschinenanschluss, Waschmaschinenanschluss
Schlafzimmer 2	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand teilweise Tapete, teilweise Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, in diesem Bereich Feuchteschäden, Rippenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, die Tapete löst sich vom Untergrund, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Handbrause, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
Flur	Teppichfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, eingebauter Wandschrank mit Holztüren und Anstrich

WE Nr. 6im 2. OG rechts

	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich
Diele	Teppichfußboden, Wand und Decke Rollputz gestrichen, Heizungsleitungsverlegung unterhalb der Decke zu den Heizkörpern
Wohnzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand und Decke Rollputz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zu den Heizkörpern auf der Wand
Badezimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt im oberen Türblattbereich, Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, eingebauter Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, alter Elektrodurchlauferhitzer, Unicar-Garnitur mit Handbrause und Regenbrause, Heiß- und Kaltwasseranschluss, die Dehnungsfugen sind zu erneuern, weiße Sanitärobjekte
Küche	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Kunststofffalttür, Teppichfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Rollputz gestrichen, Rippenheizkörper, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Waschmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Rollputz gestrichen, Rippenheizkörper, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand und Decke Rollputz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Rippenheizkörper auf der Wand

3. ObergeschossWE Nr. 7im 3. OG links

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen

Wohnzimmer 1	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt im oberen Türblattbereich, Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Badewanne bis 2 m Höhe, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Rippenheizkörper, Gasdurchlauferhitzer, Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Kunststoffduschverkleidung, Unicar-Garnitur, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Küche	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Putz gestrichen, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Spülmaschinenanschluss, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper, durch Schaden an der Dacheindeckung Feuchteintritt mit Schimmelbildung, die Ursache des Schadens sei beseitigt worden, die Feuchteschäden trocknen zum Stichtag ab, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen
Wohnzimmer 2	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich, Plattenheizkörper
<u>WE Nr. 8</u> <u>im 3. OG rechts</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Rippenheizkörper

Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, geringe Brüstungshöhe im Bereich des Fensters, daher außenseitig Stahlgeländer, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Rippenheizkörper auf der Wand Es gab hier augenscheinlich eine Türöffnung zum Nachbarraum, diese wurde verkleidet
Küche	Umfassungszarge wie vor, kein Türblatt, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, kein Heizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Flur	Innentüren wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Abstellschrank mit Holztüren und Anstrich, Feuchteschäden im Wandbereich zur Dusche im Bad
Badezimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt im oberen Türblattbereich, Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche bis 2 m Höhe, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, die Dehnungsfugen sind zu erneuern, wandhängendes WC, Dusche mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, einseitig Duschverkleidung, Elektrodurchlauferhitzer, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte
Kinderzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, in diesem Bereich Feuchteschäden, Plattenheizkörper
<i>Dachgeschoss</i>	
Gemeinschaftstreppe	Zugangstüren zu den Dachböden mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich
Dachboden	Betonfußboden, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung, Zinkdachausstiegsfenster, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, Walmdach

Kellergeschoss

Gemeinschafts- treppenhaus	Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Wand und Decke Putz gestrichen Treppe zum Kellergeschoss als massive Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Heizungsraum	Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant, die Heizungsanlage ist aus 2019, Bodeneinlauf
Hausanschluss- bereich	Betonfußboden, Gas-, Wasser- und Stromhausanschluss, Gaszähler, Gaszähler zu einzelnen Wohneinheiten
3 Abstellräume	Holzlattentüren, diese sind verschlossen <u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum zur WE im EG links	Holzlattentür mit Anstrich, der Kellerraum ist verschlossen <u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Abstellraum zur WE im 1. OG links	Holzlattentür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, in diesem Bereich Feuchteschäden
vier Abstellräume rechtsseitig	Holzlattentüren mit Anstrich, die Kellerräume sind verschlossen <u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Kabelanschluss

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Die Feuchteschäden nebst Ursachen sind zu beseitigen.

Die Leitungsverlegung zu den Heizkörpern erfolgt auf der Wand.

Erdgeschoss:

WE Nr. 1 im Erdgeschoss links:

Die Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen und die Innentüren sind zu erneuern.

Schlafzimmer:

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Bereich der Fenster und im unteren Wanddeckbereich

Badezimmer:

Türblatt und Umfassungszarge sind im Bereich des Schlosses defekt, die Tür ist zu ersetzen, im Bereich der Abmauerung für die Leitungsverlegung Feuchteschäden, die Wandöffnung ist provisorisch mit Bauschaum verschlossen. Die Wandöffnung ist fachgerecht zu schließen.

Küche:

Unterhalb des Fensters Feuchteschäden

Wohnzimmer:

im Bereich des Fensters Feuchteschäden

WE Nr. 2 im Erdgeschoss rechts:

Schlafzimmer:

Feuchteschäden im Bereich der Fenster.

Wohnzimmer, Küche:

Kinderzimmer 1:

Das Türblatt der Innentür ist beschädigt.

Kinderzimmer 2:

Im Bereich der Innentür ist die Umfassungszarge beschädigt.

WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss:

Die Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen

Wohnzimmer:

Massive Feuchteschäden im Wandbereich unterhalb der Fenster.

Schlafzimmer:

Massive Feuchteschäden im Wandbereich unterhalb des Fensters.

Kinderzimmer:

Feuchteschäden unterhalb der Fenster und im Wanddeckbereich.

Küche:

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wandbereich, insbesondere unterhalb der Fenster.

Badezimmer:

Massive Schimmelbildung im Bereich des Fensters und an der Decke.

In dieser Wohnung wurde laut Angabe der Zwangsverwaltung mit Gasflaschen geheizt, die Fenster konnten nicht geöffnet werden oder wurden nicht geöffnet, dadurch bedingt massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung, die Feuchteschäden trocknen zum Stichtag ab.

WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts:

Die Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen, die Wohnungseingangstür ist zu erneuern, in der Diele fehlen die Sockelleisten, hier Schäden im Putzbereich.

Kinderzimmer:

Das Türblatt ist beschädigt.

WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss links:**Küche:**

Die Raufasertapete löst sich teilweise vom Untergrund.

Kinderzimmer:

Im Bereich des Fensters Feuchteschäden.

Badezimmer:

Die Raufasertapete löst sich vom Untergrund.

WE Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts:**Badezimmer:**

Die Dehnungsfugen sind zu erneuern.

WE Nr. 7 im 3. Obergeschoss links:**Küche:**

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich.

Kinderzimmer:

Feuchteeintritt bedingt durch einen Schaden am Dach, Schimmelbildung.

Die Ursache des Schadens sei laut Angabe beseitigt worden, die Feuchteschäden trocknen zum Stichtag ab.

Wohnzimmer 2:

Feuchteschäden, Schimmelbildung im Decken und Wandbereich.

WE Nr. 8 im 3. Obergeschoss rechts:**Badezimmer:**

Die Silikonfugen sind instand zu setzen, die unteren Fugen in der Dusche sind instand zu setzen.

Flur:

Feuchteschaden im unteren Wandbereich zum Bad (Dusche).

Schlafzimmer:

Im Bereich des Fensters Feuchteschäden.

Kinderzimmer 2:

Feuchteschäden an der Außenwand (Schäden an der Dachentwässerung).

Kellergeschoss:

Abstellraum zur WE im 1. OG links:

Im Bereich des Fensters Feuchteschäden.

Außen:

Die Aluminiumfenster mit Einfachverglasung sind undicht, schließen nicht richtig, Ersatzteile seien laut Angabe der Zwangsverwaltung nicht mehr lieferbar, die Fenster sind zu ersetzen.

Walmdach mit alter Tondachsteineindeckung, das Dach ist insgesamt undicht. Die Dacheindeckung ist vermörtelt, der Mörtel löst sich großflächig. Teilweise ist auch die Holzlattentragkonstruktion morsch und nicht mehr tragfähig. Die Dacheindeckung ist zu ersetzen.

Die Fassade zum Hof befindet sich in einem schlechten Zustand und ist instand zu setzen, Elektroleitungsverlegung teilweise auf der Wand, Rissbildungen im Wandbereich.

Schäden im Bereich der Höheneinfriedung im Bereich der Treppen des Hofausgangs, Rissbildungen.

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

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

werterhöhende Umstände: keine

4.5

B e u r t e i l u n g

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßige Wohnungszuschnitte
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

5.

A U S S E N A N L A G E N**B e s c h r e i b u n g**

- 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
 - Hauseingang mit Podest
 - Hofausgang:
drei Steigungen zum Gartenbereich in Beton, Bodeneinlauf im Podestbereich
- befestigte Flächen
 - Hofbereich:
Betonsteinplatten
- Einfriedung
 - Stahlgitterzauneinfriedung
- Grünanlagen
 - Gartenbereich:
Zierrasen, Ziersträucher

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

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen 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 (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

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

zonaler Bodenrichtwert / Hammerschmidtstraße rd. 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke - Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2426200
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

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

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	230,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	
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	Hertastraße

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	230,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	2,40 *)
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): $\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	= 1,61
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)	= 370,--
rd.	370,--

*) Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen haben ergeben, dass sich die Bodenwerte ab einem GFZ - Wert von rd. 2,4 nicht mehr maßgeblich verändern. Aus diesem Grunde ist bei der Ermittlung des angepassten Bodenwertes in diesem Verfahren der GFZ - Wert auf 2,4 zu beschränken.

Ferner wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag auf den oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 5 % Rechnung zu tragen. (Bodenrichtwert 2026 = 240,-- EUR/m²)

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:
 370,-- EUR / m² x 1,05 = 388,50 EUR / m²
 rd. 390,- EUR / m²

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)	rd.	390,--	EUR/m ²
- abgabenrechtlicher Zustand *)		enthalten	

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 16.10.2025 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei		390,--	EUR/m ²
---	--	--------	--------------------

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

<i>Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 1309</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	222	x	390,00	=	86.580,-- EUR
Bodenwert				=	86.580,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

			Wohnungsgrößen				
			A bis 40 m²	B > 40 m² bis 60 m²	C > 60 m² bis 90 m²	D > 90 m² bis 100 m²	E > 100 m²
			Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Hammerschmidtstraße 28, Gelsenkirchen:

Für Wohnungen der Altersgruppe II (Annahme: Wiederaufbau des Gebäudes zwischen 1949 und 1956), die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,48 EUR / m² - 6,39 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,90 EUR / m²u

Merkmale des Normobjektes

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

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

*) unter Berücksichtigung der gem. Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsmaßnahmen

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss	WE Nr. 1 / 2 + 0,04 €/m ²
1-2. Obergeschoss	WE Nr. 3 - 6 0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	WE Nr. 7 / 8 - 0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
Maisonettewohnung	+ 0,35 €/m ²

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

Modernisierung Bad und Innenausbau			Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	WE Nr. 2, 5, 6		0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert			+ 0,20 €/m ²

hier:	WE Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7 und Nr. 8:		
	Wand- und Deckenflächen	Ansatz	+ 0,10 € / m²
	WE Nr. 1:		
	Wand- und Deckenflächen, Wohnungseingangstür und Innentüren		+ 0,15 € / m²

Modernisierung der Heizungsanlage

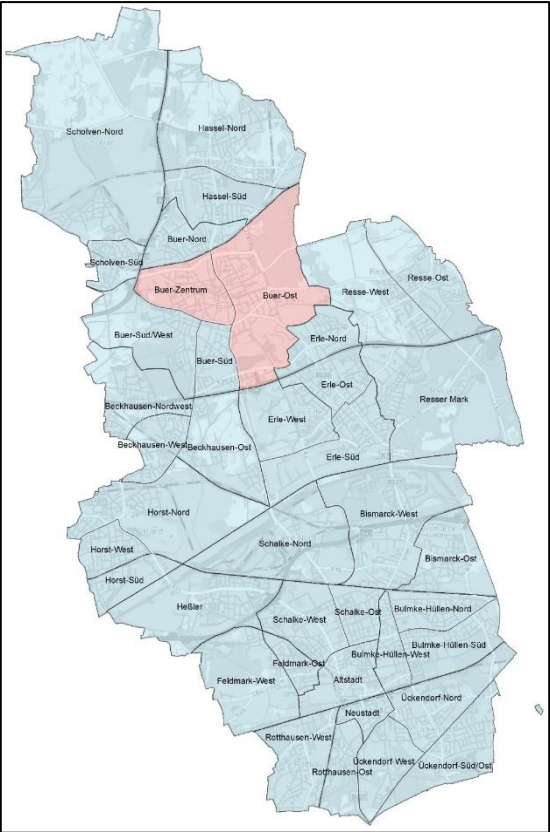
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage			Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren			0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	lt. Angabe 2019		+ 0,21 €/m ²

Lageeinfluss

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

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



tatsächliche Miete lt. Angabe der Zwangsverwaltung:

Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	59		360,00	6,10
WE Nr. 2	Eg	Wohnen	71		477,20	6,72
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	68		Leerstand	
WE Nr. 4	1. OG	Wohnen	74		469,00	6,34
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	68		519,00	7,63
WE Nr. 6	2. OG	Wohnen	74		410,00	5,54
WE Nr. 7	3. OG	Wohnen	68		280,00	4,12
WE Nr. 8	3. OG	Wohnen	74		510,00	6,89

Bewertungsansatz:

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten:

WE Nr. 1

59 qm Wohnfläche / EG

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß BWA: teilweise modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,15 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,21 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,11 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,21 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,69 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,21 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,60 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,21 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,35 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,55 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 2**71 qm Wohnfläche / EG**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,06 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,96 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,06 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,54 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,06 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,45 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,06 EUR/qm

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

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,20 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 3**68 qm Wohnfläche / 1. OG**

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:	kein Balkon	-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:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß BWA: teilweise modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,12 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,02 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,12 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,60 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,12 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,51 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,12 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,25 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,45 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 4**71 qm Wohnfläche / 1. OG**

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:	kein Balkon	-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:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß BWA: teilweise modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,12 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	6,02 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,12 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,60 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,12 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,51 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,12 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im 1. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,25 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,45 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 5**68 qm Wohnfläche / 2. OG**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,02 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,92 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,02 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,50 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,41 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,02 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,10 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 6**74 qm Wohnfläche / 2. OG**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,02 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 6 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,92 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,02 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,50 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,41 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,02 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 6 im 2. Obergeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,10 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 7**68 qm Wohnfläche / 3. OG**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß BWA: teilweise modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,00 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,90 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,00 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,00 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 7 im 3. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,15 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,35 EUR / m² ergibt.

WE Nr. 8**74 qm Wohnfläche / 3. OG**

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:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 10 Jahren modernisiert, lt. BWA	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Gemäß BWA: teilweise modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,10 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Bulmke-Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		0,00 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 8 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,90 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	5,90 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,90 EUR/qm	0,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,48 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,48 EUR/qm	0,00 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,39 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,39 EUR/qm	0,00 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 8 im 3. Obergeschoss eine Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 6,15 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,35 EUR / m² ergibt.

Hinweis:

In Bezug auf die Höhe der laut Angabe der Zwangsverwaltung zu zahlenden Mieten wäre gegebenenfalls ein Over- bzw. Underrent in Ansatz zu bringen. Da jedoch keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, wird aufgrund fehlender genauerer Informationen hier der Ansatz eines Over- bzw. Underrents nicht berücksichtigt.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 2.872,-- EUR jährlich (359,-- EUR je Wohneinheit) als zutreffend erachtet.

Instandhaltungskosten:

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

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

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus mit 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 ca. 1 % der Roherträge.

7.2.2

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Mehrfamilienwohnhäuser
gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages Liegenschaftszinssatz Ø 3,5 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2025

58

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2022 - 2024
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2022 - 2024)															
		Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
n		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	19	1,5		233		1.492		5,65		28		21,5		31	
		-17	4,2	10	312	809	2.578	4,92	6,50	24	32	13,7	36,5	18	51
Konfidenz-Intervall	-	0,8 - 2,3		211-255		1271- 1712		5,42 - 5,87		27 - 29		18,4 - 24,6		27 - 35	
Standardabweichung		15		46		457		0,46		2		6,5		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	190	3,5		501		1.000		5,54		30		14,4		29	
		-2,0	10,2	111	1536	440	5.543	3,87	13,06	14	40	7,0	77,6	13	76
Konfidenz-Intervall	-	3,2 - 3,8		468 - 534		932 - 1068		5,42 - 5,66		29 - 30		13,5 - 15,2		27 - 31	
Standardabweichung		2,0		229		474		0,86		4		6,0		11	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	23	4,9		592		987		6,17		24		12,8		28	
		-13	10,9	220	1464	476	2.059	4,61	10,57	15	32	6,4	28,1	15	62
Konfidenz-Intervall	-	3,7 - 6,1		475 - 710		810 - 1164		5,62 - 6,72		22 - 26		10,8 - 14,8		24 - 33	
Standardabweichung		2,8		272		409		1,27		5		4,6		11	

zu bewertendes Objekt:

556 qm

WE 6,10 –

6,55

28,30

30

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie der bestehenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,0 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Schwarzbachstr. 22 45879 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 59 m ²	x	6,55 EUR	x	12	=	4.637,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 71 m ²	x	6,20 EUR	x	12	=	5.282,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 68 m ²	x	6,45 EUR	x	12	=	5.263,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 74 m ²	x	6,45 EUR	x	12	=	5.728,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 68 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	4.978,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 74 m ²	x	6,10 EUR	x	12	=	5.417,-- EUR
WE Nr. 7	rd. 68 m ²	x	6,35 EUR	x	12	=	5.182,-- EUR
WE Nr. 8	rd. 74 m ²	x	6,35 EUR	x	12	=	5.639,-- EUR
Gesamtfläche		556,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	42.126,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
28,30 %	Verwaltungskosten				pauschal	./.	2.872,-- EUR
	Mietausfallwagnis				2,0%	./.	843,-- EUR
	Instandhaltungskosten				14,00 €/m ²	./.	7.784,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	421,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	30.206,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	30.206,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 86.580,-- EUR	./.	2.597,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	27.609,-- EUR

Gebäudereinertrag : 27.609,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 30 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,00 % q = 1,03
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 19,60 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
27.609,-- EUR	x	19,60	=	541.136,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	541.136,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 541.136,-- EUR

Bodenwert 86.580,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 627.716,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 627.716,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 627.716,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -195.000,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 432.716,-- EUR

E R T R A G S W E R T

rd. 433.000,-- EUR

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus 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 gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen 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 1975 festgesetzt.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilien- wohnhaus 100,00 %	30.206,-- EUR	fiktiv 1975	50	80	30
	Jahres-reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	30.206,-- EUR	1975	50	80	30

- mittleres Baujahr	:	1975	
- mittleres Alter	:	50	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	30	Jahre

8. SACHWERT

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

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

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

§ 36 ImmoWertV

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

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus

in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL

mit 7 bis 20 Wohneinheiten

Baujahr: fiktiv 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

700,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

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

Baupreisindex -	18.09.2025	188,60
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **18.09.2025** 700,- EUR x 188,60% = 1.320,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **18.09.2025** = **1.320,- EUR**

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus			Stichtag:	18.09.2025
BGF:	1.142 qm	Mehrfamilienwohnhaus Hammerschmidtstraße 28 45888 Gelsenkirchen		
1.142	qm BGF	x	1.320,- EUR	= 1.507.440,- EUR
Herstellungskosten gesamt				1.507.440,- EUR
Alterswertminderung				
(§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
30	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
63	%	von 1.507.440,- EUR	=	-949.687,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				557.753,- EUR
Hausanschlüsse:				= 8.500,- EUR
Außenanlagen				
pauschal	0,5%	von	557.753,- EUR	= 2.789,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 569.042,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus			= 569.042,- EUR

Gebäudesachwert	=	569.042,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	86.580,- EUR
vorläufiger Sachwert	=	655.622,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

von 655.622,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	655.622,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-195.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
hier: -5,00% von 655.622,- EUR	=	-32.781,- EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert	=	427.841,- EUR

SACHWERT	rd. 428.000,- EUR
-----------------	--------------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

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

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 556,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	156,-- EUR / m ² 769,-- EUR / m ² 778,-- EUR / m ² EUR / m ²
Mehrfamilienwohnhaus	Verkehrswert	779,-- EUR / m ²
Verkehrswert		433.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		10,28

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Mehrfamilienwohnhaus, Hammerschmidtstraße 28,
45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	86.580,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	541.136,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-195.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	432.716,-- EUR
	rd.	433.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	86.580,-- EUR
8.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	569.042,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-195.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-32.781,-- EUR
	SACHWERT	427.841,-- EUR
	rd.	428.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

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

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 433.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des <u>unbelasteten</u> Grund-	
	stücks zum Stichtag,	
	dem 18.09.2025	rd. <u>433.000,-- EUR</u>

Waltrop, den 31.03.2026