

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2404-GEL-K1

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus
mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke
Flur 7
Flurstück 710

Adresse: Grenzstr. 99, 99 A - 99 F
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 123 / 22



Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 194 BauGB)

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **890.000 €**

Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 74a ZVG)

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **979.000 €**

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.1.1	Auftrag	5
1.1.2	Datum des Auftrags	5
1.1.3	Verwendungszweck	5
1.1.4	Auftraggeber	5
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	5
1.1.6	Personenbezogene Daten	5
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
1.2	Besichtigung	7
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	7
1.2.2	Besichtigungsumfang	7
1.3	Stichtage	8
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	8
1.3.2	Qualitätsstichtag	8
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	9
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	9
1.4.2	Literaturquellen	9
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	9
1.6	Unterlagen und Informationen	11
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	12
2.1	Lagemerkmale	12
2.1.1	Nachbarschaft	12
2.1.2	Verkehrsanbindung	13
2.1.3	Umwelteinflüsse	13
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	13
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	14
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	14
2.2.3	Erschließung	15
2.2.4	Entwicklungszustand	15
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.2.6	Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	15
2.2.7	Grundbuch, Abt. III	16
2.2.8	Baulasten	16
2.2.9	Denkmalschutz	16
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW	16
2.2.11	Bauordnungsrechtliche Situation	17
2.2.12	Sonstige Rechte und Belastungen	17
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	18
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	18
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	18
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	18
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	18
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	18
2.3.6	Gebäude	19
2.3.7	Außenanlagen	24
2.3.8	Zustand und Beurteilung	24
2.3.9	Restnutzungsdauer	26
2.3.10	Zubehör	27

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	28
2.4.1	Mietverhältnisse	28
2.4.2	Leerstand	30
2.4.3	Hausverwaltung	30
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	30
2.5	Künftige Änderungen	31
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	31
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	32
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	32
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	32
2.6.2	Immobilienmarkt	33
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	34
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	36
2.6.5	Mietmehrertrag bzw. Mietminderertrag	39
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	40
3.1	Grundlagen	40
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	40
3.2	Wertermittlungsverfahren	40
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	40
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	41
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.3	Bodenwert	42
3.3.1	Bodenrichtwert	42
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	43
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	44
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren (fiktives Volleigentum)	45
3.4.1	Jahresrohertrag	45
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	45
3.4.3	Restnutzungsdauer	46
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	46
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	47
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)	48
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)	49
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
3.4.9	Ertragswert (fiktives Volleigentum)	50
3.5	Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht	51
3.5.1	Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts	51
3.5.2	Vergleichswertverfahren - Finanzmathematische Methode	54
3.5.3	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	54
3.5.4	Gebäudewertverlust des Erbbaurechts	54
3.5.5	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	54
3.5.6	Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)	54
3.5.7	Vergleichswert des Erbbaurechts	55
3.6	Ermittlung des „Barpreis“ (§ 74a ZVG)	56
3.6.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	56
3.6.2	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	56
3.6.3	Barwert der Erbbauzinsreallast	57
3.6.4	Verkehrswert des Erbbauzinsfreien Erbbaurechts	57
4.	VERKEHRSWERT	59
4.1	Ergebniszusammenstellung	59
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	59
4.3	Komprimierte Wertung	60
4.4	Gegenüberstellung der Werte gem. § 74 a ZVG und des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB	61
4.5	Ableitung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB	62

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.	ANLAGEN	63
5.1	Baudatenberechnung	63
5.1.1	Baudaten	63
5.1.2	Geschossflächenzahl	64
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	64
5.1.4	Plausibilität der Gebäudedaten	68
5.2	Lageinformationen	69
5.2.1	Regionalplan	69
5.2.2	Stadtplan	70
5.2.3	Luftbild	71
5.3	Flurkarte	72
5.4	Gebäudezeichnungen	73
5.5	Fotodokumentation	78

Das Gutachten besteht aus insgesamt 83 Seiten.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 22.03.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 07.12.2022 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 123/22.

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus (1 Gewerbeeinheit, 6 Wohneinheiten) bebautes Grundstück, welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Erbbau-Grundbuch von Schalke

Blatt-Nr. 2521

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Schalke, Blatt 1094, im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück, dort in Abt. II unter Nr. 3 eingetragen für die Dauer von 50 Jahren seit dem 23.02.1981.

Zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, einem Dauerwohnrecht oder einer Reallast sowie zur Änderung des Inhalts der bezeichneten Rechte ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Grundstückseigentümer: Eine juristische Person.

Der Name wird mit Blick auf den Datenschutz hier nicht aufgeführt.

Gemarkung Schalke

Flur 7

Flurstück 710

Fläche 2.257 m²

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche,

Lage Grenzstraße 99, 99 A, 99 B, 99 C, 99 D, 99 E, 99 F

Abteilung I (Erbbauberechtigter)

lfd. Nr. 6 Eine juristische Person

Der Name wird mit Blick auf den Datenschutz hier nicht aufgeführt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 30.07.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 13:00 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen zeitweise folgende Personen teil:

- In den einzelnen Wohnungen angetroffene Mieter / Nutzer.
- In der Gewerbeeinheit angetroffene Mitarbeiter der Gewerbemieterin.

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansicht der baulichen Anlagen nebst Stellplatzhoffläche auf dem Bewertungsgrundstück sowie die im Zugangsbereich der Wohnungen liegenden Außentreppen und Terrassen im 1.OG.
- Innen:
Alle Nutzflächen der Gewerbeeinheit sowie alle Wohn- / Nutzflächen der Wohneinheiten (WE) 99 A, 99 B, 99 C, 99 D und 99 F (WE 1 - 4 und 6).

Eine Besichtigung der Wohneinheit 99 E (WE 5) wurde nicht ermöglicht. Nach Auskunft benachbarter Mieter steht die Wohneinheit seit Monaten unvermietet leer.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem tatsächlichen Zustand nicht einsehbarer Flächen der in Augenschein genommenen Wohn- und Nutzungseinheiten einhergehenden gewöhnlichen Unsicherheiten finden sich in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.

In Bezug auf Wohneinheit 99 E (WE 5), deren Inaugenscheinnahme insgesamt nicht ermöglicht wurde, besteht erhöhte Unsicherheit, was in einem pauschalen Wertabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Ausdruck gebracht wird.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

30.07.2024 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
 - Der Entwicklungszustand
 - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
 - Die tatsächliche Nutzung
 - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
 - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
 - Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
 - Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
 - Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten. Ausgenommen hiervon bleiben die mit dem Erbbaurecht einhergehenden Lasten und Beschränkungen.)
 - In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. *
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. *
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. *
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. *
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch).*
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Erbbaurechtsvertrag (UR-Nr. 166/1980, Notar Dr. jur. Wilhelm Will, Gelsenkirchen) vom 30.01.1980
- 1. Änderung Erbbaurechtsvertrag
(UR-Nr. 1143/1980, Notar Dr. jur. Wilhelm Will, Gelsenkirchen) vom 18.08.1980
- 2. Änderung Erbbaurechtsvertrag
(UR-Nr. 1738/1980, Notar Dr. jur. Wilhelm Will, Gelsenkirchen) vom 23.12.1980
- 3. Änderung Erbbaurechtsvertrag
(UR-Nr. 876/2016, Notar Frank Raguse, Gelsenkirchen) vom 28.10.2016
- Erbbauzinsanpassungsschreiben vom 26.07.2021
- Erbbauzinsanpassungsschreiben vom 23.07.2024
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 22.08.2024
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 04.04.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 09.04.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 04.04.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 12.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.04.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 03.04.2024
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 04.04.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 18.04.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 03.04.2024
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 30.04.2024
- Bauakte vom 13.06.2024
- Gewerbemietvertrag vom 02.07.2021
- Ablösevertrag Einrichtungsgegenstände vom 02.07.2021
- Mietanpassungsschreiben vom 27.03.2023
- Mietvertrag Wohnung 2 Grenzstr. 99 B vom 28.12.2022
- Mietvertrag Wohnung 3 Grenzstr. 99 C vom 25.11.1987
- Mietererhöhungsverlagen Grenzstr. 99 C vom 27.03.2023
- Mietvertrag Wohnung 4 Grenzstr. 99 D vom 18.05.2024
- Mietvertrag Wohnung 6 Grenzstr. 99 F vom 19./21.06.1996
- Mieterhöhungsverlagen Grenzstr. 99 F vom 27.03.2023

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Erbbau-Grundbuch (Blatt 2521) vom 25.03.2024

Durch die Erbbauberechtigten zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums. Es wird durch zwei Gemeindestraßen begrenzt; an seiner Südgrenze durch die Grenzstraße einer Sammelstraße mit temporär erhöhtem Verkehrsaufkommen und an seiner Ostgrenze von der Königsberger Straße, einer Wohnstraße mit durchschnittlich, eher geringem Verkehrsaufkommen.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt.

Im näheren Umfeld (ca. 50m westlich) kreuzt die Grenzstraße die vierspurig ausgebaute Kurt-Schumacher-Straße, mit zweispuriger Straßenbahntrasse.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 10,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 1,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. im Bewertungsobjekt | ca. 0,0 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 1,8 km entfernt |

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regionalbahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 1,7 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 1,1 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,3 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,3 km entfernt
• Straßenbahnhaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Grenzstraße“	ca. 0,1 km entfernt

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind 36 PKW-Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bieten straßenbegleitende Parkbuchten im bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum auf Anwohner nutzerbeschränkte Abstellmöglichkeiten.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr / Schienenverkehr (>55 bis ≤65 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- nicht innerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebietes.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie mittlere, tendenziell einfache Wohnlage bei mittlerer, tendenziell guter Geschäftslage, einzustufen.

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Qualifizierter Bebauungsplan-Nr. 82, rechtskräftig seit dem 02.05.1963
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Stadtteilprogramm „Soziale Stadt Schalke“
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplanes erfüllt und die Erschließung gesichert ist. Im Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WAg: Allgemeines Wohngebiet, geschlossen Bauweise
- GRZ 0,4: Grundflächenzahl 0,4
- GFZ 1,2: Geschossflächenzahl 1,2
- B III g: Baugebiet III
- Baugrenzen
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse -zwingend-: I-, II-, IV- bzw. VI-geschossige Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Textliche Festsetzungen zur konzeptionellen Gestaltung der Gebäude, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Bepflanzung.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

- Straßenzustand Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Parkbuchten, Borsteinen und Gehwegen, Beleuchtungsanlage
- Versorgungseinrichtungen Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
- Entsorgungseinrichtungen Öffentlicher Entwässerungskanal
- Vorhandene Anschlüsse Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Entwässerung

2.2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet“.

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.
- Stellplatzabläse wurde für das Grundstück bislang nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen. Ausgenommen hiervon bleiben die mit dem Erbbaurecht einhergehenden Lasten und Beschränkungen.

Der Werteinfluss von Lasten und Beschränkungen die neben dem Erbbaurecht bestehen, wird im Zusammenhang mit der „Gegenüberstellung der Werte“ (Abschnitt 4.4) ermittelt und ausgewiesen. In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, somit lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1: Erbbauzins
Erbbauzins von 1.200,00 Deutsche Mark (entspr. rd. 613,55 €) monatlich für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 1094 Bestandsverzeichnis Nr. 1.
Bewilligungen vom 30.01.1980 und 23.12.1980.
Eingetragen am 23.02.1981.
Der Inhalt des Erbbaurechts wurde geändert:
a) Der Erbbauzins ist wertgesichert.
b) Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen.
Bewilligung vom 29.10.2016
Eingetragen am 05.01.2017
- lfd. Nr. 3: Bergschadenteilverzicht
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Berggrundbuch von Braubauerschaft Band 3 Blatt 343 eingetragenen Steinkohlenbergwerks Consolidation.
Bewilligung vom 30.01.1980.
Eingetragen am 23.02.1981.
- lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht
Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 1094 Bestandsverzeichnis Nr. 1.
Bewilligung vom 30.01.1980.
Eingetragen am 23.02.1981.
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
(AG Gelsenkirchen, 5 K 123/22).
Eingetragen am 08.12.2022

2.2.7 Grundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau-, Garten- oder Bodendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WAG NRW

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag folgende bauordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt:

Aktenzeichen: 01320-19-12: Illegale Errichtung einer Zaunanlage

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1980: Baugenehmigung Az.: 2089-80-s vom 30.09.1980 zum „Neubau eines Geschäftstraktes“.
- 1980: 6 Baugenehmigungen, Az.: 2089a-80-s bis Az.: 2089f-80-s, jeweils vom 30.09.1980 jeweils zum „Neubau eines Einfamilienwohnhauses“.
- 1981: 1. Nachtrags-Baugenehmigungen Az.: 0477-81-s und Az.: 2089-80-s, jeweils vom 16.02.1981, jeweils zum „Neubau eines Geschäftstraktes; hier: Änderung der Raumaufteilung“.
- 1981: 2. Nachtrags-Baugenehmigung Az.: 1562-81-s vom 27.05.1981 zu Baugenehmigung Az.: 2089-80-s „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; hier: Erweiterung im Kassenbereich Erdgeschoss“.
- 1981: 3. Nachtrags-Baugenehmigung Az.: 2779-81-s vom 11.08.1981 zu Baugenehmigung Az.: 2089-80-s „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; hier: Änderung des Grundrisses“.
- 1981: Schlussabnahme vom 21.09.1981 zu Az.: 2089-80-s, inkl. der Nachträge unter Az.: 0477-81-s, 1562-81-s und 2779-81-s.
- 1982: Schlussabnahme vom 25.03.1982 zu Az.: 2089a-80-s bis Az.: 2089f-80-s.
- 1992: Baugenehmigung Az.: 03077/91m vom 29.10.1992 zur „Erstellung einer Arztpraxis in Haus 1“ (Grenzstr. 99a).
Fertigstellungsbescheinigung vom 29.10.1992. In Benutzung seit dem 09.03.1992.
- 1994: Baugenehmigung Az.: 03186-93-01 vom 06.12.1994 zum „Umbau des Wohn- und Geschäftshauses; hier: EG, Aldi-Verkaufsstelle“.
- 1995: Abschließende Fertigstellungsbescheinigung vom 11.08.1995 zu Az.: 03186-93-01.
- 2001: Baugenehmigung Az.: 01439-01-01 vom 12.07.2001 zur „Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes, hier; Verkaufsfläche in Lagerfläche“.
Abschließende Fertigstellungsbescheinigung vom 18.12.2001 zu Az.: 01439-01-01.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entspricht.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen, einem partiellen Flächenaufmaß des Sachverständigen sowie im Rahmen des Ortstermins festgestellten augenscheinlichen Abweichungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 2.257m² große Bewertungsgrundstück ist -abgesehen von einer abgerundeten Ecke im Bereich der Straßenkreuzung, trapezförmig zugeschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 42 m
- Mittlere Breite: ca. 54 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Stellplatzhof bebaut und wird in 6 abgeschlossenen Wohneinheiten zu Wohnzwecken und in einer abgeschlossenen Gewerbeinheit zu Gewerbebezwecken (Betrieb eines Lebensmittelhandels) genutzt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Eine kleine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks liegt im Bereich einer gewerblichen Vornutzung.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum maßgeblichen Stichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, zzgl. teilweise ausgebaute Dachgeschosse unter Satteldächern, nicht unterkellert, separate Hauseingangstüren an allen Wohn- / Nutzungseinheiten bei insgesamt 1 Gewerbeeinheit und 6 Wohneinheiten.
- Ursprungsbaujahr 1982 (gem. Schlußabnahmeschein)
- Erweiterungen / Modernisierungen Nach den augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen des Besichtigungstermins und den vorliegenden Unterlagen, ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden 20 Jahren Modernisierungen nur im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.
- Konzeption Die Wohn- und Nutzungseinheiten in dem Wohn- und Geschäftshaus werden jeweils unmittelbar über eine Hauseingangstür von außen erschlossen.
Das gesamte Erdgeschoss wird durch die Gewerbeeinheit genutzt. Die Verkaufsflächen sind über den westlichen Kundeneingang, die Lager- und Sozialflächen über den östlichen Nebeneingang an der Rampeanlage zugänglich.
Die Wohneinheiten 99A bis 99D werden über eine Terrasse im 1.OG erschlossen. Die Terrasse wird über eine an der Westseite des Gebäudes befindlichen Außentreppe erreicht.
Die Wohneinheiten 99E und 99F werden über eine zweite Terrasse im 1.OG erschlossen. Diese zweite Terrasse wird über eine an der Ostseite des Gebäudes befindliche Außentreppe erreicht.
Der Zugang zu den Außentritten befindet sich jeweils an der Grenzstraße.

Die Gewerbeeinheit verfügt über einen großflächigen Verkaufsraum dessen Nutzbarkeit durch Betonstützen eingeschränkt wird. Im hinteren Bereich des Verkaufsraums befindet sich eine Frischfleischtheke mit Zugang zu einem Vorbereitungsraum als Durchgangsraum zu einem Kühlbereich und zu einem Sanitärraum.
Vom Verkaufsraum aus sind zwei Lagerräume (ehemals abgeschlossene Ladenlokale) zugänglich. Einer dieser Räume wird ebenfalls als Verkaufsraum genutzt. In dem zweiten Lagerraum ist ein Kühlcontainer verbaut.
Neben dem Kassenbereich ist vom Verkaufsraum das Filialeiterbüro zugänglich.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Im hinteren Bereich, hinter der Frischfleischtheke, befindet sich der vom Verkaufsraum zugängliche Anlieferbereich mit Rampe und Zugang zum Sozialraum nebst

WC-Anlagen für Damen und Herren. Hinter dem Sozialraum befindet sich ein Funktionsraum mit den Hausanschlüssen (Gas, Wasser, Strom, auch für die Wohneinheiten), sowie der Lüftungsanlage und dem zentralen Gas-Heizkessel der Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit verfügt zudem über eine Klimaanlage, die sich nach Auskunft von Mitarbeitern der Mieterin im alleinigen Eigentum der Mieterin befindet.

Die einzelnen Wohneinheiten sind, abgesehen von geringen Abweichungen im Grundriss und in den Wohnflächen, im Wesentlichen gleichartig konzipiert.

Der Zugang erfolgt jeweils von der gemeinschaftlich nutzbaren Terrasse im 1.OG über eine eigene Hauseingangstür. Eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion sowie eine Briefkastenanlage befindet sich im Bereich der zur Terrasse führenden Außentreppe. Neben der Hauseingangstür ist eine weitere Klingel installiert. Hinter der Hauseingangstür befindet sich eine schmale Diele mit Zugang zu einem kleinflächigen WC-Raum, zu einer kleinflächigen Küche und zum Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon. Der Balkon ist jeweils zu einer Straße hin ausgerichtet.

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangt man über eine Geschosstreppe in den Flur im 2.OG. Von dort aus werden ein Schlafzimmer, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie ein Durchgangszimmer erschlossen. Abweichend verfügen die WE 5 und 6 über ein Bad/WC mit Fenster. Hinter eine Stahltür im Durchgangszimmer befindet sich ein weiterer Treppenlauf ins Dachgeschoss. Bei der dort befindlichen Fläche handelt es sich um einen baurechtlich als Abstellraum genehmigten Zubehörraum mit der Funktion eines Kellerersatzraumes, der zur Wohnfläche hin mit einer feuerhemmenden Tür abgeschlossen ist. Diese Zubehörräume wurden in den einzelnen Wohneinheiten in unterschiedlicher Qualität ausgebaut.

Aufgrund der geringen lichten Höhe über mehr als 50% der Grundfläche aufgrund von Dachschrägen, der eingeschränkten natürlichen Belichtung und Belüftung über Dachausstiegsluken, erfüllen die Dachbodenräume nicht die baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption der Wohneinheiten des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Der Verkaufsraum ist ebenerdig durch eine breite Eingangstüranlage, somit barrierefrei, zugänglich.

Rohbau

- Konstruktion
- Keller

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Nicht unterkellert.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

• Geschosse	Wände:	Mauerwerk, verputzt.
	Decke:	Stahlbetondecken
• Dach		Vermutlich Dachstuhl in Stahlbauweise, Satteldächer mit Ausstiegsluken über den Wohnhäusern, Flachdach bzw. Dachterrasse über der nicht überbauten Dachfläche der Gewerbeeinheit.
• Dachabdichtung		Betondachsteine
• Dachflächenentwässerung		Außen liegende Dachflächenentwässerung.
• Besonderheiten		Keine
Fassade		Klinkerfassade im Stil der Bauzeit.
Ausstattung	WE:	Wohneinheiten
	GE:	Gewerbeeinheit
• Wandoberflächen	WE:	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.
	GE:	Mauerwerk, Beton bzw. Putz mit Anstrich. Keramische Platten / Wandfliesen.
• Fußböden	WE:	Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, Teppichboden, keramische Platten, Betonplatten.
	GE:	Keramische Platten, Estrich.
• Deckenbekleidung	WE:	WE: Putz / Tapete mit Anstrich. Holzdachstuhl mit freier Balkenlage und mit Folien unterspannten Dachsteinen, teilweise sind die Dachschrägen und Decken in den Dachbodenräumen auch mit Paneelen bzw. Trockenbauelemente verkleidet.
	GE:	Mit Paneelen abgehängte Decke, schalungsraue Betondecke mit Anstrich, Putz / Tapete mit Anstrich.
• Innentreppen	WE:	1.OG – 2.OG: Offene Holztreppeanlagen mit Holzgeländer und Holzhandlauf. 2.OG – DG: Geschlossene Treppenanlage (Holzwangentreppe) mit Holzhandlauf.
	GE:	Funktionsraum mit feststehender Metall-Steigleiter.
• Außentreppen	zu den WE:	Betontreppenanlagen mit Kunststeinbelag und Stahlhandlauf.
• Türen	WE:	Haustür: Holzrahmentür mit Briefeinwurfschlitz. Wohnungstüren: Sperrtüre, furniert, in Stahlzarge. Feuerhemmende Stahltür zum Zuhörerraum im DG.
	GE:	Eingangstüranlage: Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Getrennte Ein- und Ausgangstüren mit Windfang. Stahltür als Notfalltür, Nebeneingangstür sowie als Doppelflügeltüren im Rampen- und Lagerbereich. Sperrtüren, beschichtet, in Stahlzarge.
• Fenster / Verglasung	WE:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung Dachausstiegsluken (Zinkblechrahmen mit Einfachverglasung) im Zuhörerraum im Dachgeschoss. Ausnahme: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung im DG von Haus-Nr. 99 B.
	GE:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Gittern. Alurahmenschaufenster mit Isolierverglasung.
• Belichtung		Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

- Sanitärräume

WE, Bad/WC: Sanitärraum im 2.OG, Stand-WC mit Kunststoff-Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, tlw. mit Spritzschutzwand, Gastherme (Heizung und Warmwasser im 2.OG), Stahl-Heizkonvektor.

Kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wand- bzw. Decken-Aufbauleuchte, mechanische Lüftung.

WE, WC-Raum Sanitärraum im 1.OG, Stand-WC mit Kunststoff-Vorwand-Spülkasten, Handwaschbecken, kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen, bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wand- bzw. Decken-Aufbauleuchte, Lüftung über kleines Fenster.

GE, Sanitärräume WC-Räume für Damen und Herren im hinteren Bereich der Gewerbeflächen. Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Handwaschbecken, Trennwand mit Tür.

Kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Paneele bekleidet. Belichtung durch Decken-Aufbauleuchte. Mechanische Lüftung.

- Besondere Einbauten

WE: Keine. Die Zubehörräume im Dachgeschoss wurden teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, ohne dass hierzu eine baubehördliche Genehmigung vorliegt. Insbesondere aufgrund der natürlichen Belichtungsverhältnisse, des fehlenden zweiten Rettungsweges und einer augenscheinlich bzw. mutmaßlich nicht vollumfänglichen Wärmedämmung der Dachflächen, handelt es sich nach wie vor um Zubehörräume (Abstellräume), die nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind (§ 2, Abs. 2 LBauO NRW).

GE: Kühlräume im hinteren Lager- bzw. Frischfleischbereich.

Gebäudetechnik

- Heizung

WE: Gas-Therme, zumeist älteren Baujahres, im Sanitärraum im 2.OG. (Gem. Mieterauskunft wurden in den WE der Haus-Nrn. 99 B, 99 D und 99 F nicht funktionsfähige Geräte innerhalb der letzten 5 Jahre durch Neugeräte ersetzt.)

Wärmeübertragung in die Wohnräume (tlw. verlängert bis in den Zubehörraum im DG): Stahlkonvektoren mit Thermostatventil.

GE: Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungs- / Hausanschlussraum.

Gerät: Buderus, Typ: Nicht bekannt, Baujahr: Nicht bekannt.

Das Gerät stand hinter hoch aufgestapelter Lagerware und war kaum sichtbar. Nach dem Anschein der erkennbaren Bauteile ist davon auszugehen, dass es sich mutmaßlich um einen Gussstahl-Gas-Heizkessel älteren Baujahres (2004 und älter) handelt.

Wärmeübertragung in den Gewerberäumen: Stahlkonvektoren sowie Warmluftgebläse.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

- | | | |
|-----------------------|-----|---|
| • Warmwassererzeugung | WE: | Gas-Therme (Bad/WC im 2.OG)
elektr. Durchlauferhitzer als Untertischgerät (Küche im 1.OG). |
| | GE: | Gas-Therme im Bereich der Sozialräume. |
| • Elektroanlage | WE: | Zählerschränke im Hausanschlussraum (zugänglich über den Sozialraum der Gewerbeeinheit), Elektro-Unterverteilung in den Wohneinheiten ist zumeist mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern versehen. Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist im Bereich der Wohneinheiten augenscheinlich nicht installiert. |
| | GE: | Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678. |
| • Sonstige Anlagen | WE: | Klima-Split-Anlage (Inverteranlage an der hofseitigen Fassade installiert). Video-Überwachungssystem. |
| | GE: | Nicht bekannt. Wertrelevante Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden. |
| | WE: | Nicht bekannt. Wertrelevante Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden. |
| | GE: | Nicht bekannt. Wertrelevante Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden. |

Energetische Situation

Es liegt kein Energieausweis gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Nach dem äußeren Anschein sowie den vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Bewertungsobjekts, ist unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands zum maßgeblichen Stichtag u.a. folgendes gegeben:

- Dämmung der Außenwände aus der Bauzeit
- Dachflächendämmung aus der Bauzeit
- Fenster und Außentüranlagen mit Isolierverglasung und Abdichtung aus der Bauzeit
- Zumeist Gas-Heizkessel (Gas-Thermen) älteren Baujahres

Insofern ist mit hinreichender Sicherheit zu erwarten, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert für Wohn- und Nichtwohngebäude deutlich unterdurchschnittlich ausfällt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Befestigte Flächen | Beton-Pflastersteine |
| • Einfriedung | Zaunanlage |
| • Grünanlagen | Keine relevanten Grünanlagen. |
| • Sonstige Anlagen | Abteilung eines Teilbereiches der Hoffläche durch eine Zaunanlage als Mülltonnen-Sammelplatz. |
| • Qualität der Außenanlagen | Einfache Hofflächen mit Stellplätzen und ohne Freizeitwert. |

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

Allgemein:

- Farbschmierereien an der Fassade und an Außentüren.
- Überdurchschnittlich starke Verwitterung der Haus- und Nebeneingangstüren.
- Partielle Abplatzung von Faserzementplatten der Fassade im Terrassenbereich.
- Abplatzungen von Sockelplatten an der Außentreppe rechts sowie starke Verwerfung der Betonplatten auf der Dachterrasse im Zugangsbereich zur Außentreppe rechts.
- Wildwuchs von Pflanzen auf dem Grundstück und unmittelbar am Gebäude. Ein Birkenbaum wächst -augenscheinlich seit Jahren- auf der Dachterrasse rechts und verursacht vermutlich die dort vorhandenen Verwerfungen der Bodenplatten. An der Decke unterhalb der Terrasse (Sozialraum der Gewerbeinheit) ist ein größerer Feuchtigkeitsschaden vorhanden.

² Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Wohneinheiten:

- Klingelanlage zu den WE 99 A bis 99 D ist defekt.
- Abplatzungen des Anstrichs unterhalb der Balkonabdeckungen.
- WE 99A: Starke Abnutzung / Beschädigung der Ausstattung (u.a. Oberböden, Türanlagen, Schalter).

Gewerbebeeintheit:

- Baurechtlich nicht genehmigte Nutzungsänderung von Lagerfläche in Verkaufsfläche sowie Wanddurchbruch zwischen Verkaufsfläche und genehmigter Lagerfläche.
- Partiiell Risse in den keramischen Bodenplatten.
- Partiiell verbogene Deckenpaneele.
- Defekt der Lüftungsanlage.
- Defekte mechanische Lüftung der Sanitäranlagen.
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Decke des Sozialraumes.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig mit rund 70.000 € geschätzt.

Aufgrund von Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Stärke des Werteinflusses der Baumängel / Bauschäden unter gewogener Berücksichtigung der Schadensart, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> allgemeiner Sanierungsstau	starker Einfluss	3,0	75,0%	25%	0,75
<u>Schadensumfang:</u> überdurchschnittlich	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	15%	0,60
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> nach 1949	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u> WGH	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	20%	0,40
Baumängel / Bauschäden insgesamt	mittlerer Einfluss		54,4%	100%	2,18

Investitionskostenrisiko (grob überschlägig geschätzt)	€	70.000
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	54,4
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	€	38.063
gerundet	€	40.000

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des Allgemeinzustands mit Schäden wegen unterlassener notwendiger Erhaltungsinvestition und Baumängeln aufgrund Flächenumnutzung im Bereich der Gewerbeeinheit ohne erforderliche baubehördliche Genehmigung, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Leicht unterdurchschnittlich, aufgrund der individuellen Bauweise ohne barrierefreie Erschließungsmöglichkeit der Wohneinheiten.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund einer einfachen bis mittleren Ausstattung, im Wesentlichen aus der Bauzeit stammend, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Schätzung der Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden, wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr: 1982 gem. baubehördlicher Hausakte
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
gem. ImmoWertV, Anlage 1
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 42 Jahre
- Relevante Modernisierungen 1 Punkt
- Modernisierungsgrad Nicht modernisiert
gem. ImmoWertV, Anlage 2
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 38 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1982

2.3.10 Zubehör

In Bezug auf die Wohneinheiten waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

Hinsichtlich der Gewerbeeinheit ist davon auszugehen, dass keine relevanten Zubehörstücke vorhanden sind.

In Bezug auf die vorhandene Geschäfts- und Betriebsausstattung des Lebensmittelmarktes teilte die Gewerbemieterin mit, dass sämtliche Einrichtungsgegenstände im Bereich der gewerblichen Mietfläche von der Vermieterin abgekauft wurden und sich seither in ihrem Eigentum befinden. Dies wird durch den im Annex befindlichen Kaufvertrag vom 02.07.2021, dem auch eine detaillierte Auflistung der vorhandenen Gegenstände zu entnehmen ist, belegt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Die Mieterin der Gewerbeinheit 1 (Haus-Nr. 99) und die Mieter der Wohneinheiten Haus-Nrn. 99 B, 99 C, 99 D und 99 F legten jeweils ihre Mietverträge, ggf. nebst aktuellen Mietanpassungsschreiben vor. Der Wohnungsmieter zu Haus-Nr. 99 A hat zur Mietsituation keine Auskunft gegeben. Die Wohnung in Haus-Nr. 99 E steht nach Auskunft anderer Mieter seit wenigen Monaten mutmaßlich unvermietet leer.

Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	GE
Lage im Haus (Straßenansicht)	EG, Hs-Nr. 99
Art des Mietvertrags	Individueller schriftlicher Gewerbemietvertrag
Mietvertrag vom	02.07.2021
Mieter	(siehe Annex)
Mietsache	Ladenlokal im EG: "1 Büroraum, 2 Kühlhäuser, 1 Personalraum, 1 Lagerraum, 2 WC, 1 Laderampe, gesamte Verkaufsfläche, sämtliche Parkplätze"
Vereinbarte Nutzfläche in m²	868,17m² gem. MF/G
Tatsächliche Nfl. in m²	772
Beginn der Mietzeit	01.08.2021
Laufzeit des Mietvertrages	31.07.2026
Verlängerungsoption	3x 5 Jahre Optionsrecht für den Mieter
Kündigungsfrist	12 Monate vor Vertragsende
vereinbarte Grundmiete / Monat	5.725,00 €, zzgl. USt. Nachrichtlicher Hinweis: Ein USt-Betrag wird im Mietvertrag nicht ausgewiesen.
Mietanpassung	Bei Veränderung des VPI um mindestens 10% wird die Miete in gleichem Verhältnis angepasst
letzte Mietanpassung	01.01.2023
aktuelle Grundmiete / Monat	7.500,00 €, zzgl. USt. Die Höhe der USt. wird im Mietanpassungsschreiben nicht ausgewiesen.
aktuelle Grundmiete / m² Nfl. Monat	9,72 €
Nebenkostenvorauszahlung / Monat	2.500 € zzgl. USt. Die Höhe der USt. wird im Mietanpassungsschreiben nicht ausgewiesen.
Kaution	13.060,00 €
Besondere Vereinbarungen	Regelungen zur Übernahme der Verkehrssicherung, Regelungen zu Ausbesserungen und baulicher Veränderung, Regelung zur Nutzung und Untervermietung, Regelungen zum Aufstellen von schweren Aparaten, Kosten der Instandhaltung trägt der Vermieter, Betretungsrecht für den Vermieter, Zustimmungsrecht des Vermieters zu Außenwerbung, Konkurrenzschutzklausel, Vermieter optiert zur USt

Nachrichtlicher Hinweis:

Im Rahmen der Gutachtenerstattung wird angenommen, dass der Gewerbemietvertrag zwischen Vermieter und Mieter rechtsverbindlich geschlossen wurde. Die im Mietvertrag vereinbarte Nutzfläche weicht von der tatsächlich vorhandenen Nutzfläche erheblich ab. Nach telefonischer Auskunft einer Mitarbeiterin der Mieterin wird neben der vereinbarten Grundmiete keine gesonderte Zahlung einer Umsatzsteuer getätigt. Es ist somit davon auszugehen, dass die Umsatzsteuer bereits in der vereinbarten Grundmiete inkludiert ist.

Eine rechtliche Beurteilung der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen erfordert eine fachjuristische Überprüfung und ist nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Analyse der Mietverhältnisse

	WE 1	WE2	WE 3	WE 4	WE 5	WE 6
Mietereinheit	1.-2.OG,DG Hs-Nr. 99 A	1.-2. OG, DG Hs-Nr. 99 B	1.-2. OG, DG Hs-Nr. 99 C	1.-2. OG, DG Hs-Nr. 99 D	1.-2.OG, DG Hs-Nr. 99 E	1.-2. OG, DG Hs-Nr. 99 F
Art des Mietvertrags	nicht bekannt	Formular- Wohnungs-	Formular- Wohnungs-	Formular- Wohnungs-		Formular- Wohnungs-
Mietvertrag vom Mieter	Liegt nicht vor (siehe Annex)	28.12.2022 (siehe Annex) Wohnung, Grenzstr. 99 B	25.11.1987 (siehe Annex) Maisonette- Wohnung-Nr. 3	18.05.2024 (siehe Annex) Wohnung, Grenzstr. 99 D	Leerstand	19./21.06.1996 (siehe Annex) Maisonette- Wohnung-Nr. 6
Vereinbarte Wohn-/Nutzfläche in m²		Keine Angabe	81m² Wfl. + 28m² Nfl.	Keine Angabe		73m²
Tatsächliche Wfl. in m²	91	78	78	80	79	83
Beginn der Mietzeit		01.01.2023	01.03.1987	01.06.2024		01.07.1996
Laufzeit des Mietvertrages		unbefristet	unbefristet	unbefristet		unbefristet
Kündigungsfrist		gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB		gem. BGB
vereinbarte Grundmiete / Monat		560,00 €	691,50 DM (ca. 353,56 €)	750,00 €		770,15 DM (ca. 393,77 €)
Mietanpassung		gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB		
letzte Mietanpassung		keine	01.04.2023	keine		01.04.2023
aktuelle Grundmiete / Monat		560,00 €	510,84 €	750,00 €		472,68 €
aktuelle Grundmiete / m² Wfl. Monat	nicht bekannt	7,18 €	6,55 €	9,38 €	0,00 €	5,69 €
Nebenkostenvorauszahlung / Monat		300,00 €	200,00 €	250,00 €		200,00 €
Kaution		1.680,00 €	2.074,50 DM (ca. 1.060,68 €)	2.250,00 €		2.310,45 DM (ca. 1.181,31€)
Besondere Vereinbarungen		Keine wertrelevanten Vereinbarungen	Keine wertrelevanten Vereinbarungen	Keine wertrelevanten Vereinbarungen		Keine wertrelevanten Vereinbarungen

Nachrichtlicher Hinweis:

Die vorstehend ausgewiesene „tatsächliche W/Nfl. in m²“ wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf Grundlage vorliegender Unterlagen neu ermittelt. Auf die entsprechende Wohn-/Nutzflächenermittlung unter Abschnitt 5.1.3 dieses Gutachtens wird ergänzend verwiesen.

Die vorstehend ausgewiesene „aktuelle Grundmiete / m² Wfl. Monat“ orientiert sich an der „Tatsächlichen W/Nfl. in m²“.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.4.2 Leerstand

Nach augenscheinlicher Feststellung und aufgrund der Angaben von benachbarten Wohnungsmietern beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass die Wohneinheit 5 (Haus-Nr. 99 E) unvermietet leer steht.

Hierbei handelt es sich um vorübergehenden, fluktuativen Leerstand. Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheit ist innerhalb einer üblichen Vermarktungsfrist möglich.

Die mit dem fluktuativen Leerstand einhergehenden Unsicherheiten und Risiken finden sich im Mietausfallwagnis hinreichend berücksichtigt.

2.4.3 Hausverwaltung

Die Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt mutmaßlich allein durch die Eigentümerin.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass am maßgeblichen Stichtag ausschließlich die für die bestehenden Mietverhältnisse (siehe Abschnitt 2.4.1) vereinbarten Mieterträge erzielt werden.

Hinweise auf die Erzielung weiterer Erträge waren im Rahmen der Gutachtenrecherche nicht erkennbar.

Nach dem vorliegenden Gewerbemietvertrag bezieht sich die vereinbarte Miete auf eine übergroße Mietfläche von 868m². Diese Fläche entspricht der in den baubehördlichen Bauunterlagen ausgewiesenen überbauten Grundstücksfläche und nicht der vorhandenen Mietfläche der Gewerbeeinheit.

Zu der Gewerbeeinheit wird nach den vorliegenden Unterlagen eine Nutzfläche von insgesamt 772m² ermittelt. Hierin enthalten ist ein Funktionsflächenanteil von 32m², der dem Heizungs- und Hausanschlussraum zuzuordnen ist. Da die Funktionsflächen allein über die Gewerbeeinheit zugänglich sind und von der Gewerbemieterin zudem als Abstellraum genutzt werden, wird sie bei Ableitung der Grundmiete berücksichtigt.

Tatsächlich vereinbart ist eine monatliche Miete von 7.500 €. Nach telefonischer Auskunft einer Mitarbeiterin der Mieterin erfolgt darüber hinaus keine Zahlung der Umsatzsteuer. Entgegen der Vereinbarung unter § 22 des Mietvertrags ist somit davon auszugehen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Mietbetrag gem. Mietanpassungsschreiben vom 27.03.2023 in Höhe von „7.500 € netto“ tatsächlich um die monatliche Brutto-Miete, inkl. 19% Umsatzsteuer handelt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich vermietbaren Nutzfläche ermittelt sich der tatsächlich vereinbarte gewerbliche Mietertrag wie folgt:

Tatsächlich vereinbarte Grundmiete (Gewerbe; Brutto):	7.500,00 €/Monat
abzüglich 19% Umsatzsteuer	1.197,48 €/Monat
Tatsächlich vereinbarte Grundmiete (Gewerbe; Netto):	6.302,52 €/Monat
Vermietbare Gewerbefläche	772m ² Nfl.
Tatsächlich vereinbarte Grundmiete (Gewerbe; Netto/m ² Nfl.)	8,16 €/m ² Nfl.

Wertung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023³ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2022 in Recklinghausen (-3.700) und Wesel (-2.700) festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6,9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle, wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

³ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjektes einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁴ (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigtensituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	90.737
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	53.099
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.869
• Pendlersaldo	- 6.230
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	84.507
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁴ im Juli 2024 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	14,9%
• Nordrhein-Westfalen:	7,6%
• Deutschland:	6,0%

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.373	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	559,0	316	-243	-43,5%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,23</i>	<i>0,20</i>	<i>-0,02</i>	<i>-11%</i>

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	798	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	298	317,7	185,3	-132	-41,7%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,50</i>	<i>0,40</i>	<i>-0,11</i>	<i>-21,7%</i>

Gesamtumsatz Geschosswohnungsbau	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	348	324	219	-105	-32,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	155	173,1	99,6	-73	-42,4%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,45</i>	<i>0,53</i>	<i>0,45</i>	<i>-0,08</i>	<i>-14,9%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.

Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (gelb unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.

Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind. Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreissrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Am Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreisen festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstieg der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil von 20% bis 80%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III - V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 400 €/m²
- Mittlere Lage: 235 €/m²
- Mäßige Lage: 205 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.

Wohnungsmieten.⁵

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m ²	5,50 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	6,00 €/m ²	6,30 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,90 €/m ²	7,00 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Tendenz:	Stagnierend	

⁵ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 37 bzw. 53

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Für Gelsenkirchen werden zu Renditehäusern folgende **Rohertragsfaktoren** als Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Baujahr vor 1950:	15,00	13,70
• Baujahr nach 1950:	15,75	14,25
• Tendenz: Stagnierend		

Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.

Ladenmieten.⁶

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete in €/m² Nfl., (ohne Umsatzsteuer) für Läden zu ebener Erde benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Ladenlokale 1a Nebenkern, ca. 60m ² Nfl.:	10,50 €/m ²	10,00 €/m ²
• Ladenlokale 1a Nebenkern, ca. 150m ² Nfl.:	9,50 €/m ²	9,00 €/m ²
• Ladenlokale 1b Nebenkern, ca. 60m ² Nfl.:	7,90 €/m ²	7,90 €/m ²
• Ladenlokale 1b Nebenkern, ca. 150m ² Nfl.:	6,50 €/m ²	6,30 €/m ²
• Tendenz: Stagnierend		

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK NordWestfalen

Ladenflächen.⁷

- Schalke: 6,00 €/m² bis 9,00 €/m²
- Durchschnitt Stadt Gelsenkirchen: 6,00 €/m² bis 11,00 €/m²

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m ² Wfl.:	>30 – 60 m ²	>60 – 90 m ²	>90 – 120 m ²
• Anzahl der Mietangebote:	7.341	6.724	1.065
• Kaltmiete in €/m ² Wfl.:	6,39 €	6,14 €	6,55 €
• Streuungsintervall (90%):	5,00 – 8,11 €	4,65 – 8,01 €	4,70 – 9,73 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

⁶ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 65

⁷ Online-Zugriff am 14.08.2024 <https://www.ihk.de/nordwestfalen/branchen/handel/gewerbemietpreisspiegel2-3596752>

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Die Wohneinheit Nr. 5 (Haus-Nr. 99 E) des Bewertungsobjekts steht am maßgeblichen Stichtag mutmaßlich unvermietet leer. Aufgrund des anzunehmenden fluktuativen Leerstandes, wird in der Wertermittlung die zu dieser Wohnung marktüblich erzielbare Wohnungsmiete in Ansatz gebracht.

Gewerbemiete

Nach den Mietpreisausweisungen professioneller Marktteilnehmer ist zu dem ebenerdig zugänglichen Ladenlokal ein Mietansatz von 6,00 €/m² bis 9,00 €/m² Nfl. marktüblich.

Im Vergleich zu Lebensmittel-Discountern jüngerer Baujahre weist das Bewertungsobjekt eine deutlich geringe Verkaufsfläche bei einer zentralen und verkehrsgünstigen Lage mit 36 Außenstellplätzen am Rande des Nebenkerns Schalke auf.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Gewerbe-Mietflächen liegt die tatsächlich erzielte Gewerbemiete von 8,16 €/m² (siehe Abschnitt 2.4.4) innerhalb der Bandbreite einer marktüblich erzielbaren Gewerbemiete für Ladenflächen. Die tatsächlich erzielte Miete ist insofern plausibel und wird in der Wertermittlung entsprechend in Ansatz gebracht.

Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) nachstehend abgeleitet. Hierbei wird ein vermietungsfähiger Zustand nach vollständiger und mängelfreier Behebung aller ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel vorausgesetzt.

Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI - Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt.

Zu jeder Wohneinheit ist ein allein durch den jeweiligen Mieter zugänglicher Zubehörraum im Dachgeschoss vorhanden. Im Vergleich zu einem Zubehörraum im Kellergeschoss eines Mehrfamilienhauses, der üblicherweise nicht unmittelbar von der Wohnung aus zugänglich ist, bietet der Zubehöräume im Dachgeschoss der hierzu bewertenden Wohneinheiten einen deutlichen Nutzungsvorteil. Dieser Nutzungsvorteil wird bei Schätzung der marktüblichen Miete mit einem pauschalen Mietwertzuschlag gewürdigt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

	WE 1	WE 2	WE 3
Lage der Wohneinheit	1.-2.OG, DG	1.-2.OG, DG	1.-2.OG, DG
Wohnfläche je Wohneinheit	91 m ²	78 m ²	78 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	D	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²
Spanne:	5,94-	5,88-	5,88-
	6,69 €/m ²	6,85 €/m ²	6,85 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>			
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m ²	-0,17 €/m ²	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,00 €/m ²	0,21 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	6,03 €/m ²	6,24 €/m ²	6,03 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)			
VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 07/2024: 107,4	1,01	1,01	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,09 €/m ²	6,30 €/m ²	6,09 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,68 €/m ²	5,83 €/m ²	5,62 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,43 €/m ²	6,80 €/m ²	6,59 €/m ²
Zuschlag wegen erhöhter Nutzungsqualität im DG	0,60 €/m ²	0,70 €/m ²	0,60 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,69 €/m ²	7,00 €/m ²	6,69 €/m ²

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

	WE 4	WE 5	WE 6
Lage der Wohneinheit	1.-2.OG, DG	1.-2.OG, DG	1.-2.OG, DG
Wohnfläche je Wohneinheit	80 m ²	79 m ²	83 m ²
Größenklas: Größenklass: Größenklasse gem. Mietspiegel	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgr bis 1948	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²	6,35 €/m ²
Spanne:	5,88-	5,88-	5,88-
	6,85 €/m ²	6,85 €/m ²	6,85 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>			
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,21 €/m ²	0,00 €/m ²	0,21 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	6,24 €/m ²	6,20 €/m ²	6,41 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)			
VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 07/2024: 107,4	1,01	1,01	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,30 €/m ²	6,26 €/m ²	6,47 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,83 €/m ²	5,79 €/m ²	6,00 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,80 €/m ²	6,76 €/m ²	6,97 €/m ²
Zuschlag wegen erhöhter Nutzungsqualität im DG	0,60 €/m ²	0,60 €/m ²	0,60 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,90 €/m ²	6,86 €/m ²	7,07 €/m ²

Die marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Unter Berücksichtigung eines angemessenen Mietwertzuschlags in Bezug auf den jeweiligen Zubehörraum im Dachgeschoss ist der im Ergebnis ausgewiesene marktübliche Mietansatz marktüblich erzielbar und vertretbar.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

2.6.5 Mietmehrertrag bzw. Mietminderertrag

Nachstehend wird dargestellt, in welcher Höhe die tatsächlich erzielbaren Mieten von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen.

Wohnungsmieten

Differenz zwischen tatsächlich erzielter und marktüblich erzielbarer Miete

	WE 1	WE 2	WE 3
Tatsächliche erzielte Miete der Wohneinheit	0,00 €/m ²	7,18 €/m ²	6,55 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,69 €/m ²	7,00 €/m ²	6,69 €/m ²
Mietminderertrag (-) bzw. Mietmehrertrag in €/m ²	0,00 €/m ²	0,18 €/m ²	-0,14 €/m ²
in %	-100%	3%	-2%

Differenz zwischen tatsächlich erzielter und marktüblich erzielbarer Miete

	WE 4	WE 5	WE 6
Tatsächliche erzielte Miete der Wohneinheit	9,38 €/m ²	0,00 €/m ²	5,69 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,90 €/m ²	6,86 €/m ²	7,07 €/m ²
Mietminderertrag (-) oder Mietmehrertrag	2,47 €/m ²	-6,86 €/m ²	-1,38 €/m ²
	36%	-100%	-19%

Zu WE 1 liegt dem Unterzeichner weder ein Mietvertrag vor, noch wurde die Höhe der Wohnungsmiete in anderer Art nachgewiesen. Die Wertermittlung erfolgt insofern unter der Annahme, dass eine marktüblich erzielbare Wohnungsmiete vereinbart ist und gezahlt wird. Die Unsicherheit aufgrund gegebenenfalls vorhandener mietwertrelevanter Risiken, wird mit einem Wertabschlag in Höhe von drei marktüblich erzielbaren Monatsmieten, somit rd. 2.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Zu den WE 2 und WE 3 liegt die tatsächlich erzielte Wohnungsmiete im Bereich der marktüblich erzielbaren Wohnungsmiete. Wertanpassungen aufgrund relevanter Mietmehr- oder Mietmindererträge sind nicht gegeben.

Zu WE 4 liegt ein im Mai 2024 geschlossener Wohnungsmietvertrag vor, dessen vereinbarte Miete die marktübliche Miete um 36% übersteigt. Nach Auskunft der Mieter leben sie bereits seit Jahren in der Wohnung und haben diese nach dem Tod der Vormieterin, ihrer Mutter, angemietet. Gem. § 5 WiStrG liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überstiegen wird.

In der Wertermittlung ist nicht davon auszugehen, dass eine so deutlich überhöhte Miete dauerhaft gezahlt wird. Ausgehend von der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,30 €/m² und einem maximal zulässigen Zuschlag von 20% (entspr. 1,26 €/m²) und einem Zuschlag wegen erhöhter Nutzungsqualität im Dachgeschoss von 0,60 €/m², liegt die maximal erzielbare Wohnungsmiete für die WE 4 bei 8,16 €/m² Wohnfläche. Dieser Mietansatz wird in der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Zu WE 5 ist nach Angabe der Vermieterin und benachbarter Wohnungsmieter davon auszugehen, dass vorübergehender Leerstand gegeben ist und am maßgeblichen Stichtag kein Mietvertrag besteht. Die Wertermittlung geht davon aus, dass die Wohnung zu marktüblich erzielbaren Konditionen vermietet werden kann. Unsicherheiten im Zusammenhang mit der tatsächlichen Vermietungssituation werden im Zusammenhang mit dem pauschalen Wertabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung der WE 5 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd in Ansatz gebracht.

Zu WE 6 ist davon auszugehen, dass die am maßgeblichen Stichtag vereinbarte Wohnungsmiete schnellstmöglich gem. § 558 BGB an die marktüblich erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete angepasst wird. Die bis dahin zu berücksichtigenden Mietmindererträge finden sich im Liegenschaftszinssatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschafts-zinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird im vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren auf Basis des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (§§ 48 – 50 ImmoWertV) angewendet.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert, ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums am Bewertungsobjekt, unter Verwendung geeigneter Vergleichsfaktoren abgeleitet:

- Ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (§ 49 ImmoWertV).
- Ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 50 ImmoWertV).

Sofern der örtliche Gutachterausschuss keine geeigneten Erbbaurechtskoeffizienten bzw. Erbbaurechtsfaktoren ableitet und auch aus anderen Quellen keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Grundlage der finanzmathematischen Methode gem. § 49 ImmoWertV, ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums unter Verwendung eines Erbbaurechtsfaktor 1,0.

Zur Ermittlung des zu Grunde zu legenden Wertes des fiktiven Volleigentums wird im vorliegenden Bewertungsfall zunächst der Ertragswert im allgemeinen Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Ableitung des fiktiv unbelasteten Bodenwertes erfolgt hierbei in der Regel durch Verwendung des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Eine Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse ist nur in Bezug auf den Zwischenwert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert des fiktiven Volleigentums möglich. Hierzu werden die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien im Volleigentum gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	13.08.2024
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	190 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße. Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung aufgrund abweichender Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl ergibt sich nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO. Sie wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenträume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m. Nach den landesrechtlichen Vorschriften sind das im vorliegenden Fall EG, 1.OG und 2.OG.

Aufenthaltsräume dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Gem. § 46 LBauO NRW müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 2,20m über die Hälfte ihrer Grundfläche haben. Zudem muss eine ausreichende natürliche Belichtung (Fensteröffnung von mind. 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes) und Belüftung gegeben sein.

Die Dachbodenräume der Wohneinheiten 1 bis 6 im vorliegenden Bewertungsfall erfüllen in keinem Fall die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und bleiben bei der GFZ-Ermittlung somit unberücksichtigt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und der objektspezifischen wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) 0,68 (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,83.

Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche wie folgt:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	190
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	0,68	0,83		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		0,83		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		0,83
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m ²	158

Sonstige Flächen sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht gegeben.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe [m²]	BW-Ansatz [€/m²]	Bodenwert [€]
Marktübliche Grundstücksgröße	7 / 710	2.257	158	356.606
<i>Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"</i>				<i>356.606</i>
Sonstige Fläche	0 / 0	0	0	0
<i>Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"</i>				<i>0</i>
Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts im Volleigentum				356.606

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren (fiktives Volleigentum)

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird nachstehend in diesem Gutachten der marktangepasste vorläufige Ertragswert unter der Fiktion des Volleigentums, also ohne Berücksichtigung der Werteinflüsse durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere ohne Berücksichtigung der Werteinflüsse durch das Erbbaurecht, auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer, unter der Fiktion des Volleigentums, aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Die Mietansätze erfolgen unter Berücksichtigung der vollständigen mängelfreien Behebung aller vorhandenen Baumängel und Bauschäden in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten modellkonform, entsprechend den Ausweisungen im Grundstücksmarktbericht 2024, Abs. 8.4, in Ansatz gebracht.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Lage- qualität	RND [Jahre]	Wfl. [m²]	Miete [€/m² W/Nfl.]	Rohertrags- faktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	mittel	29	520	5,86 €	14,0	23,0%	4,20%
Standardabweichung		9	164	1,13 €	4,5	4,0%	2,30%
Bewertungsobjekt	mittel	38	1261	7,74 €		21,9%	

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1	0,73%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	0,5	0,28%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	1,5	0,28%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	>Stabw.	0,0476	2	0,37%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1,5	0,28%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	2	0,37%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,28%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,28%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,37%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,43%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,43%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,43%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,21%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,71%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						4,71%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m²	Monatsmiete €	Monatsmiete €
1	WE 1, Hs-Nr. 99 A	91	6,69 €/m²	609
1	WE 2, Hs-Nr. 99 B	78	7,00 €/m²	546
1	WE 3, Hs-Nr. 99 C	78	6,69 €/m²	522
1	WE 4, Hs-Nr. 99 D	80	8,16 €/m²	653
1	WE 5, Hs-Nr. 99 E	79	6,86 €/m²	542
1	WE 6, Hs-Nr. 99 F	83	7,07 €/m²	587
1	GE 1, Hs-Nr. 99	772	8,16 €/m²	6.300
36	Freistellplätze zu GE 1	0	0 €/Einheit	0
43		1.261	7,74 €/m²	9.759

jährlicher Rohertrag € 117.108

davon gewerbl. Anteil W/Nfl. in % 61,2 Mietertrag in % 64,6

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	2.106
	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	2.268
	Stellplätze	je Einheit pro Jahr	46	1.656
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	13,80	6.748
	Gewerbe	€/m² pro Jahr	6,90	5.327
	Stellplätze	je Einheit pro Jahr	104	3.744
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,0	0
	Stellplätze	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	830
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	3.024
	Stellplätze	in % des Rohertrags	2,0	0

Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK) € 25.703

BWK in % des Jahresrohertrags 21,9

jährlicher Reinertrag € 91.405

objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz in % 4,71

Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche) € -16.796

Reinertrag der baulichen Anlagen € 74.609

mittlere Restnutzungsdauer Jahre 38,0

objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz % 4,71

Kapitalisierungsfaktor 17,5380

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen € 1.308.487

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)

Der vorläufige Ertragswert des fiktiven Volleigentums am Bewertungsobjekt entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes des fiktiven Volleigentums wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat.

Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag nach Einschätzung des Unterzeichners in Bezug auf den vorliegenden Bewertungsfall nicht begründet.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert (fiktives Volleigentum), der den objektspezifischen Marktdaten zwecks Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses gegenübergestellt werden kann (siehe Abschnitt 4.2).

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen. Auf die Ausführungen zur Schätzung des Investitionskostenrisikos unter Abschnitt 2.3.8 wird ergänzend verwiesen.

In Bezug auf die nicht ermöglichte Besichtigung der Wohneinheit-Nr. 5 (Haus-Nr. 99 E) besteht Unsicherheit hinsichtlich der baulichen Gegebenheiten. Der angemessene Risikoabschlag wird auf ca. 10% des über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Reinertrags der Wohneinheit (rd. 90.000 €) geschätzt und in Höhe von 9.000 € in Ansatz gebracht.

Zu Wohneinheit 1 liegt kein Mietvertrag vor. Insofern besteht Unsicherheit hinsichtlich der Vermietungs-, bzw. Nutzungssituation der Wohneinheit. Das hiermit einhergehende Risiko wird mit einem Wertabschlag in Höhe von 3 marktüblich erzielbaren Monatsmieten, somit rd. 2.000 € in Ansatz gebracht.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht stehenden Werteinflüsse werden erst nach Feststellung des Ertragswertes des fiktiven Volleigentums taxiert und in Ansatz gebracht. Dies bezieht sich auch auf die Weiteren in Abt. II des Erbbaugrundbuchs dinglich gesicherten Rechte und Lasten.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.4.9 Ertragswert (fiktives Volleigentum)

Nachstehend ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert des fiktiven Volleigentums, der einem Verkehrswert des Bewertungsobjekts entspräche, sofern die Werteinflüssen durch das Erbbaurecht bzw. anderer dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen unberücksichtigt bleiben würden.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert des fiktiven Volleigentums kann daher als Plausibilisierungsgrundlage für die grundsätzliche Einwertung des Bewertungsobjekts herangezogen werden. Hierzu wird auf die Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse unter Abschnitt 4.2 verwiesen.

Ertragswert (fiktives Volleigentum) - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	356.606
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	1.308.487
vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)	€	1.665.093
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert (fiktives Volleigentum)	€	1.665.093
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>		
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden	€	-40.000
Wertabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung zu WE 5	€	-9.000
Risikoabschlag wegen unbekannter Vermietungssituation zu WE 1	€	-2.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Ertragswert (fiktives Volleigentum)	€	1.614.093

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.5 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Nachstehend werden zunächst die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts in Bezug auf den für dieses Gutachten maßgeblichen Stichtag zusammengestellt.

Im Anschluss wird der Vergleichswert des Erbbaurechts auf Grundlage der finanzmathematischen Methode, ausgehend vom Ertragswert des fiktiven Volleigentums, ermittelt. Wertermittlungsgrundlage bildet hierbei § 49 ImmoWertV.

3.5.1 Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts

Die Analyse des Erbbaurechts zum maßgeblichen Stichtag erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen:

- Erbbaugrundbuch von Schalke, Blatt 2521
- Erbbaurechtsvertrag (UR-Nr. 166/1980, Notar Dr. jur. Wilhelm Will, GE) vom 30.01.1980
- 1. Änderung des Erbbaurechtsvertrags (UR-Nr. 1143/1980, Notar Dr. Will, GE) vom 18.08.1980
- 2. Änderung des Erbbaurechtsvertrags (UR-Nr. 1738/1980, Notar Dr. Will, GE) vom 23.12.1980
- 3. Änderung des Erbbaurechtsvertrags (Ur-Nr. 876/2016, Notar Frank Raguse GE) vom 28.10.2016
- Erbbauzins-Anpassungsschreiben der Erbbaurechtsgeberin vom 26.07.2021
- Erbbauzins-Anpassungsschreiben der Erbbaurechtsgeberin vom 23.07.2024

Hinweis: Bei der nachstehenden Analyse handelt es sich um eine Zusammenfassung, die den vertraglichen Inhalt zum Teil verkürzt darstellt. Insofern wird grundsätzlich die vollständige Kenntnisnahme des Inhalts der o.a. Unterlagen, worauf sich auch die Wertermittlung stützt, empfohlen.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Analyse des Erbbaurechts

Laufzeit des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechts	01.03.1980
Eintragung im Grundbuch	23.02.1981
Ablauf des Erbbaurechts	22.02.2031
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	50 Jahre
Restlaufzeit zum Stichtag	rd. 7 Jahre
Verlängerung des Erbbaurechts	Vertraglich vereinbartes Optionsrecht für den Erbbaurechtsgeber über die voraussichtliche Standdauer der baulichen Anlagen zur Abwendung der Entschädigungspflicht. Die Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt jeweils für 10 Jahre.

Erbbauzins

Erbbauzins p.a. lt. Vertrag	14.400 DM (entspr. ca. 7.362,60 €)
Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a. lt. Grundbuch	Eingetragen im Erbbaugrundbuch, Abt. II, Nr. 1: 14.400 DM (entspr. ca. 7.362,60 €). Die Anpassung des Erbbauzinses gem. VPI-Entwicklung ist dinglich wertgesichert.
Schuldrechtlich erhöhter Erbbauzins p.a.	11.436,96 € (Wertanpassung ist dinglich gesichert)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins p.a.	18.799,56 €
tatsächlicher Erbbauzins p.a.	18.799,56 € (lt. Anpassungsschreiben)

Erbbauzinsanpassung

Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung	Eingetragen im Erbbaugrundbuch, Abt. II Nr. 2 am 23.02.1981	gelöscht am 05.01.2017
Zahlungsweise	1/4-jährl. Vorschüssig jeweils zum 01.01., 01.04., 01.7. und 01.10. j. J.	
Anpassungskriterium des Erbbauzinses	entsprechend Änderung des Verbraucherpreisindex (VPI) jeweils nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals zum 01.01.1983	
letzte Erbbauzinsanpassung	zum 01.01.2024 gem. Schreiben vom 23.07.2024 Basis: VPI (2020 = 100): 117,6 Punkte - Steigerung: 16,44% Maßgebliche Steigerung gem. Billigkeitsgrenze gem. § 9a ErbbauRG: 13,32%	

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Weitere Regelungen und Vereinbarungen zum Erbbaurecht

Erschließungsbeiträge sowie öffentlich- und privatrechtliche Lasten	Trägt der Erbbauberechtigte
Entschädigung nach Zeitablauf bzw. bei Heimfall	2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen
Dingliches Vorkaufsrecht für den Grundstücks-Eigentümer	für alle Verkaufsfälle des Erbbaurechts
Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten	für alle Verkaufsfälle des Erbbaugrundstücks
Gründe für den Heimfallanspruch	Bei Vermögensverfall der Erbbauberechtigten, bei Einleitung eines Verfahrens zur Auskunft über die Vermögensverhältnisse der Erbbauberechtigten (früher Offenbarungseidverfahren), bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts, bei Verzug der Erbbauzinszahlung um 2 Jahresbeiträge, bei Verzögerung des Wiederaufbaus des zerstörten Gebäudes um mehr als drei Jahre, wenn die Erbbauberechtigten ihren vertraglichen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt bzw. dagegen verstößt, wenn das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die das Ansehen der Kirche erhabsetzen oder wenn kirchenfeindliches Verhalten der Erbbauberechtigten für die Grundstückseigentümerin nicht zumutbar ist.
Zustimmung des Grundstücks-Eigentümers	Belastungen des Erbbaurechts mit Dauerwohnrechten, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, Veräußerung des Erbbau-Rechts, baulichen Veränderungen, Nutzungsveränderungen
Pflichten der Erbbauberechtigten	Bau- und Instandhaltungsverpflichtung, Wiederherstellungspflicht innerhalb von 3 Jahren, Beantragung, Herstellung und Instandhaltungspflicht zu Versorgungsanschlüssen, Verkehrssicherungspflicht. Verpflichtung zum Abbruch der Bauwerke auf eigene Kosten, sofern die Instandhaltung der Bauwerke bei Zeitablauf unwirtschaftlich ist und der Grundstückseigentümer den Abbruch verlangt
Rechte des Grundstücks-Eigentümers	Betretungs- und Besichtigungsrecht
Weitere Vereinbarungen zum Erbbaurecht	dingliche Sicherung von Darlehen nur zur Finanzierung der Baukosten auf dem Erbbaugrundstück deren Tilgung mind. 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgt. Die Beleihung darf 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts nicht überschreiten.
<u>Rein nachrichtlicher Hinweis:</u>	Die Beleihung eines Erbbaurechts durch ein Kreditinstitut erfordert nach § 13 Abs. 2 PfandBG, dass die planmäßige Rückzahlung des Darlehens spätestens 10 Jahre vor Ende der Restlaufzeit des Erbbaurechts endet.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.5.2 Vergleichswertverfahren - Finanzmathematische Methode

Die Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode basiert auf dem zuvor ermittelten Ertragswert des fiktiven Volleigentums. Dieser wird um den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks gemindert, so dass sich der Gebäudewertanteil des fiktiven Volleigentums als Zwischenwert ergibt.

Hierauf ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts zu addieren und ein ggf. zu berücksichtigender Entschädigungsverlust zu subtrahieren.

3.5.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Im Unterschied zu einem Grundstück im Volleigentum, kann der Boden des mit dem Erbbaurecht belasteten Bewertungsgrundstücks nur über die Restlaufzeit des Erbbaurechts genutzt werden. Bei Ableitung des Verkehrswertes des Erbbaurechts ist daher auch ausschließlich dieser sogenannte Bodenwertanteil des Erbbaurechts in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht einem wirtschaftlichen Vorteil, der sich ergibt, wenn der Erbbauberechtigte über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu leisten hat. Dieser wirtschaftliche Vorteil ergibt sich folglich als Barwert der Differenz zwischen der angemessenen Bodenwertverzinsung und dem vereinbarten Erbbauzins.

Sofern der tatsächlich gezahlte Erbbauzins den Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung übersteigt, ergibt sich ein negativer Barwert, der einem wirtschaftlichen Nachteil für den Erbbauberechtigten entspricht. Im Bewertungsverfahren wird in einem solchen Fall der Bodenwertanteil des Erbbaurechts mit 0 € in Ansatz gebracht. Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wirkt sich dennoch auf das Verfahrensergebnis aus, wird jedoch als „Abschlag wegen vertraglicher Besonderheiten“ im weiteren Verlauf der Wertermittlung berücksichtigt.

3.5.4 Gebäudewertverlust des Erbbaurechts

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück weisen am maßgeblichen Stichtag eine Restnutzungsdauer aus, welche die Restlaufzeit des Erbbaurechts deutlich übersteigt. In einem so gelagerten Fall ist festzustellen, ob bzw. in welcher Höhe der Erbbauberechtigte mit Zeitablauf einen Entschädigungsanspruch geltend machen kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist vereinbart, dass der Erbbaurechtsgeber dem Erbbauberechtigten am Ende der Laufzeit des Erbbaurechts eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der baulichen Anlagen zahlen wird.

Auf Grundlage der Vervielfältigerdifferenz von Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück und Restlaufzeit des Erbbaurechts, wird, bezogen auf den maßgeblichen Stichtag, der Barwert der baulichen Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts ermittelt.

Nach der Entschädigungsvereinbarung (siehe UR-Nr. 166/1980) sind 2/3 dieses Barwertes zu entschädigen und dem Wert des Erbbaurechts anzurechnen, wohingegen 1/3 dieses Barwertes nicht entschädigt werden und in Abzug zu bringen sind.

3.5.5 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich, ausgehend vom Gebäudewertanteil des fiktiven Volleigentums (Zwischenwert) unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts und des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

3.5.6 Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)

Mit dem Erbbaurechtsfaktor werden die dem Bewertungsobjekt im allgemeinen beizumessenden Werteinflüsse ergebnisrelevant berücksichtigt, sofern diese nicht bereits in den finanzmathematischen Wert eingeflossen sind.

Erbbaurechtsfaktoren sollen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet und zur Verfügung gestellt werden. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss konnten aufgrund der geringen Datengrundlage zu Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern keine entsprechenden Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet werden.

Sofern keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, gilt gem. § 9, Abs. 3 ImmoWertV, dass der angemessene Erbbaurechtsfaktor sachverständig geschätzt wird.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Nach umfassender Prüfung diverser spezifischer Quellen ist festzustellen, dass keine Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung stehen, die im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung kommen könnten. Auch lassen sich auf Basis der vorliegenden Daten keine spezifischen Zu- oder Abschläge auf den finanzmathematischen Wert begründen.

In Anlehnung an die Regelung des § 193, Abs. 2 BewG zur Bewertung des Erbbaurechts für steuerliche Zwecke, wird in diesem Gutachten der Erbbaurechtsfaktor 1,0 verwendet.

3.5.7 Vergleichswert des Erbbaurechts

Da der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins die angemessene Bodenwertverzinsung übersteigt, ergibt sich eine Barwertdifferenz, die aus Sicht des Erbbauberechtigten einen wirtschaftlichen Nachteil darstellt.

In Bezug auf das Verfahrensergebnis wird dieser wirtschaftliche Nachteil als Abschlag wegen vertraglicher Besonderheiten relevant berücksichtigt.

Im Ergebnis wird der Vergleichswert des Erbbaurechts auf Basis der finanzmathematischen Methode ausgewiesen.

<u>Vergleichswert des Erbbaurechts</u>			
Ertragswert (fiktives Volleigentum)			1.614.093 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks			356.606 €
Zwischenwert			1.257.487 €
<u>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</u>			
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Bodenwert * LZ	356.606 € * 4,71%	16.796 €	
Vertraglich u. gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		18.800 €	
Differenz		-2.003 €	
Kapitalisierungsfaktor (RLZ: 7 Jahre / LZ 4,71%)		5,848	
Barwert des Differenzbetrages		-11.715 €	
<u>hieraus folgt:</u>			
Bodenwertanteil des Erbbaurechts			0 €
<u>Am Ende der Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil</u>			
Restnutzungsdauer des Gebäudes	38 Jahre / LZ 4,71%	Vervielfältiger:	17,538
Restlaufzeit des Erbbaurechts	7 Jahre / LZ 4,71%	Vervielfältiger:	5,848
Vervielfältigerdifferenz:			11,690
x Jahresreinertrag			91.405 €
Gebäudewert nach Ablauf des Erbbaurechts			1.068.551 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	2 / 3		712.367 €
Nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil	1 / 3		-356.184 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts			901.303 €
Erbbaurechtsfaktor			1,00
Zwischenwert			901.303 €
Zu- und Abschläge wegen vertraglicher Besonderheiten:			
- Barwert des Differenzbetrags (Erbbauzins > Bodenwertverzinsung)			-11.715 €
Vergleichswert des Erbbaurechts (finanzmathemath. Methode)			889.588 €

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.6 Ermittlung des „Barpreis“ (§ 74a ZVG)

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen. Das bedeutet, dass auch der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergehen könnte. In einem solchen Fall bliebe der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses unbeachtet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt. Folglich würde in einem solchen Fall der Ersterher des Erbbaurechts in Zukunft keinen Erbbauzins mehr zahlen. Es läge ein „erbbauzinsfreies Erbbaurecht“ vor.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen, dass der Barwert aller zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen im Verkehrswert nach ZVG des Erbbaurechts enthalten sind.

Der Verkehrswert nach §74a Zwangsversteigerungsgesetz unterscheidet sich somit sowohl hinsichtlich der Wertableitung als auch im Ergebnis vom Verkehrswert nach §194 BauGB.

Die Wertableitung des Barpreises im Einzelnen:

3.6.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundlage für die Wertermittlung ist zunächst die Feststellung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts. Ausgehend vom unbelasteten Bodenwert (siehe Abschnitt 3.3) und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz (siehe Abschnitt 3.4.4) wird die angemessene Bodenwertverzinsung ermittelt. Eine positive Differenz zum vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins entspricht einem wirtschaftlichen Vorteil zu Gunsten des Erbbauberechtigten.

Eine negative Differenz stellt einen wirtschaftlichen Nachteil dar und ist im Rahmen der Wertermittlung wertabschlägig zu berücksichtigen. Ist die Differenz „0 €“ oder negativ, wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts nachfolgend mit 0 € behandelt.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts			
Bodenwert unbelastet			356.606 €
Angemessene Bodenwertverzinsung	4,71%		16.796 €
Vertragl. Gesetzl. Erzielbarer Erbbauzins			18.800 €
Differenz (Nachteil p.a. zum Stichtag)		-	2.003 €
Barwertfaktor	4,71% / 7 Jahre		5,85
Barwert des Differenzbetrages		-	11.715 €
hieraus folgt:			
Bodenwertanteil des Erbbaurechts			0 €

3.6.2 Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen am Stichtag (siehe Abschnitt 3.4.5), wird durch Abzug des Gebäudewertanteils des Erbbaurechtsgebers (entspricht dem Gebäudewertverlust des Erbbauberechtigten, siehe Abschnitt 3.5.4) auf den Gebäudewertanteil des Erbbaurechts geschlossen.

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	
Ertragswert baul. Anlagen am Stichtag	1.308.487 €
abzgl. Gebäudewertanteil des Erbbaurechtsgebers (Entschädigungsverlust)	-356.184 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	952.303 €

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

3.6.3 Barwert der Erbbauzinsreallast

Zunächst wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses ermittelt. Es handelt sich hierbei um die bei Begründung des Erbbaurechts eingetragene Erbbauzinsreallast. Der Zinssatz wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Im Weiteren wird der dinglich wertgesicherte Erbbauzinserhöhungsanspruch auf Basis der gleichen Parameter kapitalisiert.

Die Summe der beiden Barwerte ergibt den Barwert der Erbbauzinsreallast. Diese entspricht dem erzielbaren Erbbauzins.

Barwert der Erbbauzinsreallast	
Dinglich gesicherter Erbbauzins	7.363 €
Restlaufzeit	7 Jahre
Zinssatz	4,71%
Barwertfaktor	5,85
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses	43.054 €
Schuldrechtlicher Erhöhungsanspruch, dinglich wertgesichert	11.437 €
Restlaufzeit	7 Jahre
Zinssatz	4,71%
Barwertfaktor	5,85
Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins-Erhöhungsbetrages	66.880 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	109.934 €

3.6.4 Verkehrswert des Erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Zunächst wird der Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem Barwert der Erbbauzinsreallast und dem Gebäudewertanteil des Erbbaurechts. Der Gebäudewertanteil ist im vorliegenden Bewertungsfall um den Wertabschlag für Baumängel / Bauschäden zu kürzen.

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsausgeber die Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht von seiner Zustimmung zur weiteren Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden abhängig machen (siehe § 5 ErbbauRG). Gem. § 7 ErbbauRG wird dem Erbbauberechtigten hierzu die Möglichkeit eingeräumt, dass die notwendigen Zustimmungen von Seiten des Gerichts erteilt werden (siehe § 7 ErbbauRG).

In Bezug auf die entsprechenden Unsicherheiten und die sich hiernach ergebenden Risiken für den Erbbauberechtigten wird in der Wertermittlung ein Wertabschlag berücksichtigt. Dieser liegt bei rd. 2% des Ausgangswertes des erbbauzinsfreien Erbbaurechts, mindestens 500 €, höchstens jedoch 25% des Wertes der Reallast ($96.312 \text{ €} \cdot 25\% = 24.078 \text{ €}$).

Da im vorliegenden Bewertungsfall keine rein schuldrechtlichen Erbbauzinsanpassungen vorgenommen wurden, erfolgt hierzu auch kein Wertansatz.

Als konjunkturelle Einflüsse werden u.a. auch notwendige Marktanpassungen verstanden. Im Bewertungsfall bestehen Unsicherheiten aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung der Wohneinheit-Nr. 5 sowie der nicht nachgewiesenen Vermietungssituation zu Wohneinheit-Nr. 1. Es ist anzunehmen, dass am Erwerb des Bewertungsobjekts Interessierte diese Unsicherheiten mit einem Risikoabschlag taxieren werden. Somit werden die Unsicherheiten auch in der Wertermittlung durch angemessene Wertabschläge gewürdigt.

Letztlich ist noch der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils des Erbbaurechts aufgrund erhöhter Erbbauzinsen wertmindernd zu berücksichtigen.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Im Ergebnis findet sich der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts vor Baulasten.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine Baulasten vorhanden, so dass sich das Verfahrensergebnis nicht mehr ändert.

Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ZVG Barwert des ausfallenden Erbbauzinses:		
Erbbauzinsreallast		109.934 €
zzgl. Gebäudewertanteil des Erbbaurechts		952.303 €
abzgl. Baumängel / Bauschäden		-40.000 €
zzgl. Bodenwertvorteil des Erbbaurechts		0
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts		1.022.237 €
Abschlag wegen §§ 5 und 7 ErbbauRG wg. Zustimmungserfordernis <i>(Abschlag Pauschal 2% des erbbauzinsfreien Erbbaurechts)</i>		-20.445 €
Abschlag wegen rein schuldrechtl. Erbbauzinserhöhung		0 €
Abschlag wegen konjunktureller Einflüsse (Marktanpassung, Erbbaurecht):		
- Wertabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung zu WE 5		-9.000 €
- Risikoabschlag wegen unbekannter Vermietungssituation zu WE 1		-2.000 €
Abschlag wegen vertraglicher Besonderheiten aus dem Erbbaurechtsvertrag:		
- Barwert des Differenzbetrags (Erbbauzins > Bodenwertverzinsung)		-11.715 €
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG vor Baulasten		979.077 €
Baulasten	keine	0
Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG, nach Baulasten		979.077 €

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	356.606 €
Jahresrohertrag	117.108 €
Jahresreinertrag	91.405 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-51.000 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangep. vorl. Ertragswert (fiktives Volleigentum)	1.665.093 €
Ertragswert (fiktives Volleigentum)	1.614.093 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt WGH	GMB 2024 zu WGH (20% bis 80% gewerbl. RoE)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	38	29; +/- 9
Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m²	1.261	520; +/- 164
Ø Bewirtschaftungskosten	21,9%	23,0%; +/- 4,0 %P.
Ø Miete in €/m²	7,74 €	5,86 €; +/- 1,13 €
Ø Kaufpreis		1.027 €; +/- 379 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m² Wfl.	1.320 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	14,2	14,0; +/- 4,5

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Wertinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten. Mit Blick auf das vergleichsweise junge Gebäudealter, welches in der langen Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt, und die zentrale Geschäftslage mit Außenstellplätzen, ist mit überdurchschnittlich guten Vergleichswerten für das Bewertungsobjekt zu rechnen.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der mittleren, tendenziell einfachen Wohnlagequalität bzw. tendenziell guten Geschäftslage im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Leicht unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechenden Gebäudekonzeption mit kleinflächigen Sanitärräumen, zumeist fehlendem barrierefreiem Zugang, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit vorhandenen wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei leicht unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der leicht unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit mit normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.
Die unterdurchschnittliche Wertung begründet sich durch die sehr kurze Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags und einem hiermit einhergehenden deutlich eingeschränkten Kreis interessierter Käufer.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

4.4 Gegenüberstellung der Werte gem. § 74 a ZVG und des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Der nachstehenden Tabelle werden die Einzelwerte bzw. Verfahrensergebnisse für das Zwangsversteigerungsverfahren den Daten des Verkehrswertes gegenübergestellt. Demnach finden sich in der linken Spalte die für das Zwangsversteigerungsverfahren benötigten Werte und in der rechten Spalte die Daten des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Weder im „Verkehrswert gem. § 74a ZVG“ noch im „Verkehrswert des Erbbaurechts (unbelastet)“ sind die neben dem Erbbaurecht in Abt. II des Erbbaugrundbuchs vermerkten sonstigen Lasten berücksichtigt.

Zu dem **Bergschädenteilverzicht** (Abt. II lfd. Nr. 3) erfolgt aufgrund nicht mehr zu erwartender bergbaulicher Einwirkungsrisiken ein pauschal geschätzter Wertabschlag von 1.000 € zur Berücksichtigung der grundsätzlich mit dem Recht einhergehenden Einwirkung.

Zu dem **Vorkaufsrecht** (Abt. II lfd. Nr. 4) erfolgt ein pauschal geschätzter Wertabschlag in Höhe von 2% des Verkehrswertes des Erbbaurechts (unbelastet). In verschiedenen Quellen der fachspezifischen Literatur werden zur Berücksichtigung von Vorkaufsrechten Wertansätze zwischen 5% bis 15% des unbelasteten Verkehrswertes und höher zu Grunde gelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall begründet sich der unterdurchschnittliche Wertansatz von 2% des Verkehrswertes insbesondere mit der sehr kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Die Differenz zwischen „Barpreis“ und Verkehrswert -belastet- gem. § 194 BauGB entspricht dem Wertansatz für die Erschwernisse im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmung (§§ 5 / 7 ErbbauRG).

Die Bedingung, dass der „objektive Wert“ im Zwangsversteigerungsverfahren identisch sein muss mit dem „Erwerb auf dem freien Markt“, ist somit als erfüllt anzusehen.

Gegenüberstellung der Werte gem. ZVG und BauGB bei einer Restlaufzeit von 7 Jahren

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG	Verkehrswert gem. § 194 BauGB
Ausgangswert	Verkehrswert gem. § 194 BauGB
"erbbauzinsfreies Erbbaurecht"	des Erbbaurechts (unbelastet)
zum Stichtag 30.07.2024	zum Stichtag 30.07.2024
Beschränkung aus Gesetz und Erbbaurechtsvertrag:	
Einfluss (wg Zustimmung) aus	
- §§ 5/7 ErbbauRG	
Zwischenwert 1	
- rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	
- konjunkturelle Einflüsse (Markt)	
- vertragliche Einflüsse	
Zwischenwert 2	
Einfluss aus Baulasten	Einfluss aus Baulasten
Verkehrswert gem. § 74a ZVG	Zwischensumme
zum Stichtag 30.07.2024	
"Zuzahlungsbetrag" gem. §§50/51 ZVG	
Barwert der	
- Erbbauzins-Reallast	
- Erhöhung (dingl. gesichert)	
<u>Sonstige Lasten gem. Abt. II</u>	<u>Sonstige Lasten gem. Abt. II</u>
lfd. Nr. 3: Bergschädenteilverzicht	lfd. Nr. 3: Bergschädenteilverzicht
lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht	lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht
"Barpreis"	Verkehrswert (belastet) gem. § 194 BauGB
zum Stichtag	zum Stichtag 30.07.2024
850.351 €	870.796 €

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

4.5 Ableitung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes, sowie in Bezug auf den Vergleichswert auf Basis der finanzmathematischen Methode unter Verwendung eines angemessen begründeten Erbbaurechtsfaktors, berücksichtigt.

Ergänzender Hinweis:

Aufgrund der sehr kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechts und den hiermit einhergehenden Nachteilen (u.a. Finanzierungsbeschränkungen aufgrund fehlender bzw. stark eingeschränkter Beleihungsfähigkeit, Unsicherheit hinsichtlich einer Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts) ist damit zu rechnen, dass das Bewertungsobjekt nur einen vergleichsweise kleinen Erwerberkreis anspricht. Hierdurch könnten sich deutliche Marktanpassungsabschläge begründen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Erbbaurechtsgeberin nach den Erbbaurechtsvertraglichen Vereinbarungen eine Verlängerung des Erbbaurechts über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage anbieten könnte, wodurch sich die Attraktivität einer Investition für Erwerbsinteressenten deutlich erhöhen ließe. Hiernach könnten sich Marktanpassungszuschläge begründen.

Beide Fallsituationen sind zum maßgeblichen Stichtag vorstellbar, so dass nach sachverständiger Einschätzung weder ein relevanter Zuschlag noch ein relevanter Abschlag hinreichend begründet wäre. Je nach Fallsituation zum Zeitpunkt der Versteigerung, kann allerdings mit Wertabweichungen vom unten ausgewiesenen Verkehrswert zu rechnen sein.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Erbbaurechts, ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses ggf. im Grundbuch, Abt. II, verzeichneter Lasten und Beschränkungen, -insofern unbelastet-, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, wie folgt geschätzt:

Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 194 BauGB)

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **890.000 €**

Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 74a ZVG)

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **979.000 €**

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 04.09.2024



Digital unterschrieben von
Bernhard Stratmann
DN: c=DE, cn=Bernhard Stratmann,
givenName=Bernhard,
sn=Stratmann,
serialNumber=300WM68102837381
2322
Datum: 2025.01.13 09:54:15 +01'00'

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohnflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

5.1.1 Baudaten

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Z	Bebaute Fläche in m²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m²]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m²
<u>Erdgeschoss</u>									
	44,08	14,63	645	1	645	1,00	645	1	645
	4,63	2,32	11	1	11	1,00	11	1	11
	1,50	4,78	7	1	7	1,00	7	1	7
	35,04	6,50	228	1	228	1,00	228	1	228
<i>EG, Zwischenwerte</i>			891		891		891		891
<u>1. und 2. Obergeschoss</u>									
	17,01	5,00	85	0	0	2,00	170	2	170
	15,51	5,01	78	0	0	2,00	155	2	155
	10,27	10,01	103	0	0	2,00	206	2	206
	4,38	7,94	35	0	0	2,00	69	2	69
	3,39	4,82	16	0	0	2,00	33	2	33
	3,50	1,35	5	0	0	1,00	5	1	5
<i>1. und 2. OG, Zwischenwerte</i>			321		0		638		638
<u>Dachgeschoss</u>									
	15,27	10,01	153	0	0	0,00	0	1	153
	1,87	2,25	4	0	0	0,00	0	1	4
	10,27	10,01	103	0	0	0,00	0	1	103
	4,38	7,94	35	0	0	0,00	0	1	35
	3,39	4,82	16	0	0	0,00	0	1	16
<i>DG, Zwischenwerte</i>			311		0		0		311
Bewertungsobjekt gesamt			1.523		891		1.528		1.839

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche der marktüblichen Grundstücksgröße.

Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	1.528
: Grundstücksfläche	2.257
= Geschossflächenzahl (GFZ)	0,68

5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines groben Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Wohnflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²	W/Nfl. Gesamt
<u>Gewerbeeinheit GE1</u>						
Verkaufsraum	37,08	14,01	519,49	0,97	503,91	
Abzug Stützpfeiler	0,40	6,00	2,40	-1	-2,40	501,51
Filialeleiterbüro	4,01	2,01	8,06	0,97	7,82	
Lager links	15,11	6,01	90,74	0,97	88,01	
Abzug Stützpfeiler	0,80	0,40	0,32	-1	-0,32	
Lager rechts / Sozialräume	17,40	6,01	104,57	0,97	101,44	
Abzug Stützpfeiler	0,80	0,40	0,32	-1	-0,32	
Lager / Anlieferung	6,14	3,01	18,47	0,97	17,91	
Sozialraum	6,14	4,01	24,60	0,97	23,86	238,40
Heizung / HAR	6,14	2,01	12,33	0,97	11,96	
Heizung / HAR	4,39	4,64	20,32	0,97	19,71	31,68
GE1; Nutzfläche						771,59

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Fakt.	W/Nfl. in m²	W/Nfl. Gesamt
<u>Wohneinheit 1 (Haus-Nr. 99 A)</u>							
Diele	1.OG	1,30	1,90	2,47	0,97	2,40	
Diele	1.OG	2,40	1,36	3,26	0,97	3,17	
WC-Raum	1.OG	1,00	1,80	1,80	0,97	1,75	
Küche	1.OG	2,26	3,26	7,37	0,97	7,15	
Wohnzimmer	1.OG	4,76	5,90	28,08	0,97	27,24	
Treppenflur	1.OG	1,00	0,90	0,90	0,97	0,87	
Balkon	1.OG	5,36	1,65	8,84	0,25	2,21	
Flur	2.OG	4,46	1,30	5,80	0,97	5,62	
Balkon	2.OG	1,50	2,27	3,41	0,25	0,85	
Bad/WC	2.OG	1,70	2,30	3,91	0,97	3,79	
Schlafen	2.OG	4,76	3,26	15,52	0,97	15,05	
Kind links	2.OG	2,36	4,50	10,62	0,97	10,30	
Kind rechts	2.OG	2,80	3,50	9,80	0,97	9,51	
Kind rechts	2.OG	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	
WE 1; Wohnfläche 1.OG + 2.OG							90,88
Zubehörraum	DG	4,76	9,26	44,08	0,97	42,76	
Abzug Dachschräge re. (<2m - 1m)	DG	1,88	9,26	17,41	-0,5	-8,70	
Abzug Dachschräge li. (<2m - 1m)	DG	1,88	8,56	16,09	-0,5	-8,05	
Abzug Kamin	DG	0,75	0,45	0,34	-1	-0,34	
WE 1; Nutzfläche im DG							25,67
WE 1; Wohn- / Nutzfläche							116,54
<u>Wohneinheit 2 (Haus-Nr. 99 B)</u>							
Diele	1.OG	1,30	1,90	2,47	0,97	2,40	
Diele	1.OG	2,40	1,36	3,26	0,97	3,17	
WC-Raum	1.OG	1,00	1,80	1,80	0,97	1,75	
Küche	1.OG	2,26	3,26	7,37	0,97	7,15	
Wohnzimmer	1.OG	4,76	5,90	28,08	0,97	27,24	
Abzug Treppenanlage	1.OG	2,50	0,90	2,25	-1	-2,25	
Terrasse	1.OG	4,52	2,01	9,09	0,25	2,27	
Flur	2.OG	2,01	0,96	1,93	0,97	1,87	
Flur	2.OG	1,11	0,44	0,49	0,97	0,47	
Bad/WC	2.OG	2,65	1,80	4,77	0,97	4,63	
Schlafen	2.OG	4,76	3,26	15,52	0,97	15,05	
Kinder	2.OG	3,76	4,00	15,04	0,97	14,59	
WE 2; Wohnfläche 1.OG + 2.OG							78,33
Zubehörraum	DG	4,76	9,26	44,08	0,97	42,76	
Abzug Dachschräge li. (<2m - 1m)	DG	1,88	9,26	17,41	-0,5	-8,70	
Abzug Dachschräge re. (<2m - 1m)	DG	1,88	8,56	16,09	-0,5	-8,05	
Abzug Kamin	DG	0,75	0,45	0,34	-1	-0,34	
WE 2; Nutzfläche im DG							25,67
WE 2; Wohn- / Nutzfläche							104,00
<u>Wohneinheit 3 (Haus-Nr. 99 C)</u>							
WE 3; Wohnfläche 1.OG + 2.OG			siehe WE 2				78,33
WE 3; Nutzfläche im DG			siehe WE 2				25,67
WE 3; Wohn- / Nutzfläche			siehe WE 2				104,00

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²	W/Nfl. Gesamt
<u>Wohneinheit 4 (Haus-Nr. 99 D)</u>							
Diele	1.OG	1,30	3,26	4,24	0,97	4,11	
Diele	1.OG	1,10	1,46	1,61	0,97	1,56	
WC-Raum	1.OG	1,00	1,70	1,70	0,97	1,65	
Küche	1.OG	2,26	3,26	7,37	0,97	7,15	
Wohnzimmer	1.OG	4,76	5,90	28,08	0,97	27,24	
Abzug Treppenanlage	1.OG	2,50	0,90	2,25	-1	-2,25	
Terrasse	1.OG	4,52	1,65	7,46	0,25	1,86	
Flur	2.OG	2,00	1,30	2,60	0,97	2,52	
Flur	2.OG	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	
Bad/WC	2.OG	2,65	1,80	4,77	0,97	4,63	
Schlafen	2.OG	4,76	3,26	15,52	0,97	15,05	
Balkon	2.OG	2,00	1,50	3,00	0,25	0,75	
Kinder	2.OG	3,76	4,00	15,04	0,97	14,59	
WE 4; Wohnfläche 1.OG + 2.OG							79,83
Zubehörraum	DG	4,76	9,26	44,08	0,97	42,76	
Abzug Dachschräge li. (<2m - 1m)	DG	1,88	9,26	17,41	-0,5	-8,70	
Abzug Dachschräge re. (<2m - 1m)	DG	1,88	8,56	16,09	-0,5	-8,05	
Abzug Kamin	DG	0,75	0,45	0,34	-1	-0,34	
WE 4; Nutzfläche im DG							25,67
WE 4; Wohn- / Nutzfläche							105,50
<u>Wohneinheit 5 (Haus-Nr. 99 E)</u>							
Diele	1.OG	1,50	2,30	3,45	0,97	3,35	
Diele	1.OG	0,65	0,74	0,48	0,97	0,47	
WC-Raum	1.OG	1,50	1,70	2,55	0,97	2,47	
Küche	1.OG	3,16	3,26	10,30	0,97	9,99	
Wohnzimmer	1.OG	2,11	0,84	1,77	0,97	1,72	
Wohnzimmer	1.OG	4,76	5,01	23,85	0,97	23,13	
Abzug Treppenanlage	1.OG	2,50	0,90	2,25	-1	-2,25	
Terrasse	1.OG	4,76	2,01	9,57	0,25	2,39	
Flur	2.OG	2,00	1,30	2,60	0,97	2,52	
Flur	2.OG	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	
Bad/WC	2.OG	2,65	1,80	4,77	0,97	4,63	
Kaminabzug	2.OG	0,65	0,95	0,62	-1	-0,62	
Schlafen	2.OG	4,76	3,26	15,52	0,97	15,05	
Balkon	2.OG	2,00	1,50	3,00	0,25	0,75	
Kinder	2.OG	3,76	4,00	15,04	0,97	14,59	
WE 5; Wohnfläche 1.OG + 2.OG							79,16
Zubehörraum	DG	4,76	9,26	44,08	0,97	42,76	
Abzug Dachschräge re. (<2m - 1m)	DG	1,88	9,26	17,41	-0,5	-8,70	
Abzug Dachschräge li. (<2m - 1m)	DG	1,88	8,56	16,09	-0,5	-8,05	
Abzug Kamin	DG	1,15	0,95	1,09	-1	-1,09	
WE 5; Nutzfläche im DG							24,91
WE 5; Wohn- / Nutzfläche							104,08

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²	W/Nfl. Gesamt
<u>Wohneinheit 6 (Haus-Nr. 99 F)</u>							
Diele	1.OG	4,91	1,15	5,65	0,97	5,48	
WC-Raum	1.OG	1,00	1,15	1,15	0,97	1,12	
Küche	1.OG	4,14	2,65	10,96	0,97	10,63	
Wohnzimmer	1.OG	7,01	3,44	24,08	0,97	23,36	
Wohnzimmer	1.OG	4,14	1,25	5,17	0,97	5,01	
Abzug Treppenanlage	1.OG	2,50	0,90	2,25	-1	-2,25	
Terrasse	1.OG	4,94	3,44	16,95	0,25	4,24	
Flur	2.OG	2,15	2,08	4,47	0,97	4,34	
Flur	2.OG	0,30	0,90	0,27	0,97	0,26	
Bad/WC	2.OG	2,15	2,26	4,86	0,97	4,71	
Kinder	2.OG	4,76	3,44	16,35	0,97	15,86	
Schlafen	2.OG	4,14	2,65	10,96	0,97	10,63	
WE 6; Wohnfläche 1.OG + 2.OG							83,38
Zubehörraum	DG	7,01	4,44	31,09	0,97	30,16	
Zubehörraum	DG	4,14	2,75	11,37	0,97	11,03	
Abzug Dachschräge re. (<2m - 1m)	DG	1,88	7,19	13,52	-0,5	-6,76	
Abzug Dachschräge li. Vo. (<2m - 1m)	DG	5,62	1,28	7,19	-0,5	-3,60	
Abzug Dachschräge li. Hi (<2m - 1m)	DG	2,87	1,88	5,40	-0,5	-2,70	
Abzug Kamin	DG	0,65	0,95	0,62	-1	-0,62	
WE 6; Nutzfläche im DG							27,52
WE 6; Wohn- / Nutzfläche							110,90
Bewertungsobjekt; Wohn- / Nutzfläche insgesamt							1.416,60

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.1.4 Plausibilität der Gebäudedaten

Aus den ermittelten Gebäudedaten kann das Ausbauverhältnis bzw. der Wohn-/ Nutzflächenfaktor ermittelt werden. Hierunter versteht man das Verhältnis zwischen Wohn-/ Nutzfläche und Geschossfläche.

Nach den Ausweisungen in der aktuellen Fachliteratur⁸ hat sich der Wohn-/ Nutzflächenfaktor für Wohngebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude im Laufe der Zeit immer weiter verbessert. Demnach gilt: Je älter ein Gebäude, desto ungünstiger bzw. unwirtschaftlicher die Konzeption bzw. räumliche Baugestaltung, desto niedriger der Wohn-/ Nutzflächenfaktor.

Für den Zeitraum von ca. 1900 bis heute werden folgende Nutzflächenfaktoren als angemessen zugrunde gelegt:

- Wohngebäude: 0,70 (ungünstig) bis 0,80 (günstig)
- Büro-/ Verwaltungsgebäude: 0,65 (ungünstig) bis 0,80 (günstig)

Zu dem Bewertungsobjekt, welches unter Berücksichtigung der baulichen Konzeption mit einem Wohn- und Geschäftshaus annähernd vergleichbar ist, werden folgende Nutzflächenfaktoren festgestellt:

Ermittlung des Ausbauverhältnisses (Wohn-/Nutzflächenfaktor)

Wohn-/Nutzfläche	1.417
: Geschossfläche	1.528
= Ausbauverhältnis (Wohn-/Nutzflächenfaktor)	0,93

Die ermittelten Baudaten stehen, unter Berücksichtigung der teilweise ausgebauten Zuhöräume im Dachgeschoss, in einem plausiblen Verhältnis zueinander.

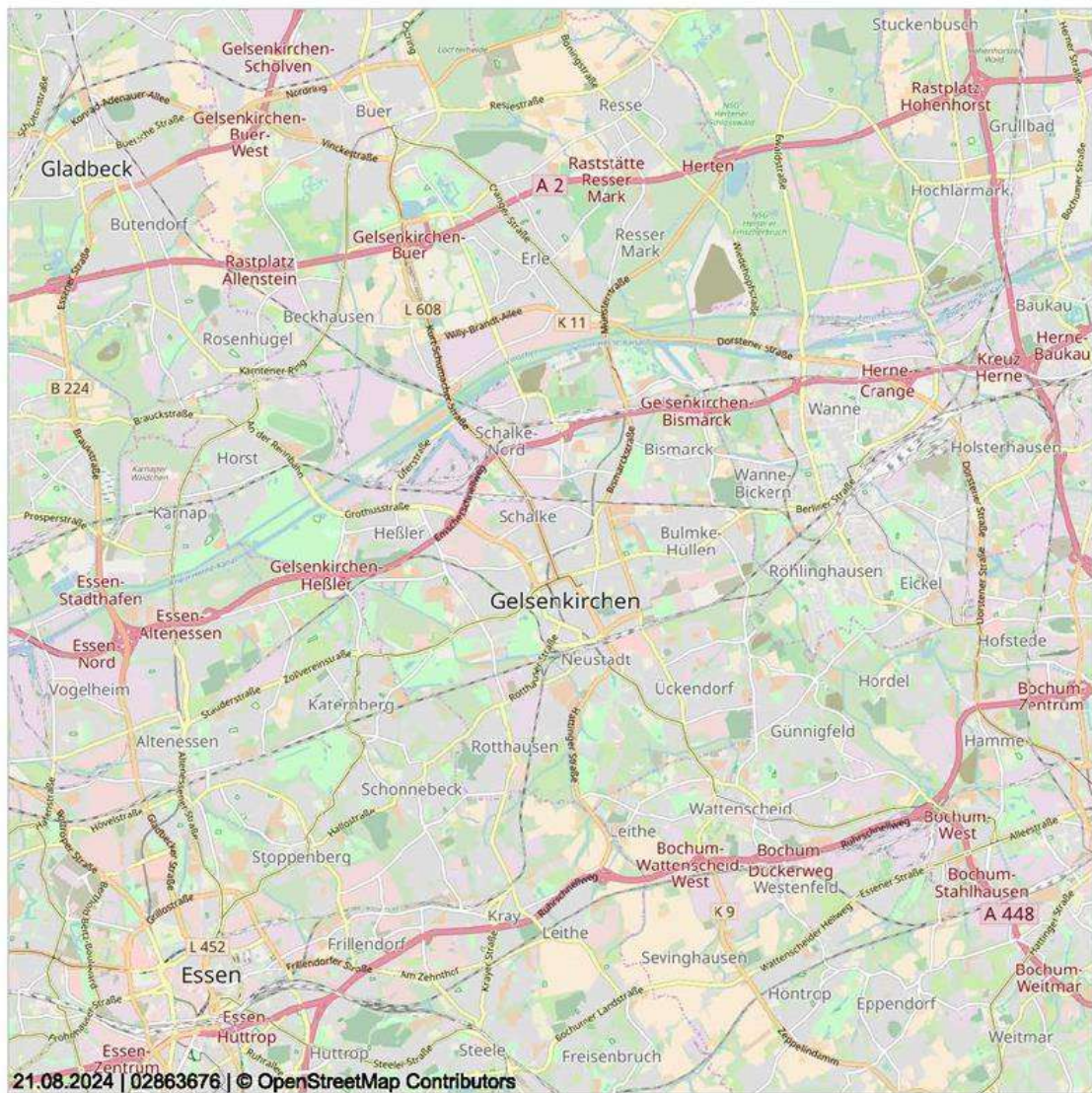
⁸ Tillmann, Kleiber Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 2. Auflage 2017

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan



21.08.2024 | 02863676 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0

10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024.

on-geo

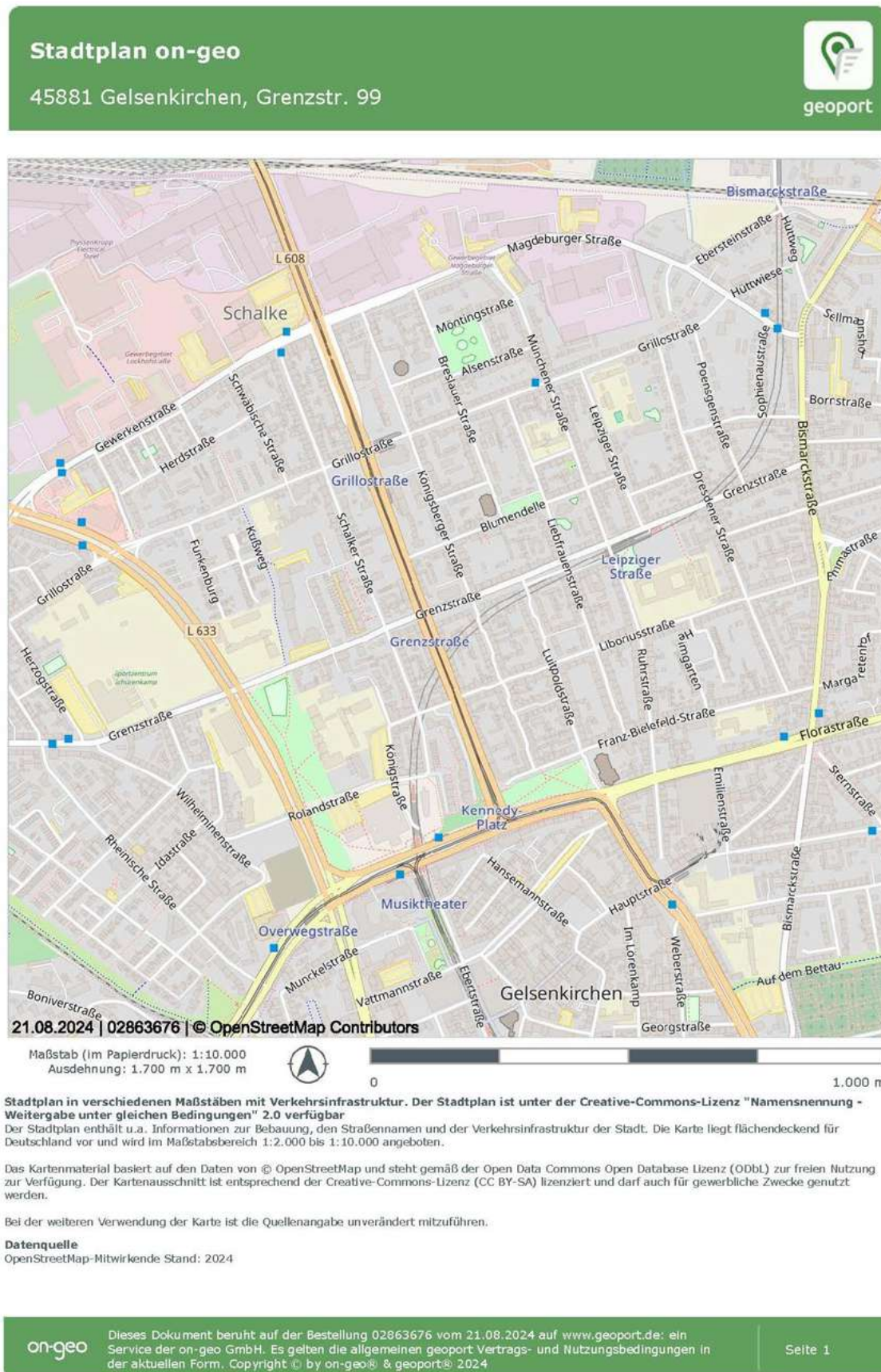
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02863676 vom 21.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.2.2 Stadtplan



Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45881 Gelsenkirchen, Grenzstr. 99



21.08.2024 | 02863676 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02863676 vom 21.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

5.3 Flurkarte



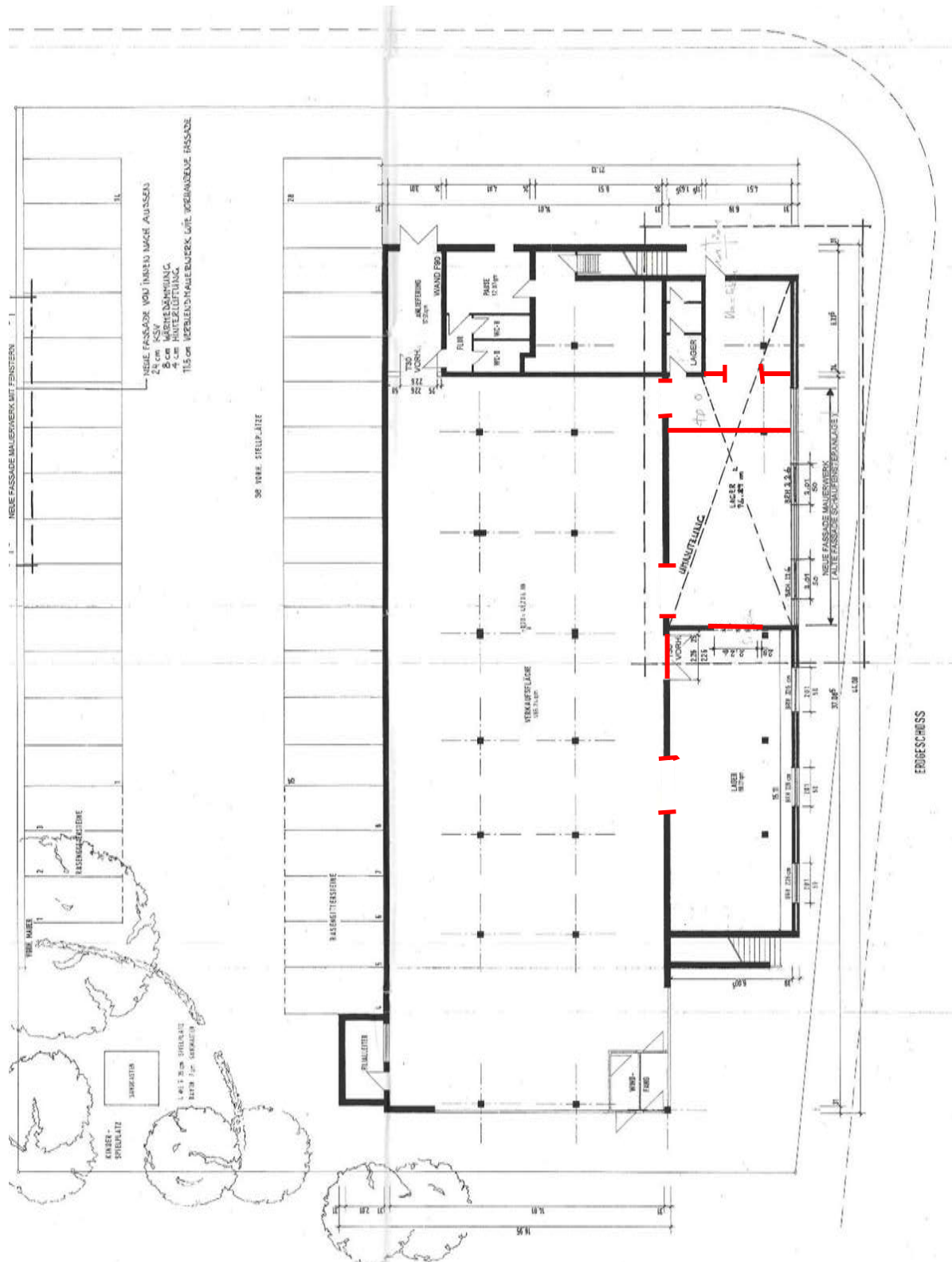
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

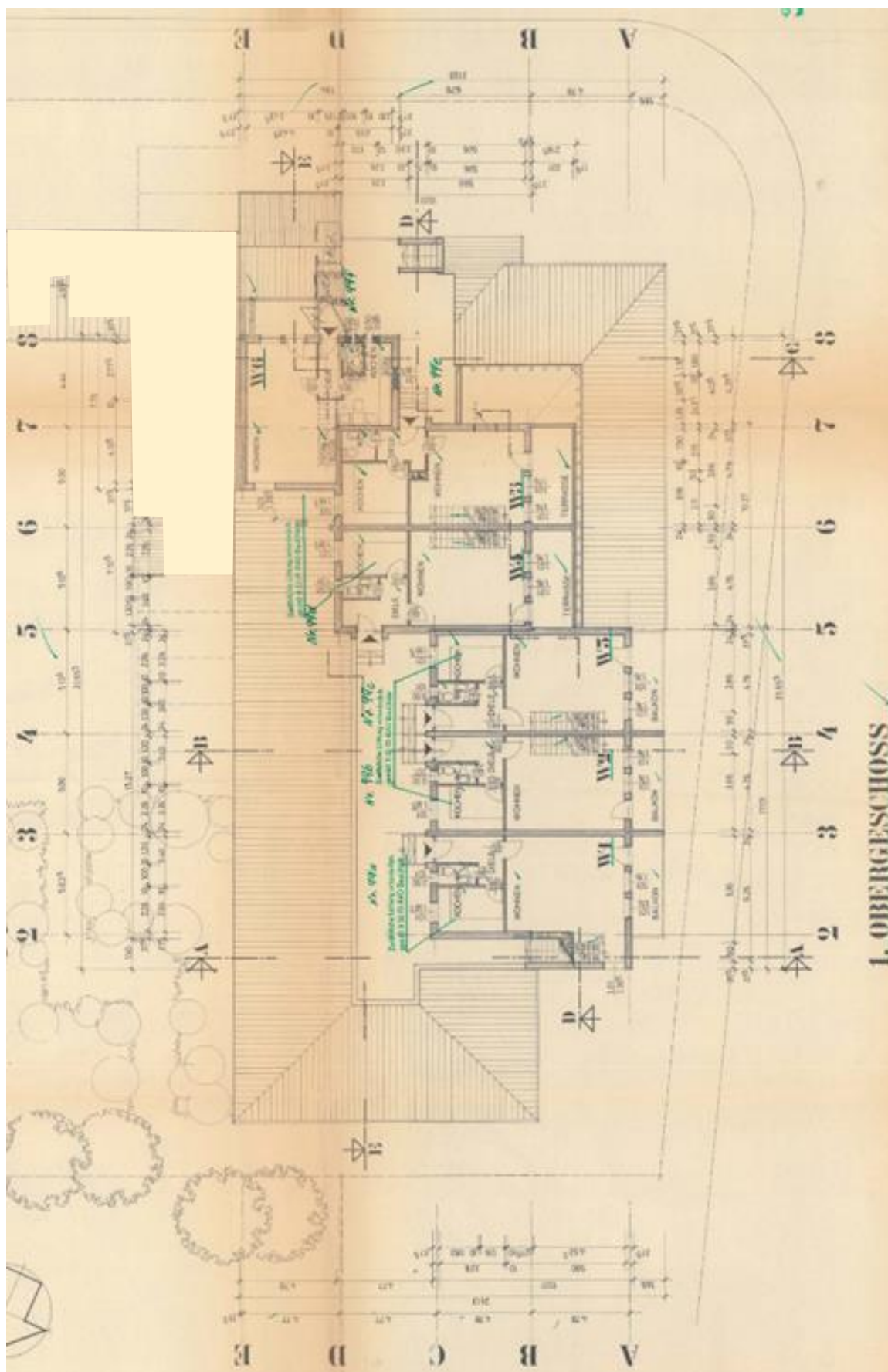
Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

Grundriss Erdgeschoss



Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

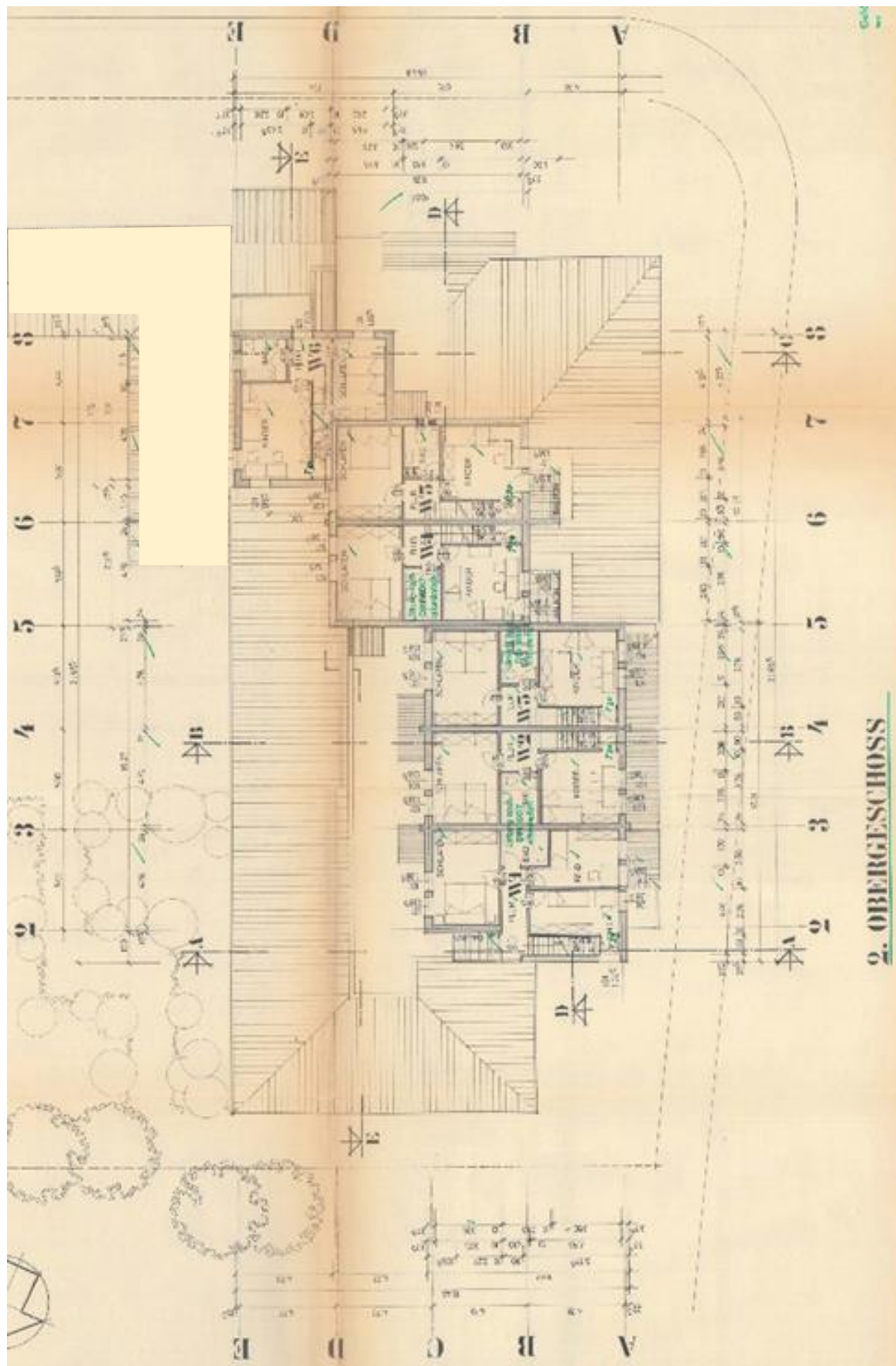
Grundriss 1. Obergeschoss



Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

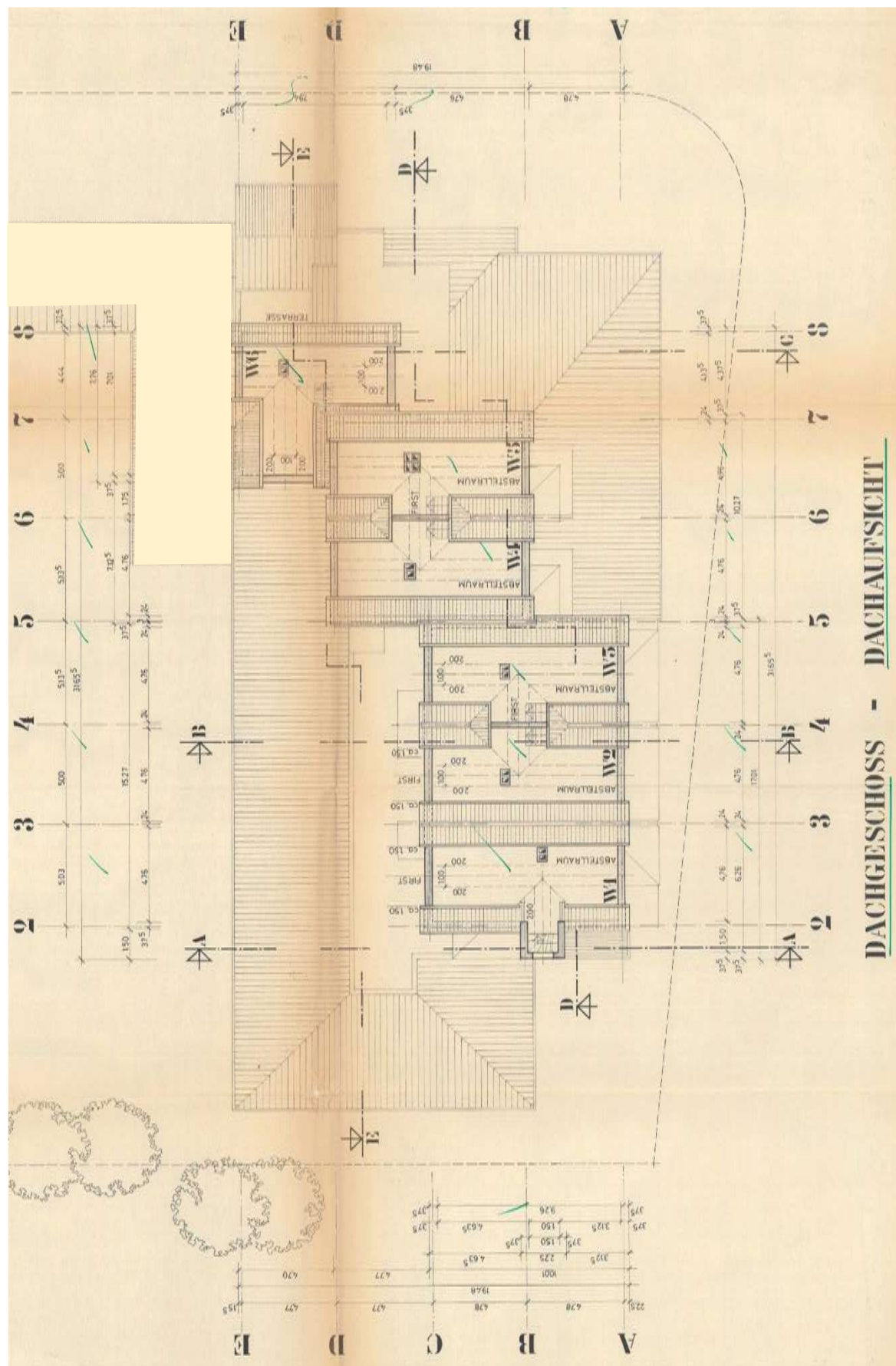
Grundriss 2. Obergeschoss



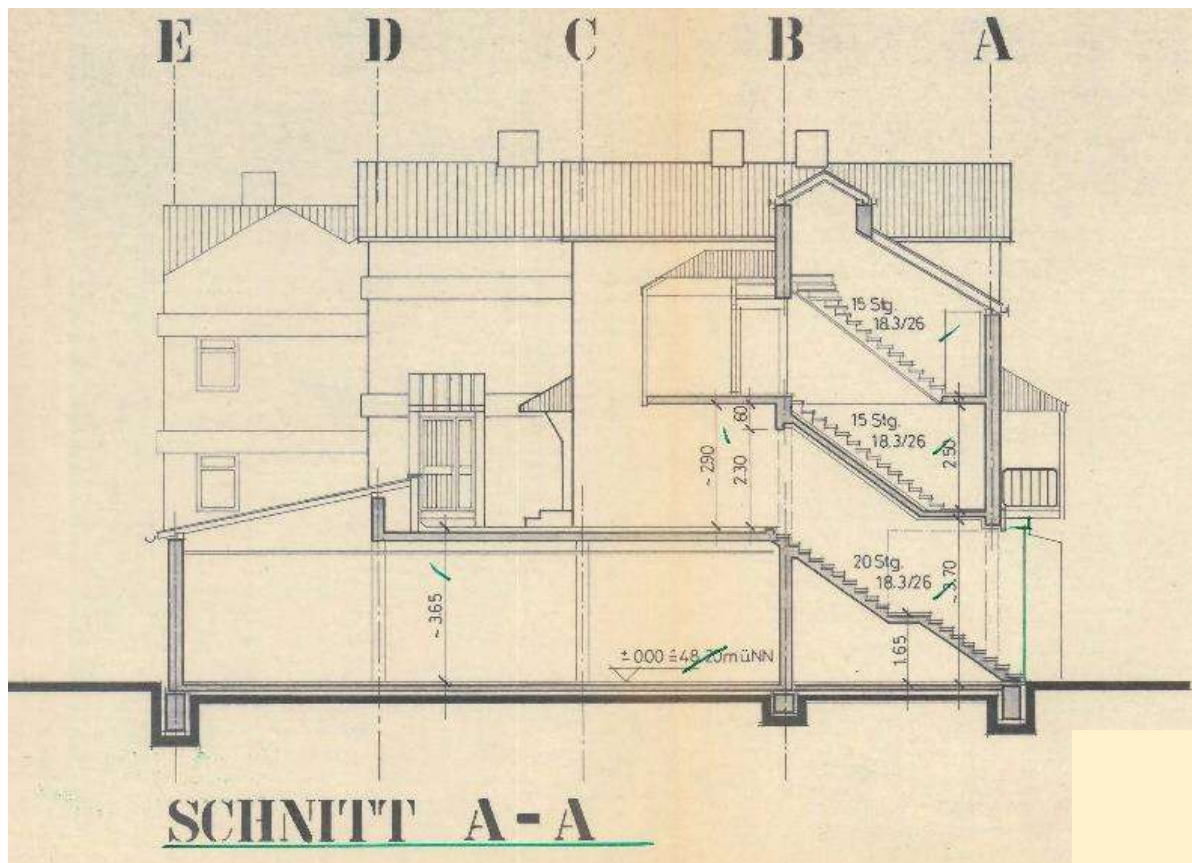
Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F

5.5 Fotodokumentation



Blick von der Straßenkreuzung auf das Bewertungsobjekt.



Blick von der Grenzstraße auf das Bewertungsobjekt.



Zugang zum Ladenlokal von der Grenzstraße.



Zufahrt von der öffentlichen Straße auf den Stellplatzhof.



Blick auf den Stellplatzhof mit 28 Stellplätzen.



Blick auf die Terrasse im 1.OG mit Zugang zu den WE 1 bis 4.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F



Treppenzugang zur Terrasse im 1.OG, Zugang zu den Wohneinheiten.



Terrasse im 1.OG mit bauschädigendem Wildwuchs.



Blick auf die Verwurzelung des Wildwuchses. Der Terrassenbelag weist bereits Schäden auf.



Wildwuchs auf der Dachterrasse, oberhalb des Sozialraumes der Gewerbeeinheit.



GE; Eingangsbereich zum Verkaufsraum.



GE; Verkaufsraum.



GE; Verkaufsraum.



GE; Frischfleischtheke im Verkaufsraum.



GE; Warenlager mit Kühlraum.



GE; Wareneingang mit Rampe.



GE; Sozialraum.



GE; Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich, mutmaßlich verursacht durch den Birkenbaum auf der oberhalb befindlichen Dachterrasse.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F



GE; Heizungs- und Hausanschlussraum.



GE; Heizungs- und Hausanschlussraum.



WE 2; Blick von der Terrasse auf die Hauseingangstür zu WE 2.



WE 2; Diele mit Blick auf die Hauseingangstür.



WE 2; Elektrounterverteilung in der Diele.



WE 2; WC-Raum im 1.OG.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F



WE 2; Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und mit Treppenlauf ins 2.OG.



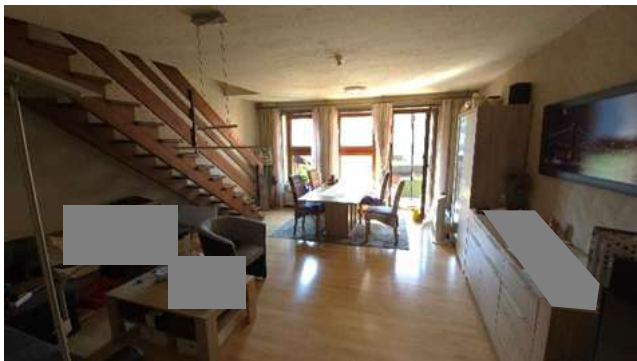
WE 2; Bad/WC mit Gastherme im 2.OG.



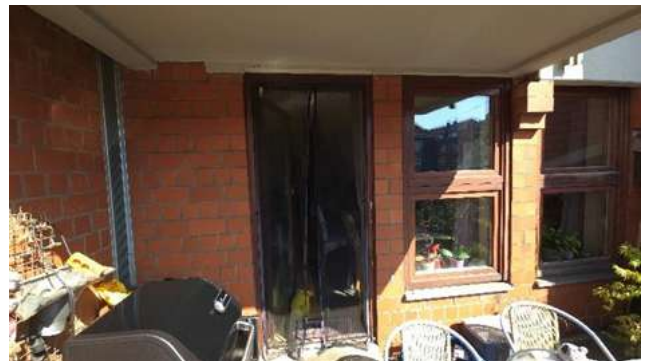
WE 2; Durchgangszimmer im 2.OG zwischen Flur und Zugang zum Treppenlauf ins DG.



WE 2; Ausgebauter Zubehörraum im DG.



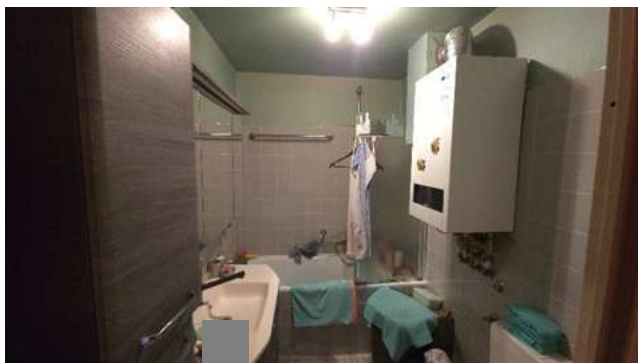
WE 4; Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zum Treppenlauf ins 2.OG.



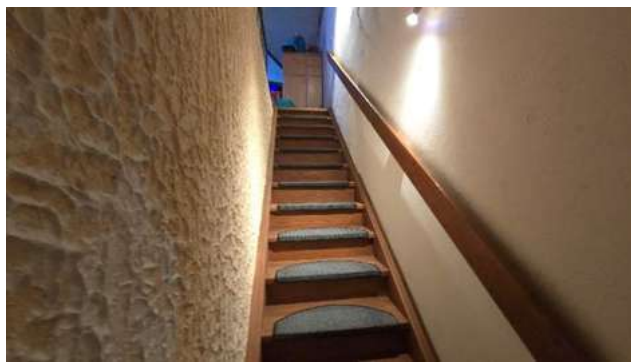
WE 4; Balkon.

Objekt: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzhof bebautes Erbbaurecht
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Grenzstraße 99, 99 A - 99 F



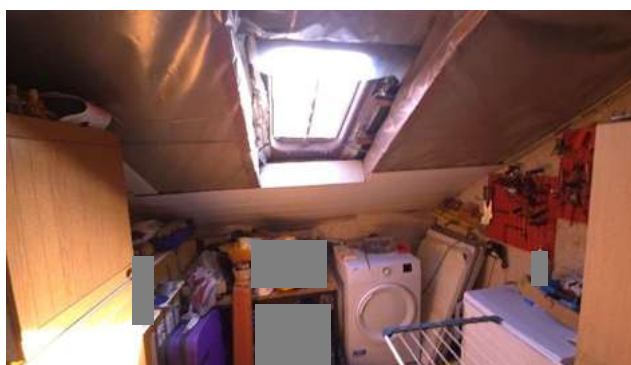
WE 4; Bad/ WC mit Gastherme.



WE 4; Treppenlauf 2.OG - DG.



WE 4; teilweise ausgebauter Dachbodenraum.



WE 4; Dachausstiegs Luke in den DG-Räumen.



WE 6; Elektrounterverteilung.



WE 6, DG; ausgebauter Zubehörraum.