



## Verkehrswertgutachten

### Bewertungsobjekt

Garage Nr.18  
45966 Gladbeck  
Tunnelstr. 47 TE Nr. 18

### Auftraggeber

Amtsgericht Gladbeck

### Projektnummer

3794263, AZ: 015K028/22

### Gutachter/in

Dipl.-SV (DIA) Keiluwert Holger  
HypZert F

### Bewertungsstichtag

26.06.2023

### Qualitätsstichtag

26.06.2023

### Zusatzinfo/Kunde

## Marktwert (unbelastet)

§ 194 BauGB, ohne Berücksichtigung der  
Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs

**12.500 EUR**

17,4-fache des Jahresrohertrags

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten (incl. Anlagen) mit 49.121 Zeichen (ohne Leerzeichen).

## FAZIT

---

### **Zweck / Beauftragung / Ortsbesichtigung**

Das Gutachten wurde für das Amtsgericht Gladbeck zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt. Die Beteiligten wurden schriftlich zu der Ortsbesichtigung am 26.06.2023 fristgerecht eingeladen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden zwei der Eigentümer angetroffen.

### **Bewertungsobjekt**

Bewertet wird eine Garage (Baujahr 1978) auf einem nach WEG-geteilten Grundstück in Gladbeck-Zweckel, rd. 3 km nördlich des Stadtkerns. Die WEG besteht lt. Teilungserklärung aus 2 Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohneinheiten, 6 Garagenstellplätzen und 8 Außenstellplätze.

Das Bewertungsobjekt liegt an einer durchschnittlich frequentierten Hauptverkehrsstraße mit ausreichenden Parkmöglichkeiten und durchschnittlicher Anbindung an den überregionalen Individualverkehr. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben. Infrastruktureinrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend durchschnittlich ausgebaut. Insgesamt wird die Wohnlage als durchschnittlich bewertet.

In Bezug auf den maßgeblichen Grundstücksmarkt wird eine durchschnittliche Marktattraktivität der Immobilie eingeschätzt.

Vermietbarkeit: gut, die Nachfrage übersteigt das Angebot

Verkäuflichkeit: gut, die Nachfrage übersteigt das Angebot

Drittverwendung: gegeben, aufgrund der Nutzungsart Wohnen

### **Baulasteneintragungen**

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Baulasten vorhanden.

### **Erschließungsbeiträge**

Die Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragspflicht für das Grundstück ist erfüllt.

### **Bergschäden**

Kein noch heute einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

### **Altlasten**

Zurzeit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Bereich des genannten Grundstücks Altlasten vorhanden sind.

### **Wohnungsbindung**

Unterliegt keiner Wohnungsbindung.

### **Besonderheiten/Hinweise:**

Gemäß Teilungserklärung bzw. Aufteilungsplan verfügt die WEG über 8 Außenstellplätze. Bei der Besichtigung wurde die Fläche südlich der Garagen als unzureichend für zwei Stellplätze (S3 und S4) angesehen (vgl. Fotodokumentation). Da keiner der Stellplätze bewertungsgegenständlich ist erfolgt dieser Hinweis rein nachrichtlich.

## INHALT

---

1	ALLGEMEINE HINWEISE .....	4
2	BEWERTUNGSVERFAHREN .....	5
3	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK .....	6
4	VERWENDUNGSZWECK .....	6
5	ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKT BESICHTIGUNG .....	7
6	GRUNDBUCH .....	8
7	LAGEBESCHREIBUNG .....	10
8	OBJEKT BESCHREIBUNG .....	12
9	RECHTE, LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS .....	16
10	ALTLASTEN/KONTAMINIERUNG .....	17
11	BODENWERT .....	18
12	ERTRAGSWERT (MARKTWERT) .....	20
13	VERGLEICHSWERT (MARKTWERT) .....	26
14	OBJEKTEIGENSCHAFTEN .....	28
15	ERGEBNISÜBERSICHT .....	29
16	ANLAGENVERZEICHNIS .....	30
17	FOTODOKUMENTATION .....	31

## 1 ALLGEMEINE HINWEISE

---

### Haftung, Einschränkung der Nutzung

Das Gutachten dient für den angegebenen Verwendungszweck. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der PCCS ImmoWert GmbH gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verfahrensbeteiligten, ggf. auch der Ersteher und die PCCS ImmoWert GmbH können aus dem Auftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

### Annahmen

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechtsgültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und, soweit abschätzbar, angemessen berücksichtigt. Flächen werden auf Plausibilität geprüft, es erfolgt jedoch kein Aufmaß vor Ort.

Der Auftrag beinhaltet keine Bau- bzw. Bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird - sofern plausibel - die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination in Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin, sofern plausibel, ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt. Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

### Prüfungsumfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Flächenangaben werden auf Plausibilität geprüft, es erfolgt kein Aufmaß vor Ort.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und, soweit sicher abschätzbar, angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

Nicht wesentliche Bestandteile des Bewertungsobjektes sowie Betriebseinrichtungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### Bewertungsverfahren

Die Marktwertermittlung basiert auf § 194 BauGB. Methodik und Form der Marktwertermittlung beruhen auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

### Gutachter

Das Gutachten wird von einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter der PCCS ImmoWert GmbH erstellt. Der Gutachter verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen.

Der Gutachter und die Firma bestätigen, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

## 2 BEWERTUNGSVERFAHREN

---

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

### Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. §§ 40 - 45 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

### 3 UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK

---

#### Verwendete Fachliteratur / gesetzliche Grundlagen

Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22. Mai 2005 in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abschnitt 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV) vom 12.05.2006 in der jeweils gültigen Fassung  
Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

Alle im Folgenden aufgeführten Unterlagen bilden die Basis für die nachfolgende Wertermittlung:

#### Unterlagen

Liegenschaftskarte, 26.05.2023  
Zürs Hochwassergefährdung, 05.07.2023  
Grundbuchauszug, 09.03.2022  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 12.06.2023  
Auskunft aus dem Altlastenkataster, 16.08.2023  
Erschließungskostenauskunft, 07.06.2023  
Bergbauliche Auskunft, 05.06.2023  
Teilungserklärungen vom 22.10.1991 Nr.761/19,26.10.1991 Nr.795/91, 15.11.1991 Nr.841/19, 27.11.2001 Nr.129/2001, 11.03.2002 Nr. 36/2002  
Denkmalschutzauskunft undatiert  
Wohnungsbindungsauskunft, 12.06.2023

Die Inhalte der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen erscheinen plausibel, sofern im Gutachtentext nicht explizit auf Abweichungen hingewiesen wird.  
Sofern aussagefähige Objektunterlagen für die Auftragsbearbeitung nicht zur Verfügung stehen, werden insbesondere Flächenangaben über Kennzahlen, Erfahrungswerte und Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung plausibilisiert.

### 4 VERWENDUNGSZWECK

---

<u>Datum des Auftrages</u>	<u>14.09.2023</u>
<u>Bearbeiter</u>	<u>Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger HypZert F</u>
<u>Auftraggeber</u>	<u>Amtsgericht Gladbeck</u>
<u>Berichtsabschluss</u>	<u>15.09.2023</u>

Der Auftraggeber beauftragte schriftlich am 14.09.2023 Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger c/o PCCS ImmoWert GmbH, das Verkehrswertgutachten für das Objekt „Eigentumswohnung“ in 45966 Gladbeck, Tunnelstr. 47 TE Nr. 18 zu erstellen.

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren.

## Besondere Annahmen<sup>1</sup>

Es wurden keine besonderen Annahmen getroffen bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmt.

### <sup>1</sup> Definition:

**Annahme:** Wenn der Gutachter nach vernünftigem bzw. marktüblichem Ermessen annehmen kann, dass ein Sachverhalt wahr ist, ohne dass eine besondere Untersuchung notwendig ist (ungeprüfte Realität).

**Besondere Annahme:** Wenn im Rahmen einer Annahme bestimmte Sachverhalte unterstellt bzw. vorausgesetzt werden, die von den zum Bewertungsstichtag bestehenden Sachverhalten abweichen (Abweichung von der Realität). Besondere Annahmen sind mit dem Auftraggeber abgestimmt (schriftliche Anweisung vorliegend).

## Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist das mit Nr. 18 bezeichnete Teileigentum (Garage) entsprechend den Miteigentumsanteilen an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist wohnwirtschaftlich bebaut (zwei Mehrfamilienhäuser, Garagen).

## Objektart/Wertermittlungsmethode

Nach § 6 Abs.1 ImmoWertV sind die normierten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Quervergleich zu ähnlichen Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen steht im Vordergrund. Immobilien dieser Art werden am Markt nach Vergleichspreisen beurteilt und gehandelt. Die Bewertung erfolgt im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Der Ertragswert des Wohnungseigentums wird zur Stützung des Wertermittlungsergebnisses (Ergebnisplausibilität) zusätzlich abgebildet.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKTBSICHTIGUNG

---

Das Objekt wurde am 26.06.2023 in einem ausreichenden Umfang besichtigt.

Folgende Bereiche waren zugänglich: Wohneinheit, Garage, Keller

### Anwesende

Herr Ralf Modrow (Miteigentümer)

Herr Hans Michael Modrow (Miteigentümer)

Björn Keiluweit (PCCS ImmoWert GmbH)

Holger Keiluweit (PCCS ImmoWert GmbH)

## 6 GRUNDBUCH

**Auszug vom:** 09.03.2023

**Amtsgericht:** Gladbeck

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd Nr.	Gemarkung	WE/TE Nr.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsant. Anteil	Miteigentumsant. Gesamt	Ant. Fläche m <sup>2</sup>
Gladbeck	- / 14268	1	Gladbeck	18	19	213	8	1.000	15,84

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 15,84

**davon zu bewerten** 15,84

### Abteilung I, Eigentümer

5.1.1 Harald Modrow, geb. am 10.02.1955

5.1.2 Andrea Martina Majorek geb. Modrow, geb. am 25.07.1957

5.1.3 Ralf Modrow, geb. am 15.04.1960

5.1.4 Hans Michael Modrow, geb. am 02.06.1967

5.1.5 Martin Talhorst, geb. am 30.05.1978

5.1.6 Stefan Franz-Paul Spiller, geb. am 18.01.1985

5.1.7. Benjamin Simon Spiller, geb. am 24.05.1986

zu 5.1.1 bis 5.1.7: - zu 1/2 in Erbengemeinschaft nach Werner Hans Modrow -

5.2.1 Ralf Modrow, geb. am 15.04.1960

5.2.2 Hans Michael Modrow, geb. am 02.06.1967

zu 5.2.1 und 5.2.2: - zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft nach Ingeburg Marta Modrow -

### Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Flurkarte, der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gemäß Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

## Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage	Herrschermerk	Bemerkung, Würdigung
Tunnelstraße 45, 47 Gebäude- und Freifläche	Kein Eintrag	

### Wohnungs-/ Teileigentum

Miteigentumsanteil: 8/1.000  
Bezeichnung lt. Aufteilungsplan: Garage Nr. 18

Aus den Regelungen der Teilungserklärung und den sonstigen vorgelegten Vereinbarungen, Abrechnungen etc. (s. Unterlagenverzeichnis) ergibt sich ein wertneutraler Einfluss für das Bewertungsobjekt.

## Erläuterungen zur Abteilung II

### Beurteilung der Abteilung II im Hinblick auf die Bewertung

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nach dem Verfahren gelöscht.

Im Grundbuch in der zweiten und dritten Abteilung eingetragene Belastungen sind bei der Wertermittlung auftragsgemäß **nicht zu berücksichtigen**. Entweder erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Gericht, für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10-tel und 7/10-tel Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZGV berücksichtigt.

## 7 LAGEBESCHREIBUNG

### Makrolage

Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet, umgeben von den Nachbarstädten Essen, Bottrop und Gelsenkirchen. Prägend für die Stadt sind: teilweise ländlich geprägt, ehemalige Bergarbeiterstadt, Wirtschaft mit Mix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen, überwiegend produzierendes Gewerbe, gute überregionale Infrastruktur, Nähe Flughafen Dortmund rd. 45 km.

Die Makrolage für den betreffenden Objekttyp ist unterdurchschnittlich.

Statistische Daten	Gemeinde	Stadt-/Landkreis	Bundesland	Deutschland
Einwohner <sup>4)</sup>	75.518	613.599	17.925.570	83.155.031
Haushalte <sup>1)</sup>	36.777	304.044	8.778.287	41.313.876
Kaufkraftkennziffer <sup>1)</sup>	---	94,8	98,4	100,0
Arbeitslosenquote <sup>2)</sup>	---	8,52 %	7,34 %	5,70 %
Einwohnerentwicklung <sup>3)4)</sup> 2017 – 2021	---	- 0,52 %	+ 0,07 %	+ 0,44 %
Bevölkerungsprognose <sup>3)</sup> 2017 – 2040	---	- 8,32 %	- 3,32 %	- 1,02 %

1) GfK Kaufkraft Haushalte 2021

2) Bundesagentur für Arbeit, Jahresmittel 2021

3) BBSR, 03/2021

4) Statistisches Bundesamt Q4 2021

### Regionaler Immobilienmarkt

Art der Gebäudenutzung	Absolutwert Gemeinde	Absolutwert Stadt-/Landkreis
Wohngebäude <sup>1)</sup>	14.245	136.712
Wohn- und Gewerbegebäude <sup>1)</sup>	310	2.578
Gewerbegebäude <sup>1)</sup>	1.194	13.861

1) GfK Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2021

Wohngebäudetypen	Absolutwert Gemeinde	Anteilswert in % Gemeinde	Absolutwert Stadt-/Landkreis	Anteilswert in % Stadt-/Landkreis
1-2 Familienhäuser <sup>1)</sup>	10.186	71,51 %	107.070	78,32 %
3-6 Familienhäuser <sup>1)</sup>	2.969	20,84 %	22.416	16,40 %
7-19 Familienhäuser <sup>1)</sup>	1.034	7,26 %	6.898	5,05 %
20 und mehr Familienhäuser <sup>1)</sup>	56	0,39 %	328	0,24 %

1) GfK Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2021

Kennzeichnend für Gladbeck sind eine niedrige Liquidität und Markttransparenz. Die Marktentwicklung seit 2012 wird für die vorliegende Objektart als durchschnittlich eingeschätzt. An diesem Investmentstandort ist mit einer leicht rückläufigen und vorrangig lokalen Miet- und Kaufnachfrage zu rechnen.

## Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Zweckel, rd. 3,0 km nördlich des Stadtkerns (Goetheplatz). Die infrastrukturelle Lageentwicklung des Nahumfelds ist augenscheinlich abgeschlossen. Das Wertermittlungsobjekt besitzt folgende besondere Lageeigenschaft: Bahntrasse in rd. 80 m westlich vom Bewertungsobjekt.

Die Eigenheit des Mikrostandorts ist durch folgende wesentliche Merkmale charakterisiert:

### Lage/Umgebung

Bebauungsstruktur	aufgelockert
Geschossigkeit	überwiegend III-geschossig
Gebietscharakter, Prägung	Wohnsiedlung
Durchgrünung	durchschnittlich
Immissionen* (Lärm, Geruch, Sonstiges)	mittel, Positiv-/ Negativeinflüsse ausgewogen, durchschnittliche Verkehrsimmissionen

Bahntrasse:  
gemäß Umgebungslärmkartierung des Bundeslandes NRW sowie bei der Besichtigung vor Ort konnte durch die angrenzenden Bahntrasse keine erhöhte Immissionsbelastung festgestellt werden.

\*Hinweis: Bei der Umwelt-/Aufenthaltsbeurteilung geht es um etwaige Auffälligkeiten - immer in Verbindung mit der gebiets-/ quartierstypisch vorherrschenden Nutzung. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

### Verkehrsinfrastruktur

Individualverkehr	Haupterschließungsstraße
Fahraufkommen	mittel
Öffentl. Parkplatzsituation	ausreichend
ÖPNV	mittel, Bushaltestelle mit Anbindung zum Bahnhof Gladbeck (West) in rd. 100 m Entfernung

### Soziale Infrastruktur

Bildung (Schule, Kita etc.)	mittel (Grundbedarf vor Ort gedeckt)
Medizin (Ärzte, Apotheken)	mäßig (teilweise vor Ort nicht vorhanden), im Stadtkern vielseitig vorhanden
Einkäufe, Dienstleistungen (Einzelhandelsangebot, Banken etc.)	mittel (periodischer Bedarf vor Ort überwiegend gedeckt), vielseitiges Angebot im Stadtkern
Kultur/Freizeit (Film & Theater, Museen, Parks, Spiel-/Sportplätze, Event-Hallen etc.)	mittel (Grundbedarf vor Ort gedeckt)

**Wertung:** Die Mikrolage für den betreffenden Objekttyp ist durchschnittlich.

## 8 OBJEKTBSCHREIBUNG

### Grundstück - allgemein

Wesentliche Merkmale sind die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Lage zur Himmelsrichtung und die Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Auffüllung). Ferner die wahrnehmbaren örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die Grundstücksneigung (Hanglage) sowie andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse u. dgl.).

### Grundstück - Wertermittlungsobjekt

Die Adressstraße ist augenscheinlich endgültig hergestellt und für den maßgeblichen Verkehr entsprechend ausgebaut. Die direkte Anbindung des Bewertungsgrundstücks zum öffentlichen Straßenraum ist gegeben. Die Grundstücksform bietet ein geräumiges Baufenster und ausreichende bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten.

Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund sind ausdrücklich nicht Leistungsgegenstand. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten (geotechnischer Bericht) wurde nicht vorgelegt.

Wesentliche Grundstücksmerkmale sind:

Entwicklungszustand	baureif, voll erschlossen
Zustandsart	bebaut
Bodenbeschaffenheit	normal Es handelt sich lediglich um einen ersten Anhaltspunkt. Endgültige Gewissheit bietet nur ein fachmännisches Baugrundgutachten. Dies ist nicht Leistungsgegenstand.
Lagebesonderheit	keine
Größe	unauffällig bzw. lagetypisch
Abmessungen	rd. 40 m Breite und rd. 50 m Tiefe
Form, Zuschnitt	trapezförmig
Ausrichtung	nord-südlich verlaufende Grundstücksachse, Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern giebelständig zur Adressstraße bebaut, Gartenfläche im westlichen Grundstücksbereich, Hoffläche im östlichen Grundstücksbereich
Topographie	ebene Grundstücksfläche
Zugänglichkeit v. öffentl. Verkehrsraum	auf Straßenniveau, d.h. (nahezu) stufen-/ schwellenlose Anbindung

### Bauliche Anlagen / Detaildarstellung

Es handelt sich um zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser samt Garagenhof.

Objektdaten	WEG
Ursprüngliches Baujahr	gemäß vorliegender Unterlagen 1978, WEG-Teilung 1991
Unterkellerung	voll
Geschosse	3 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Nutzungen	16 Wohneinheiten
Stellplätze	6 Garagenstellplätze, 7 Außenstellplätze*, davon 1 Garagenstellplatz bewertungsgegenständig

\*Hinweis:

Gemäß Teilungserklärung bzw. Aufteilungsplan verfügt die WEG über 8 Außenstellplätze. Bei der Besichtigung wurde die Fläche südlich der Garagen als unzureichend für zwei Stellplätze (S3 und S4) angesehen (vgl. Fotodokumentation). Da keiner der Stellplätze bewertungsgegenständlich ist erfolgt dieser Hinweis rein nachrichtlich.

### **Baubeschreibung (wesentliche Merkmale)**

#### **Konstruktion und Ausstattung – Garage Nr. 18**

Tragwerk, Konstruktion, Bauweise	Massivbau
Fassade	verputzt und gestrichen
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenbahnen
Sektionaltor	mechanisch betrieben

#### **Bauzustand - allgemein**

Die Beurteilung des Bauzustands im Rahmen einer Grundstückswertermittlung stellt üblicherweise auf den Allgemeinzustand ab und stützt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

Gradmesser des baulichen Allgemeinzustands ist die altersbedingte Wertminderung, Hierunter werden gewöhnliche Abnutzung, altersbedingte Defekte und technologischer Fortschritt subsumiert. Im Vordergrund der Beurteilung steht, ob und in welchem Ausprägungsgrad der Objektzustand die zwecktypische Verwendung gewährleistet.

#### **Bauzustand - Wertermittlungsobjekt**

Das Gebäude weist augenscheinlich einen insgesamt befriedigenden Unterhaltungszustand\* auf. Es waren folgende geringfügige Mängel und Schäden erkennbar bzw. wurden auf Nachfrage benannt. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**Instandsetzung**

(Beseitigung v. Schäden, z.B. Austausch, Reparatur)

Beschreibung	Kosten, grob
Fassadenrisse	500 €

In der Bewertung werden pauschal **500 €** marktangepasst\*\* als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

\*Eigene Darstellung

Klassifizierung	Definition Bauzustand
sehr gut	Neubau, neuwertig bzw. vollständig modernisiert => Nutzungsförderung mit langfristigem Erwartungshorizont
gut	fortlaufende und lückenlose Instandhaltung durchgeführt => Nutzungsförderung unbedenklich
befriedigend	überwiegend Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen gewöhnlichen Ausmaßes; in Teilbereichen geringer Reparaturbedarf => Nutzungsförderung bis auf Weiteres ungefährdet
mäßig	in Teilbereichen mangelhafter Unterhaltungszustand; Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen stärkeren Ausmaßes; ggfls. Bauschäden; erheblicher Reparatur-/Modernisierungstau => Nutzungsförderung gefährdet
schlecht	Desolater Unterhaltungszustand mit Bauschäden; unterlassene Instandhaltung; ggfls. abbruchreif => fehlende Nutzbarkeit

\*\*Angaben über Kosten für die Beseitigung von Bauschäden oder Mängeln sowie die Renovierungskosten beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Es handelt sich hierbei um keine ausführungs- und gewerorientierte Kostenermittlung nach Kostengruppen gemäß DIN 276-1. Die tatsächliche Höhe der Reparatur- o. Sanierungskosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht mit Sicherheit ermittelt werden. Die Kosten können ggfls. deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Abschlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte.

**Gesamturteil / Objektqualität**

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird das Objekt in Bezug auf den maßgeblichen Markt und zeittypische Erfordernisse für „Garagen“ wie folgt zusammengefasst:

Kriterium	sehr gut	gut	neutral	unter-Ø	schlecht
Mikrolage (Adresse, Umfeld)			•		
Grundstück (Zuschnitt, Baurecht, Umwelt)			•		
Außenkonzept (Design, Architektur)			•		
Flexibilität (Innenraumvariabilität, Nutzungsbreite)			•		
Baulicher Standard (Materialien, Technik, Ausstattung)			•		
Baulicher Zustand (Abnutzung, Instandhaltung)				•	

Hieraus resultiert eine durchschnittliche Marktattraktivität der Immobilie.

**Übliche wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Nach § 4 (2) ImmoWertV ist unter der Gesamtnutzungsdauer die prognostizierte Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer wird nach § 4 (3) ImmoWertV die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Eine unterlassene Instandhaltung, durchgeführte Instandsetzung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Diese Wertermittlung stellt auf das Modell der ImmoWertV (Anlage 1) bzw. die Vorgaben des ausschlaggebenden Gutachterausschusses ab.

Der Ansatz der Nutzungsdauer erfolgt unter Würdigung der individuellen, benannten Objekteigenschaften:

<b>Nutzung</b>	<b>Ansätze für die GND</b>
Einzelgaragen	60 Jahre

\* vgl. Sachwertmodell zur Ableitung v. Sachwertfaktoren und Ertragswertmodell zur Ableitung v. Liegenschaftszinssätzen

Ansatz f. das Wertermittlungsobjekt: 80 Jahre

### Abgrenzung v. Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Die (Voll-)Sanierung wird als Oberbegriff für Wiederherstellungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Verbesserung der Bausubstanz verwendet. Sie stellt einen tiefgehenden Eingriff in das Gesamtbauwerk dar und umfasst die Modernisierung sämtlicher Gewerke.

Unter Modernisierung sind Verbesserungen einzelner Bauteile zu verstehen, die den Gebrauchs- bzw. Wohnwert der Sache erhöhen (Fenster, Sanitär, Elektrik) oder zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen (Heizung, Dämmung). Also keine Vornahme durchgreifender Maßnahmen.

Instandhaltungsmaßnahmen (Inspektion, Wartung, Reparatur/Renovierung) dienen vorbeugend der Sicherstellung des Soll-Zustandes des Bauwerks. Sie gewährleisten die Nutzbarkeit und den Substanz- und Werterhalt über den Zeitraum der wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilie. Im Rahmen der Reparatur (Instandsetzung) erfolgt der Austausch bzw. die Überarbeitung von Einzelbauteilen.

### Restnutzungsdauer (RND)

Für die Garagen liegen keine werterhöhenden Veränderungen bzw. Verbesserungen der Immobilie vor. Sachverständig wird unter Berücksichtigung von Baujahr, GND und dominierender Hauptnutzung (angrenzende Mehrfamilienhausnutzung) eine RND von 20 Jahren abgeleitet.

## 9 RECHTE, LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS

### Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale außerhalb des Grundbuchs

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Zu den hier abgehandelten Grundstücksmerkmalen gehören der Entwicklungszustand (Baurecht), sonstige wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (Denkmalschutz, Baulasten), natürliche Umwelteinflüsse, der abgabenrechtliche Zustand (Erschließung) und Bodenveränderungen (Altlast).

#### I. Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des folgenden Bebauungsplanes:

##### Baurecht gemäß § 30 BauGB

Quelle	Online-Abfrage vom 05.07.2023 – interaktive Stadtleitplanung Stadt Gladbeck
Name des Bebauungsplans	„B-Plan Nr. 23 – Frentrupper Feld“
Datum der Rechtskraft	05.04.1965
Art der baulichen Nutzung	WR
Maß der baulichen Nutzung - GFZ	0,9
Maß der baulichen Nutzung - GRZ	0,3
zulässige Vollgeschosse	zwingend III
Sonstige Festsetzungen	Ziegeldächer, 25° Dachneigung

Es liegen keine Hinweise auf nicht genehmigte bzw. nicht genehmigungsfähige Auf-/Ausbauten und Nutzungen vor.

#### II. Denkmal- und Ensembleschutz

Das Objekt ist in der Denkmalliste der Stadt Gladbeck (Stand: letzte Eintragung vom 24.03.2022) nicht benannt.

#### III. Sonstige objektive Gefahren / natürliche Umwelteinflüsse

Besondere Risiken wie durch Hochwasser, Einsturzgefährdung durch Lage in einem Bergbauggebiet sowie Erdbeben sind nach den festgestellten Lagemerkmale nicht auszuschließen.

"Zürs Geo" (Veröffentlichung vom GDV Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.) stuft gemäß Abfrage vom 05.07.2023 das Bewertungsobjekt in die Hochwassergefährdungsklasse GK1 ein. Danach besteht eine sehr geringe Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren. Das Bewertungsobjekt liegt danach außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft.

#### IV. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde geführt, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Hieraus können Beeinträchtigungen für das Grundstück entstehen.

Eine aktuelle schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor.

Demnach sind keine Eintragungen vorhanden.

### **Bergbauliche Einwirkung**

Im Bereich des Bewertungsobjekts ist vor Jahrzehnten Steinkohle im Tiefbau (>100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Ergänzend teilt die zuständige Behörde mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Jupiter“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechteinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden derzeit bei der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen in NRW nicht zu erwarten sind.

## **10 ALTLASTEN/KONTAMINIERUNG**

Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte)

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

### **Bewertungsobjekt**

Gemäß aktueller Auskunft aus dem Altlastenkataster sind für das Bewertungsgrundstück keine Altlasten eingetragen. Zudem sind auf Basis der vorliegenden Kundenangaben und Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Besichtigung augenscheinlich keine wertrelevanten konkreten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung von Altlastenfreiheit des Grundstücks aus.

### **Allgemeine Hinweise zu Altlasten im Gebäude (Schadstoffe und Verunreinigungen)**

Bei vielen älteren Gebäuden muss davon ausgegangen werden, dass Schadstoffquellen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 1990-er Jahre erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals zulässigerweise verwendeten Baustoffe nach heutiger Erkenntnis wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen).

Die Bewertung geht grundsätzlich von Schadstofffreiheit der baulichen Anlage aus. Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

## 11 BODENWERT

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierl.	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Grundstück	15,84	220,00					Ja	3.484
Bodenwert (rentierliche Anteile)									3.484
Bodenwert (unrentierliche Anteile)									
<b>BODENWERT (gesamt)</b>									<b>3.484</b>

Entspricht 31% des Ertragswertes (MWT)

### Erläuterungen zum Bodenwert

#### Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§§ 3 und 5 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz) und individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

### Bodenrichtwert

Quelle	Online-Abfrage vom 06.07.2023 (BORIS NRW)
Stichtag des Bodenrichtwert	01.01.2023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>230 €/m<sup>2</sup></b>
Erschließungszustand	ebf
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
WGFZ	1,0
Geschosszahl	III - IV
Sonstiges	Lage: Tunnelstraße, zwischen Brahmsstraße und Feldhauser Straße

### Gegenüberstellung Bewertungsgrundstück und Richtwertgrundstück<sup>1</sup>

Die Bodenrichtwertzonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede des Bewertungsgrundstücks, die sich aus abweichenden Grundstücksmerkmalen ergeben, sind individuell zu berücksichtigen.

Kriterium	Vorteil	Neutral	Nachteil
Art und Maß d. baulichen Nutzung			•
Grundstücksgröße		•	
Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage)		•	
Grundstücksgestalt (Tiefe, Breite, Zuschnitt)		•	
Bauweise / Anbauart (offen, geschlossen, abweichend / freistehend)		•	
Sonstiges		•	

<sup>1</sup> Zustand und Struktur der umgebenden gebietstypischen Bebauung

Aus dem folgenden Sachstand resultiert ein Anpassungserfordernis des Bodenrichtwertes.

<u>Kriterium Art u. Maß</u>	Einfluss auf Bewertungsobjekt
<b>Maß</b>	<i>Hinweis: Die Bewertung stellt auf das Maß der zulässigen Nutzung für das unbebaute Grundstück ab.</i>
Grundstücks-WGFZ < Richtwert-WGFZ	Auf dem Grundstück ist nach den vorliegenden Eigenschaften (Zuschnitt, Größe, Topographie) und den baurechtlichen Gegebenheiten die Richtwert-WGFZ nicht realisierbar. Eine Bodenwertanpassung ist erforderlich und marktüblich (nutzungsabhängiger Bodenwert). Sie bemisst sich aus der Abweichung zwischen der baurechtlich möglichen GFZ und Richtwert-WGFZ, s. nachfolgende Berechnung.

Der zuständige GAA veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung und empfiehlt eine gutachterliche Einschätzung. Für den vorliegenden Fall wird ein Abschlag in Höhe von rd. 5 % des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet.

### Bodenwertansatz

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung einer WGFZ-Anpassung mit gerundet 220 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

## 12 ERTRAGSWERT (MARKTWERT)

Gebäudenutzung		RND	Zins	VV	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m <sup>2</sup> )		RoE	Bodenvz.	
Geb.	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		Stück	m <sup>2</sup>	Ist	marktübl.	Ansatz	EUR	EUR/a
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe)	20	1,50	17,1686	1		0,00	60,00	60,00	720	53
<i>w = Wohnen, g = Gewerbe</i>		<b>Ø 20</b>	<b>Ø 1,50</b>		<b>Σ</b>	<b>Σ</b>				<b>Σ 720</b>	<b>Σ 53</b>

### Bewirtschaftungskosten (Verkehrswert)

Gebäudenutzung		Instandhaltung	Verwaltung	MAW	Sonstiges	Summe
Geb.	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup> /Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe)	131,00		58,00	8,05	4,00
						EUR/m <sup>2</sup> /Stk
						% RoE
						% RoE
						Ø 30,27

### Ableitung Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
Geb.	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe)	720	218	502	53	449	17,1686	7.708
<i>w = Wohnen, g = Gewerbe</i>		<b>Σ 720</b>	<b>Σ 218</b>	<b>Σ 502</b>	<b>Σ 53</b>	<b>Σ 449</b>		<b>Σ 7.708</b>

### Ertragswert Ableitung (Verkehrswert)

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>7.708</b>
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	3.484
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>11.192</b>

## Erläuterungen zum Ertragswert

### Allgemein

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (Rohertrag). Hierfür werden die vertraglichen Ist-Mieten und angemessene Nettokaltmieten vergleichbarer Objekte miteinander abgeglichen und entsprechend der sachverständigen Würdigung in Ansatz gebracht. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

- Die Marktmiete ist als stichtagsbezogener Marktdurchschnitt für Mietabschlüsse definiert (Angebot und Nachfrage).
- Die nachhaltige Miete ist die in der Langfristbetrachtung um Schwankungsspitzen bereinigte Marktmiete unter besonderer Berücksichtigung der Faktoren Drittverwendungsfähigkeit, Lage und Verkehrsanbindung des Gebäudes.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist definiert als durchschnittlicher Preis für Wohnraum nach den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Bei der Ist-Miete handelt es sich um die vertraglich vereinbarten Mietzahlungen. Nebenkosten (wie z.B. Müllabfuhr, Wasser Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

### Ist-Miete

Das Objekt ist eigengenutzt.

### Marktmiete

#### Garagen

Quelle	Beschreibung	Spanne €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>
Eigene Internetrecherche**)	Garagenmieten in Gladbeck, 11 Angebote	50,00 - 75,00	57,00
Immo Data Base (ongeo)*)	Objekttyp: Garagenmieten im Umkreis von 4 km	45,77 – 98,76	67,23

\*) tats. Mietpreise

\*\*\*) Angebotsmieten nur bedingt vergleichbar

## Mietansatz

Bei der Ermittlung des Roh- bzw. Reinertrags wird gem. § 31 ImmoWertV nur der Ertrag berücksichtigt, der für das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielt werden kann. Die maßgebliche Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes sind im beschreibenden Teil zusammengefasst. Die marktbasieren Wertansätze stützen sich auf hinreichend gesicherte Informationen und Marktdaten.

Das relevante Marktsegment ist durch eine stabile Mietentwicklung gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten sowie des Zustands der Garage i.V.m. der durchschnittlichen Lage wird ein Mietansatz in Höhe von 60 € für angemessen erachtet.

## Leerstandsrisiko / Vermietungsstand

### Allgemein

Die Beurteilung von Leerstand wird in drei Kategorien unterteilt:

den fluktuationsbedingten Leerstand, den strukturellen (dauerhaften) Leerstand und den funktionalen Leerstand (Revitalisierung).

Fluktuationsbedingter Leerstand bis zu einer Dauer von rd. 3 Monaten entsteht in Verbindung mit Mieterwechsel und ist als normales marktkonformes Phänomen zu beurteilen.

Struktureller Leerstand betrifft Nutzflächen, die langfristig weder zur Eigennutzung noch zur Vermietung nachgefragt werden. Die Ursache kann auf Marktgegebenheiten (Überangebot) oder auf einer wirtschaftlichen Überalterung der Gebäudekonzeption beruhen.

Als funktionaler Leerstand sind vorübergehend nicht genutzte Teilflächen in Bestandsobjekten zu klassifizieren, die in Würdigung der Marktverhältnisse und auf absehbare Sicht einer Renovierung, Modernisierung oder Umstrukturierung mit hoher Wahrscheinlichkeit zugeführt werden. Als angemessener Zeitrahmen ist in dem Zusammenhang von ca. 2 Jahren auszugehen.

### Bewertungsobjekt

Ein Leerstand besteht nicht. Das Objekt wird eigengenutzt.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Diese sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten. Die ImmoWertV gibt für die Bewirtschaftungskosten Modellparameter vor, die als Orientierungswerte unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter zu verstehen sind.

#### Verwaltung

Hierunter fällt primär die Steuerung aller Prozesse des kaufmännischen und technischen Betriebs, der Objektbuchhaltung und ggfls. die Unterstützung bei An- und Verkaufstransaktionen.

Gemäß ImmoWertV (Anlage 3) sind Stand 01. Jan. 2021 folgende Verwaltungskosten zur Orientierung maßgebend:

- 298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 357 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 39 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die Preisentwicklung der Verwaltungskosten stellt auf die II. Berechnungsverordnung bzw. die Wertbasis zum Stand Oktober 2001 ab. Die jährliche Anpassung der Wertfortschreibung erfolgt auf Basis der Veränderungsrate Stand Okt. gegenüber demjenigen Index für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht.

Die Veränderung seit dem Bezugszeitpunkt Okt. 2001 bis zum relevanten Stichtag lt. Berechnungsmodell wird mit dem Verbraucherpreisindex des *Statistischen Bundesamtes* erfasst. Der fortgeschriebene VPI beträgt (2015 = 100). Die Verwaltungskosten sind kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Die wohnwirtschaftlichen Verwaltungskosten betragen zum Stichtag:

<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>Garage</b>
Anfangswert	39,00 €
x VPI / 100	1,498
<b>= angepasste Verwaltungskosten</b>	<b>58 €/ Stellplatz</b>

### Instandhaltung

Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit baulicher und gebäudetechnischer Anlagen. Sie gewährleisten die Nutzbarkeit der Nutzflächen sowie den Substanz- und Werterhalt über den Zeitraum der wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilie. Die Instandhaltung gliedert sich in Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Die Höhe tatsächlich anfallender Instandsetzungskosten unterliegt der Eigentümerstrategie in Verbindung mit gebäude- und nutzungsabhängigen Einflüssen.

Gemäß ImmoWertV (Anlage 3) sind Stand 01. Jan. 2021 folgende Kostenkennwerte zur LSZ-Ableitung maßgebend: für Garagen – 88,00 € p.a.

Die jährliche Anpassung der Wertfortschreibung erfolgt auf Basis der Veränderungsrate Stand Okt. gegenüber demjenigen Index für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht. Die Veränderung seit dem Bezugszeitpunkt Okt. 2001 bis zum relevanten Stichtag lt. Berechnungsmodell wird mit dem Verbraucherpreisindex des *Statistischen Bundesamtes* erfasst. Der fortgeschriebene VPI beträgt (2015 = 100). Die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle zu runden.

Die Instandhaltungskosten betragen zum Stichtag:

<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>Garage</b>
Anfangswert (2001)	88,00 €
x VPI / 100	1,498
<b>= angepasste Instandhaltungskosten 2022</b>	<b>131 €</b>

### Mietausfallwagnis

Es handelt sich um eine kalkulatorische Berechnungsgröße zur Würdigung von potenziellen Ertragsminderungen infolge Zahlungsrückstand, Mieterwechsel und temporärem Leerstand.

Als Modellwert werden 2% bei Wohngrundstücken und 4% der Nettokaltmiete bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung (Geschäftsgrundstücke) zugrunde gelegt.

### Sachverständige Bemessung BWK-Ansatz

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Modellvorgaben der ImmoWertV. Es liegen für die einzelnen Kostenparameter keine besonderen Umstände vor, die einen erhöhten Ansatz erfordern.

### **Liegenschaftszinssatz-Spanne**

Liegenschaftszinssätze (LZS) werden vom Gutachterausschuss unter Verwendung wesentlicher Modellparameter sowie auf der Grundlage marktüblicher Reinerträge und gewöhnlicher Kaufpreise ermittelt. Persönliche und ungewöhnliche Werteeinflüsse werden hierbei ausgeklammert.

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen für Garagen veröffentlicht werden zur groben Orientierung die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen herangezogen. Das vergleichsweise geringere Investitionsrisiko für Garagen ist im getroffenen, objektspezifischen LZS-Ansatz entsprechend berücksichtigt.

Quelle	Nutzung	Liegenschaftszinssatz %
Gutachterausschuss (Gladbeck, GMB 2023)	Wohnungseigentum, Ø Miete 6,00 €, Ø RND 39 Jahre, Ø Wfl. 77 m <sup>2</sup>	2,1 ± 1,1
Sonstige Fachliteratur (u.a. IVD)	Eigentumswohnung	1,5 – 4,5

Der regionale Gutachterausschuss hat folgende Parameter bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegt:

**Wertermittlungsparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes**

Objektart	Mietwohngrundstücke
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	gemäß § 4 Absatz 3 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	gem. Anlage 5 ImmoWertV
Bodenrichtwert	angepasster Bodenrichtwert gem. § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV
Miete	marktüblich erzielbare Erträge
boG	keine

**Liegenschaftszinssatz-Ansatz**

Der objektindividuelle Liegenschaftszinssatz (LZS) weist eine Abhängigkeit zu wesentlichen Parametern auf, die im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Rahmenfaktoren begründet sind. Es handelt sich um einen Risikoindikator, der die zum Stichtag am Markt bestehenden Erwartungen und Unsicherheiten in Bezug auf die Immobilie (Chance-Risiko-Verhältnis) abgebildet, insbesondere mögliche Veränderungen der Ertragsituation oder des Wertpotenzials. Es wird hierbei auf das durchschnittliche Marktgeschehen abgestellt, d.h. die subjektive Investorensicht wird ausgeblendet. Die Ableitung erfolgt auf der Grundlage einer sowohl regional als auch objekt- und standorttypisch angemessenen Kapitalisierungshöhe.

Maßgeblicher LZS: 2,1 %

Sektor	Relevante Einflussfaktoren	Chance	Neutral	Risiko	Zu-/ Abschlag (Basispunkte)
<b>Immobilie</b>	Mikrostandort (Adresse, Umfeld, Lageentwicklung)		•		-55
	Gebäude (Attraktivität, Zustand, Nachnutzung)	•			
	Mietsituation (Marktniveau, Restlaufzeit MV, Wertsicherung)		•		
<b>Markt</b>	Liquidität (Makrolage, Wachstums-/ Schrumpfsregion)		•		+/- 0
	Wirtschaft (Zinsentwicklung, Konjunktur, Arbeitsmarkt)		•		
	Marktlage (Preisanstieg, -korrektur)		•		

Objektspezifisch angepasster LZS: 1,5 %

**Ergebnisplausibilität**

Das Wertermittlungsergebnis wird auf der Grundlage geeigneter und regionaltypischer Marktfaktoren überprüft.

Quelle	Bezugsgröße	Wert
GAA Gladbeck, GMB 2023	Rohertragsfaktor ETW	21,7 ± 5,7

Fazit: Die aufgezeigte Kenngröße stützt bzw. untermauert den aus dem Vergleichswert abgeleiteten Verkehrswert. Das Ergebnis ist hinreichend plausibel und der Objektqualität und den Marktverhältnissen angemessen.

### 13 VERGLEICHSWERT (MARKTWERT)

Objekt	Einh.	WNfl.	EUR/m <sup>2</sup> (Stk.) - Werte					Marktwert
			Stk.	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Vergleichspreise von bis	Mittel	
Garage	1			8.708	24.210	12.000	13.000	13.000
<i>Spannenwerte lt. Marktresearch; Stand 06/2023</i>								
<b>Vergleichswert</b>								<b>13.000</b>

## Erläuterungen zum Vergleichswert

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor.

## Marktdaten, Vergleichswerte

Vergleichspreise von Liegenschaften, welche hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen, liegen in einem ausreichenden Umfang vor.

### I. Marktübliche Vergleichswerte

#### Eigentumswohnungen - Vergleichswerte

Quelle	Beschreibung	Spanne €/m <sup>2</sup>	Ø Preis €/m <sup>2</sup>
Gutachterausschuss Gladbeck, GMB 2023*)	Objekttyp: Garagenstellplätze in Gladbeck Kriterien: Baujahr vor 1990, 26 Verkaufsfälle, Ø Alter 49 Jahre	./.	9.700
ImmoDataBase (ongeo) *)	Objekttyp: Garagen, 10 geeignete Vergleichsobjekte im Umkreis von 1,6 km	8.708 – 24.210	14.520

\*) tats. Kaufpreise

\*\*) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

Die vorgenannten Vermarktungspreise stellen einen Überblick über das lokale Preisniveau dar, das sich bei reinen Kaufangeboten schwerpunktmäßig aus den Erwartungen der Verkäuferseite ergibt.

### II. Wertermittlungsobjekt

Zur individuellen Wertbestimmung erfolgt die Objektivierung anhand von relevanten Kaufkriterien:

Anpassung für	Bemerkung	Anpassung (%)
Lärmbelastung	normal	0
Zuschnitt	normal	0
Ausstattung	Normal	0
Zustand, Erscheinungsbild Gesamtobjekt	mittel	0
Angebots-/Nachfragesituation	Käufermarkt /Verkäufermarkt, Zinsentwicklung	+ 10
<b>Σ</b>		<b>+ 10</b>

### III. Wertansatz

Als marktüblicher Ausgangswert werden 12.000 €. zugrunde gelegt.

Mit Blick auf die Objekteigenschaften und die gegenwärtige Marktlage (Kap. Regionaler Markt) wird zur Ableitung des Verkehrswertes eine Marktanpassung von + 10% auf den vorläufig ermittelten Vergleichswert vorgenommen. Der Verkehrswert ergibt sich somit im Endergebnis zu rd. 13.000 € er liegt innerhalb der Spanne der recherchierten Vergleichswerte und rd. 8 % oberhalb des Mittelwertes.

### IV. Ergebnisplausibilität

Das Wertermittlungsergebnis zeigt keine Auffälligkeit. Auf Grundlage einer marktüblichen Nettokaltmiete von 60 € entspricht der ermittelte Verkehrswert einem Ertragsfaktor von rd. 18,10.

## 14 OBJEKTEIGENSCHAFTEN

---

### Positive Objekteigenschaften / Chancen

objekttypspezifischer Nachfrageüberhang

### Negative Objekteigenschaften / Risiken

kleinere Bauschäden vorhanden

## 15 ERGEBNISÜBERSICHT

Verkehrswert (EUR)

<b>Werte</b>	Bodenwert	3.484
	Ertragswert	11.192
	Vergleichswert	13.000
<b>Abschläge</b>	Instandhaltung	3,85% 500
<b>Verkehrswert</b>	Manuelle Werteingabe	<b>12.500</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	
	x-fache Jahresmiete	17,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	0 / 100
	Bruttorendite (RoE/x)	5,76%
	Nettorendite (ReE/x)	4,02%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	
	Nutzfläche	
	Σ	
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	720
	Jahresreinertrag	502
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	Wohnen	
	Gewerbe	1,50%
	i.D.	1,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	
	Gewerbe	30,27%
	i.D.	30,27%

Sachverständige(r):

Sachverständige(r):

*Björn Keiluweit*

Aufgestellt am 15.09.2023

*Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger*

*HypZert F*

## **16 ANLAGENVERZEICHNIS**

---

Übersichtskarte Falk

Regionalkarte Falk

Liegenschaftskarte

Behördliche Auskünfte

Zürs Hochwassergefährdung

## 17 FOTODOKUMENTATION

### Garagenhof



### Erschließungsstraße in Blickrichtung Osten

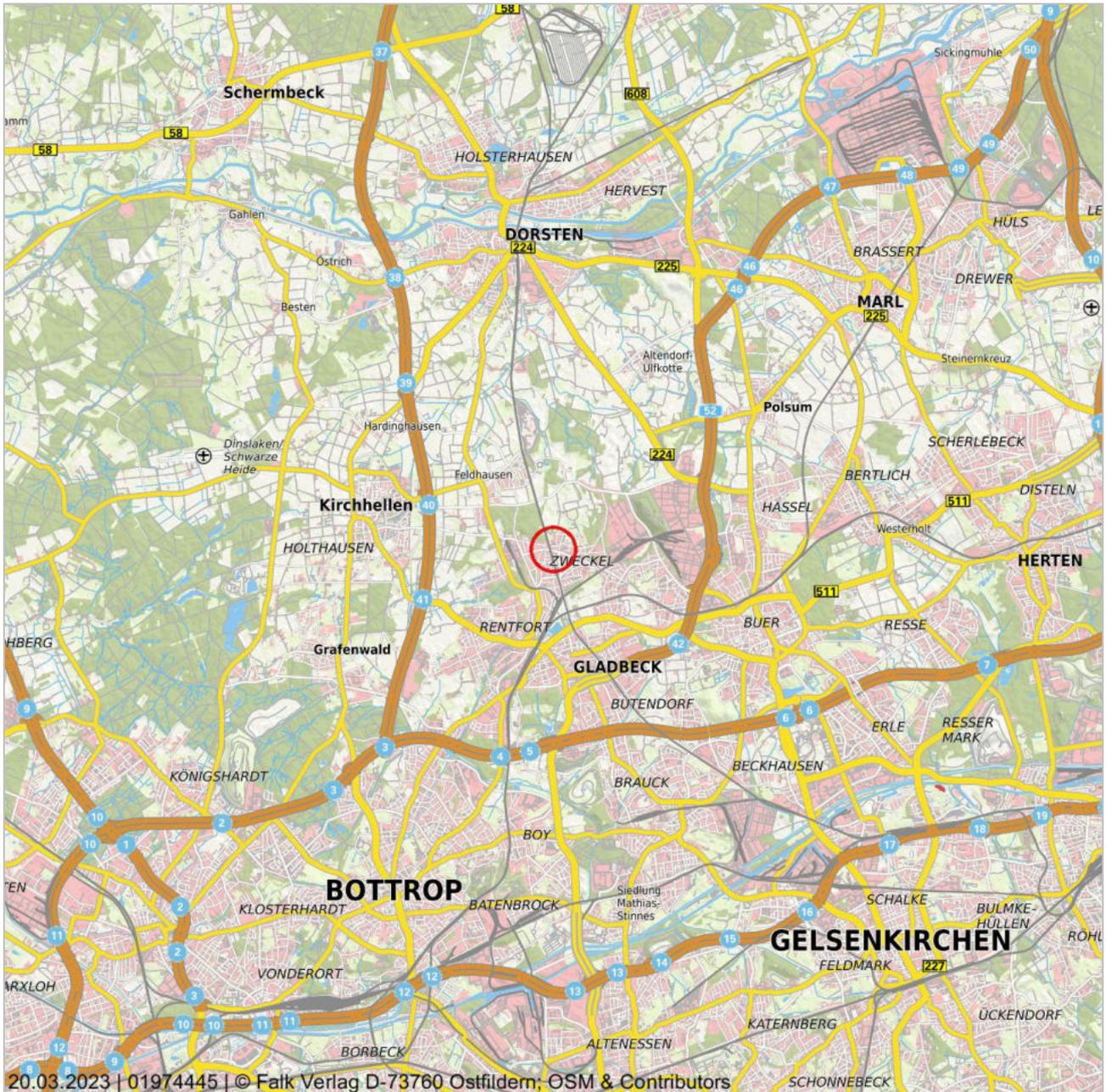


### Erschließungsstraße in Blickrichtung Westen



## Innenansicht





Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

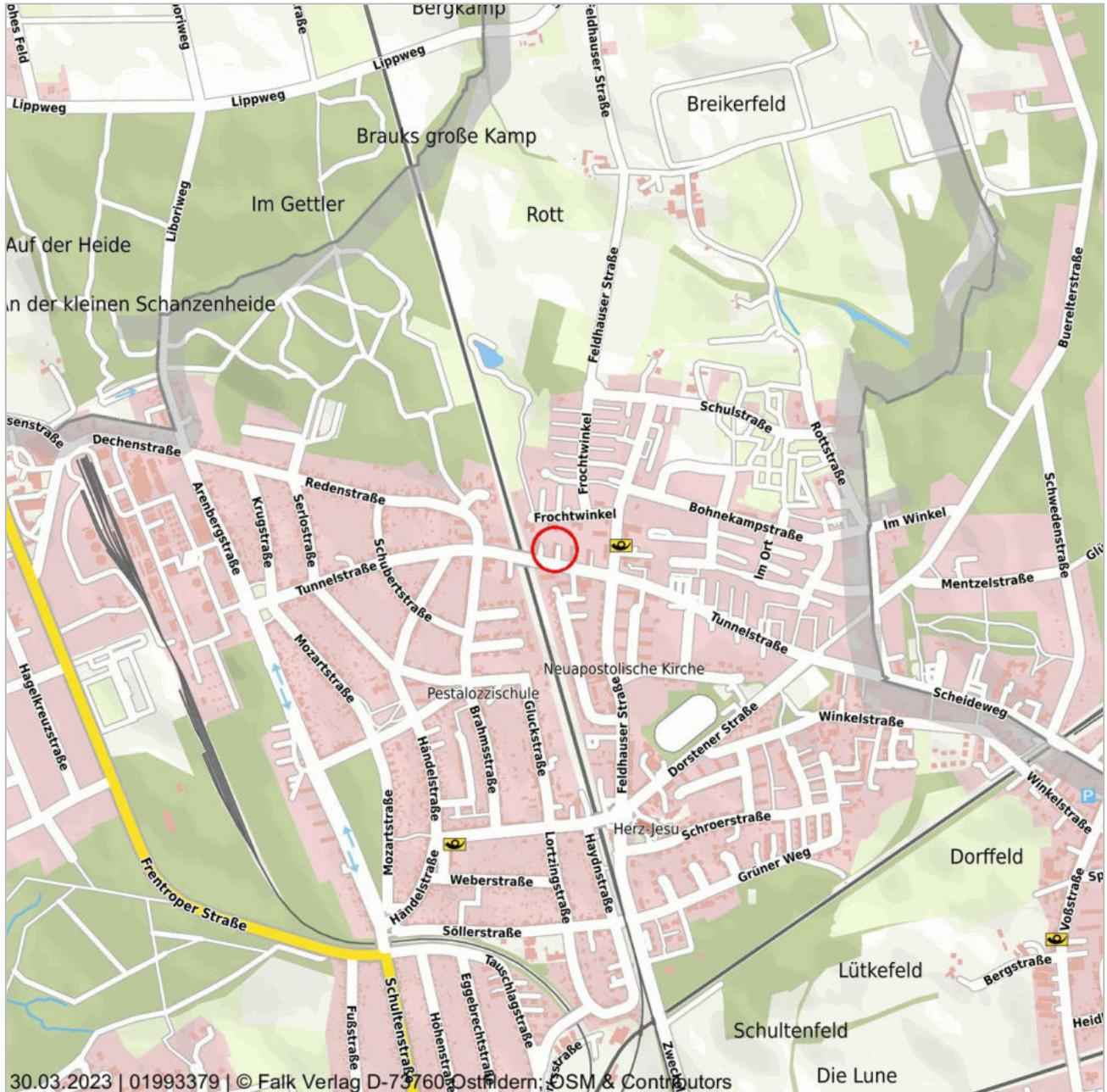
15.000 m

**Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000  
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

1.500 m

**Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Behördliche Auskünfte



Kreis Recklinghausen – 45655 Recklinghausen

PCCS ImmoWert GmbH  
z. H. Herrn Holger Keiluweit  
Girardetstraße 1

**45131 Essen**

### Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Hier: Ihre ursprüngliche Anfrage vom 25.05.2023

Sehr geehrter Herr Keiluweit,

zu Ihrer oben genannten Anfrage kann ich Ihnen folgende Informationen geben:

Das Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 19, Flurstück 213, Tunnelstraße 45 und 47 in Gladbeck, ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

#### Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ihnen bzw. Ihrem Auftraggeber selbst Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, bitte ich mir diese kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Datum:  
16.08.2023

Fachdienst Umwelt  
Team 70.11  
Untere Bodenschutzbehörde

Gebäude:  
Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Aktenzeichen:  
70/11 -Sa

Auskunft:  
Herr Sauermann

Zimmer Nummer:  
3.3.15

Telefon:  
02361 / 53 – 2106

Telefax:  
02361 / 53 – 6204

E-Mail:  
[Altlasten@kreis-re.de](mailto:Altlasten@kreis-re.de)

Paketadresse:  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Telefonzentrale:  
02361 53-0

E-Mail (zentral)  
[info@kreis-re.de](mailto:info@kreis-re.de)  
[www.vestischer-kreis.de](http://www.vestischer-kreis.de)

Bankverbindung:  
Sparkasse Vest RE

BLZ:  
426 501 50

Kto.-Nr.  
90 000 241

IBAN:  
DE27 4265 0150 0090 0002 41

BIC:  
WELADED1REK

Hinweis Datenschutz:

Die nach den Artikeln 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen zum Fachdienst 70 – Umwelt – finden Sie im Internet unter [www.kreis-re.de/datenschutz](http://www.kreis-re.de/datenschutz)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

Sauermann

Bezirksregierung  
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg · Postfach · 44025 Dortmund

PCCS ImmoWert GmbH  
Girardetstraße 1-5  
45131 Essen

- per elektronischer Post -

— **Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-  
gefährdung**

**Auskunftsbereich:** Tunnelstraße 45 / 47 in Gladbeck

Gemarkung: Gladbeck, Flur: 19, Flurstück 213

Ihr Schreiben vom 25.05.2023

— Az. des Gerichts: 015 K 027/22

Sehr geehrte Frau Lefeld,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scholven 1“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 05. Juni 2023  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65,74,2-2023-1199  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Wagner  
andreas.wagner@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-5949  
Fax: 02931/82-

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr, 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung  
Arnsberg



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Jupiter“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der

Bezirksregierung  
Arnsberg



beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Wagner



Die Bürgermeisterin

**Bauaufsicht**

Neues Rathaus  
Zimmer U22  
Willy-Brandt-Platz 2  
45964 Gladbeck

Stadt Gladbeck ■ Postfach 629 ■ 45956 Gladbeck

PCCS ImmoWert GmbH  
Frau Ramona Lefeld  
Girardetstr. 1 - 5  
45131 Essen

Ihr(e) Ansprechpartner(in)  
Herr Staben  
Telefon 0 20 43 / 99 2226  
Fax 0 20 43 / 99 172226  
daniel.staben@stadt-gladbeck.de  
Mein Zeichen: **464-23-08**  
12.06.2023

Aktenzeichen **464-23-08**  
Antragsteller PCCS ImmoWert GmbH  
Girardetstr. 1 - 5, 45131 Essen  
Grundstück **Gladbeck, Tunnelstraße 45, 47**  
Flur 019  
Flurstück 0213  
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

**Bescheinigung**

Sehr geehrte Frau Lefeld,

ich bescheinige Ihnen, dass auf dem o.g. Grundstück **Gladbeck, Tunnelstraße 45, 47** mit der angeführten Katasterbezeichnung **Flur 019, Flurstück 0213** derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung zu entrichtende Gebühr beträgt **30,00 €** (s. beigefügte Berechnung).

**Gebührenbescheid:**

Es werden folgende Gebühren festgesetzt:

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben)	BETRAG
<b>XT6181230648TX</b>	<b>30,00 €</b>

Sie können mit uns sprechen:  
Dienstag 8.30-12.00 Uhr  
Donnerstag 8.30-12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Hausadresse:  
Stadt Gladbeck  
Willy-Brandt-Platz 2  
45964 Gladbeck

Konto der Stadtkasse Gladbeck:  
Nr. 34 Stadtparkasse Gladbeck (BLZ 424 500 40)  
IBAN: DE63 4245 0040 0000 0000 34  
BIC: WELADED1GLA





**Amt für kommunale Finanzen  
Abteilung Steuern und Abgaben**

Neues Rathaus  
Willy Brandt Platz 2  
45964 Gladbeck

Ihre Ansprechpartnerin

**Klaudia Tönsen**

Zimmer-Nr. 014

Telefon 02043 / 99-2246

Fax 02043 / 99-1220

steuerabteilung@stadt-gladbeck.de

**Datum: 07.06.2023**

## Erschließungsbeitragsbescheinigung

### Erschließungsbeitragspflicht für das Grundstück Gemarkung Gladbeck Flur 19 Flurstück 213 mit der Bezeichnung Tunnelstr. 45 und 47

Das Grundstück Gemarkung Gladbeck Flur 19 Flurstück 213 wird von der Tunnelstraße erschlossen.

Bei dieser Straße handelt es sich um eine öffentliche, zum Anbau bestimmte, endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und der Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Erschließungsbeitragspflicht für das oben genannte Grundstück ist erfüllt.

Die Erhebung von Beiträgen für zukünftige Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes Nordrhein-Westfalens (KAG NRW) bleibt unberührt. Zurzeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant.

Im Auftrag

*Tönsen*  
(Tönsen)



**Zentrale Informationen**  
Telefon 0 20 43 / 99 0  
<http://www.gladbeck.de>  
rathaus@stadt-gladbeck.de

**Sie können mit uns sprechen**  
mo – fr 8:30 – 12:00 Uhr  
mo – do 13:30 – 15:30 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

**Bankverbindung**  
Konto-Nr. 34  
Sparkasse Gladbeck  
BLZ 424 500 40

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
DE 67 ZZZ 000 000 24 080  
**IBAN**  
DE 63 4245 0040 0000 0000 34



**Amtsgericht** Gladbeck

**Grundbuch von** Gladbeck

**Blatt** 14261

**Wohnungsgrundbuch**

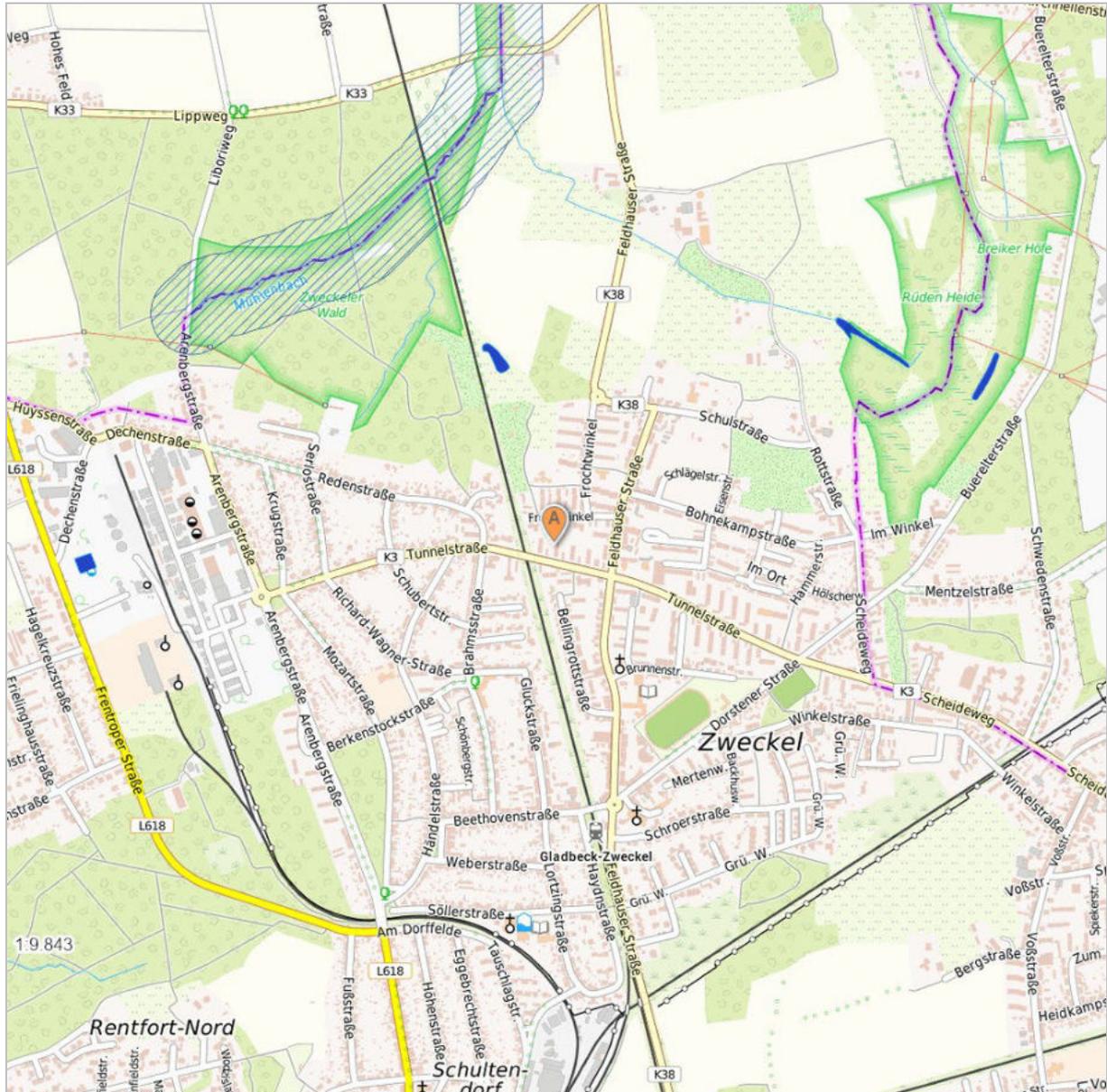
Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.  
Freigegeben am 25.03.2003, Hesse

Gladbeck Gladbeck 14261 · Letzte Änderung 13.10.2022 · Ausdruck vom 09.03.2023 · Seite 1 von 10

Amtsgericht Gladbeck Grundbuch von Gladbeck Blatt 14268 **Abteilung II**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gladbeck, 015 K 028/22). Eingetragen am 13.10.2022.  Blömeke

Gladbeck Gladbeck 14268 · Letzte Änderung 13.10.2022 · Ausdruck vom 09.03.2023 · Seite 7 von 10



### Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

**GK2**

**GK3**

**GK4**

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.