

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3788-05-2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

Das Gutachten kann vormittags zwischen 8.30 Uhr und 12.30 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

005 K 087 / 22

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem
Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten
Sellhorststraße 34

45888 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 334

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 9	Flurstück 187
Hof- und Gebäudefläche	Sellhorststraße 34
Grundstücksgröße	170 m ²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten
Grundstücks:

140.000,-- EUR

in Worten:

Einhundertvierzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung der WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss und der WE Nr. 4 im Dachgeschoss wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die WE Nr. 2 und Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar sind und ebenfalls nicht über Heizungsanlage verfügen.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 Eintragung in Abt. II des Grundbuchs
 - Eigentumsübertragungsvormerkung vor dem Zwangsversteigerungsvermerk
Es wird diesbezüglich angeraten qualifizierten Rechtsrat einzuhören.
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 17.08.2023

Waltrop, den 29.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	6
3. GRUNDSTÜCK	9
3.1 Grundstücksdaten	9
3.2 Lasten und Beschränkungen	9
3.3 Grundstücksbeschreibung	11
3.4 Beurteilung	18
4. BEBAUUNG	20
4.1 Allgemeines	20
4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen	23
4.3 Baubeschreibung	24
4.4 Zustand	29
4.5 Beurteilung	31
5. AUSSENANLAGEN	32
6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung	33
7. ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV 34
7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV 34
7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV 37
7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV 46
7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV 48
7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV 52
8. SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV 53
8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV 53
8.2 Wert der baulichen Anlagen	53
8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV 53
8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV 55
9. VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV 58
9.1 Vergleichsverkaufspreise	58
9.2 Vergleichsdaten	58
10. VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB 60
11. ANLAGEN	

1.

Z U S A M M E N F A S S U N G D E R E R G E B N I S S E

Wertermittlungsstichtag 17.08.2023

Ortsbesichtigung

1. 13.06.2023
2. 17.08.2023

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten
 Sellhorststraße 34
 45888 Gelsenkirchen

Grundbuch

- Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Gelsenkirchen,
 Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 334
 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 9, Flurstück 187
 Hof- und Gebäudefläche, Sellhorststraße 34
 Grundstücksgröße 170 m²

- Eintragungen in Abt. II

Nr. 1: Recht auf Benutzung einer Grenzmauer
 Nr. 6: Eigentumsübertragungsvormerkung
 Nr. 7: Zustimmungserfordernis für Verfügungen durch den Insolvenzverwalters
 Nr. 8: Eröffnung des Insolvenzverfahrens
 Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Gelsenkirchen“ verliehen auf Steinkohle der RAG-Aktiengesellschaft. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
 - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium **in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrengebiet**.

→ Werteinflüsse, die sich bedingt durch die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet ergeben und über deren Berücksichtigung im Bodenrichtwert hinausgehen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt.

Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtenplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** gekennzeichnet.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen	- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.	- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an .	Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Informationen zum Objekt	Baujahr	1905
	fiktives Baujahr	1967
	fiktives Alter	56 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 108 m ²
	Bruttogrundfläche	ca. 539 m ² Mehrfamilienwohnhaus
	Wohnfläche:	266 m ²
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Eine Besichtigung der WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss und der WE Nr. 4 im Dachgeschoß wurde nicht ermöglicht. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die WE Nr. 2 und Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar sind und ebenfalls nicht über Heizungsanlage verfügen.	
	Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.	

Wertzusammenstellung:

Bodenwert	49.300,--	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	167.136,--	EUR
vorläufiger Ertragswert	216.436,--	EUR
Markanpassung	0,--	EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	216.436,--	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 70.000,--	EUR Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	146.436,--	EUR
	rd. 146.000,--	EUR
Risikoabschlag	- 7.300,--	EUR nicht ermöglichte Besichtigung
	138.700,--	EUR
Verkehrswert	rd. 140.000,--	EUR

2. Allgemeine Angaben

A u f t r a g g e b e r
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Z w e c k
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

G r u n d l a g e n
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

U n t e r l a g e n
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 28.04.2023

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 22.05.2023

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

B e s i c h t i g u n g
Beteiligte

13.06.2023

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

17.08.2023

- Frau ..., zeitweise
- Herr ..., zeitweise
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

S t i c h t a g
der Bewertung

17.08.2023

U m f a n g
des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme

- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO₂-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück	Lage des Grundstücks im Wohngebiet	
- Anschrift	45888 Gelsenkirchen Sellhorststraße 34	
- Aktenzeichen	005 K 087 / 22	
- Objekttyp	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten	
- Nutzer	Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag insgesamt leer.	
- Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 334	
	<i>Bestandsverzeichnis</i>	
-	Gemarkung	Gelsenkirchen
	Flur 9	Flurstück 187
	Hof- und Gebäudefläche	Sellhorststraße 34
	Grundstücksgröße	170 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 334

1. Das Recht auf Benutzung einer Grenzmauer zu Gunsten der Parzelle Gelsenkirchen Flur 9, Nr. 399 / 25, eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Dezember 1905 / 5. Januar 1906 am 8. Januar 1906 umgeschrieben am 27. Januar 1969.

Veränderungen:

1. Das herrschende Grundstück Flur 9, Nr. 399 / 25 ist fortgeführt in Flur 9, Nr. 191, Gelsenkirchen, Band 20, Blatt 999, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Vermerkt am 5. April 1968 und umgeschrieben am 27. Januar 1969

Der Bewilligungsbescheid zur oben genannten Eintragung liegt diesseits nicht vor.
Die oben genannte Belastung bleibt aus diesem Grunde unberücksichtigt.

6. Eigentumsübertragungsvormerkung für

- a) ..., geboren am,
- b) ..., geboren am,
- c) ..., geboren am,
zu je ¼ Anteil.
- d) ..., geboren am,
- e) ..., geboren am,
zu je 1/8 Anteil.

Bezug: Bewilligung vom 19.07.2018 (Ur-Nr. 431 / 2018, Notar Jens-Oliver Meyer, Frankfurt a. M.). Eingetragen am 26.06.2019.

7. Über das Vermögen ..., - Amtsgericht ... -, ist durch Beschluss des Amtsgerichts vom 05.03.2021 angeordnet worden, dass Verfügungen nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind, § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. HS InsO.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts vom 05.03.2021 (AZ: 1 IN 81 / 20). Eingetragen am 31.05.2021.

8. Über das Vermögen der ..., - Amtsgericht ... -, ist durch Beschluss des Amtsgerichts vom 18.10.2021 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (AZ: 1 IN 81 / 20). Eingetragen am 03.11.2021.

9. Die Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters nach § 165 InsO, § 172 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 87 / 22). Eingetragen am 13.10.2022.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil „Bulmke - Hüllen“
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
 - Grundstückslage: an der Straße gelegen
 - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.

Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.

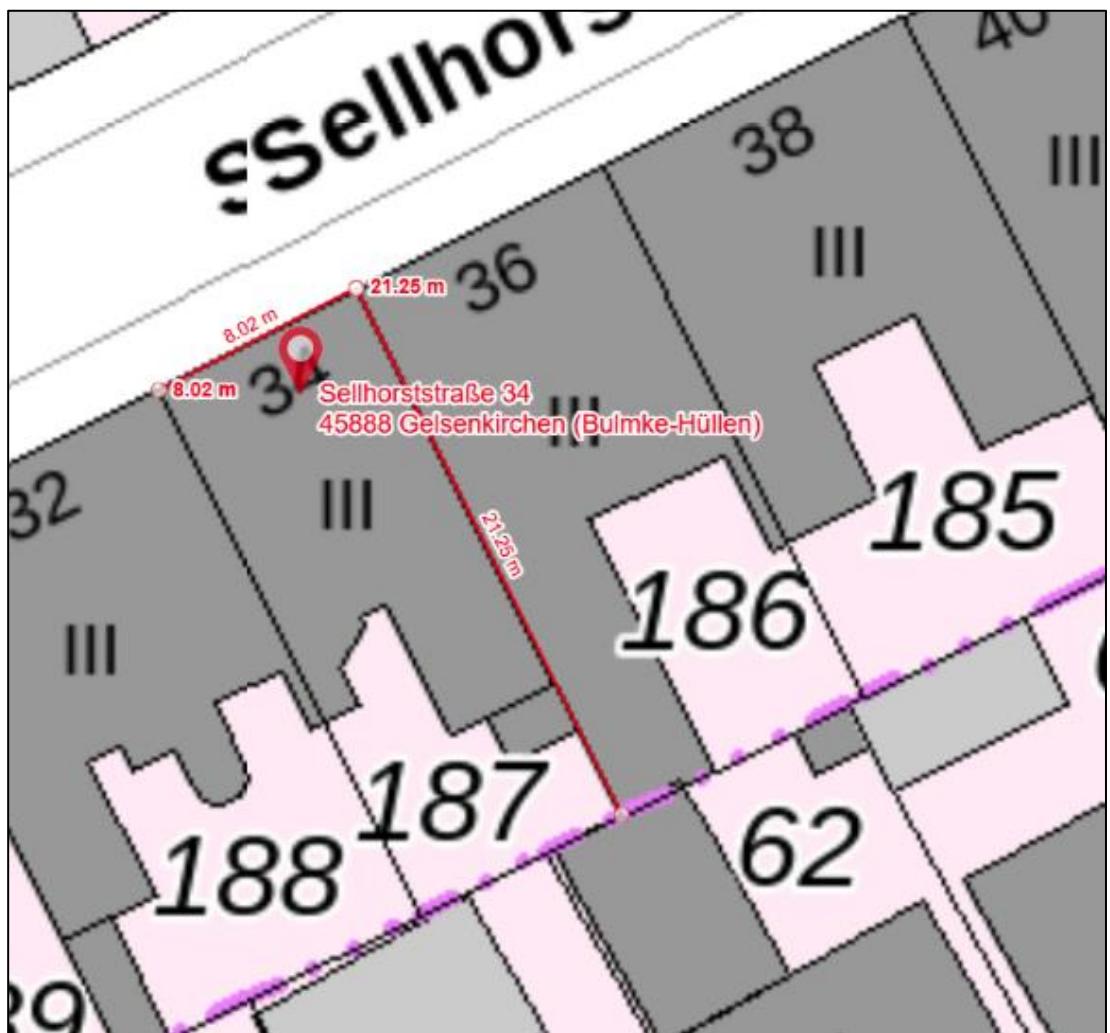
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßenetz.

- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 21 m, Breite des Grundstücks ca. 8 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 10.05.2023 liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich der Berechtsame „Gelsenkirchen“, verliehen auf Steinkohle, der RAG-Aktiengesellschaft.
Die bergbauliche Überprüfung habe, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich beziehe, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen sei.
Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden.
Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:

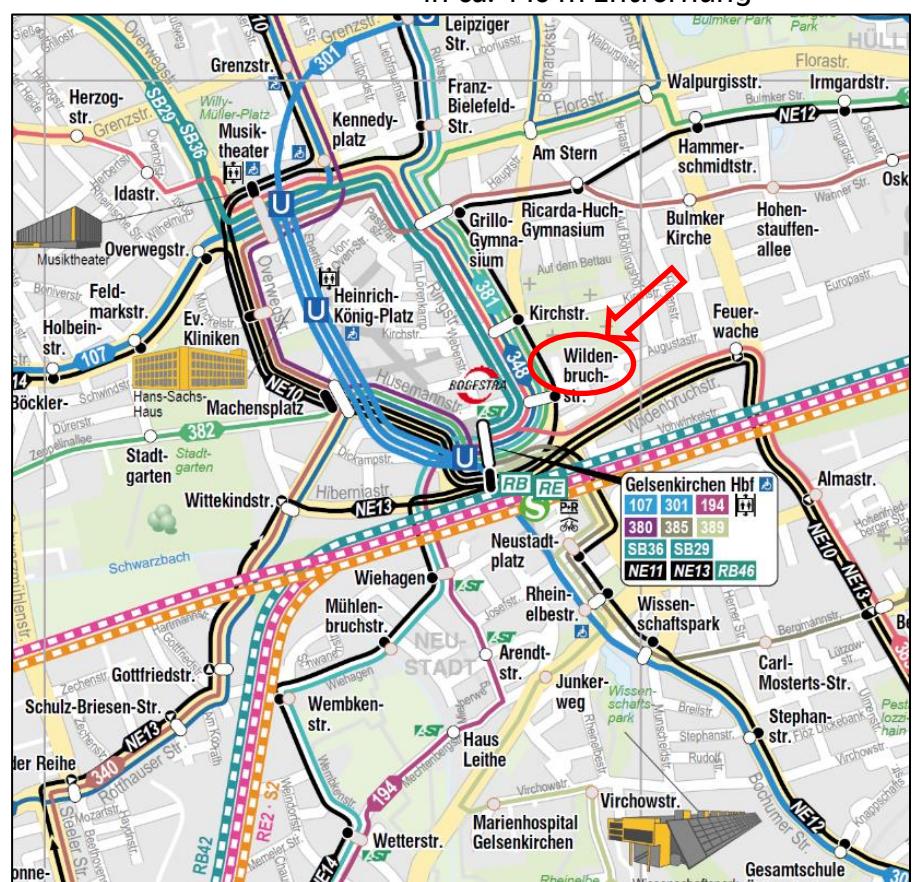
Autobahn: A 40 Dortmund – Essen
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,1 km Entfernung

A 42 Duisburg / Dortmund
AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 3,1 km Entfernung

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38,5 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen fußläufig ca. 550 m Entfernung

Bus: die Bushaltestelle „Wildenbruchstraße“ mit Anschluss an die Linien 348, 381, 382, 383 u.a. befindet sich in ca. 140 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 300 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen fußläufig in ca. 300 m
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,6 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,1 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 2,8 km, zum Stadtgarten ca. 2,5 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3,9 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Sellhorststraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße dar, die in Kopfsteinpflasterung ausgebaut ist. Beidseitig der Straße befinden sich asphaltierte Gehwege. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 10.05.2023 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** i.S. des § 85 BauO NRW 2018 im Baulistenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 15.05.2023 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 16.05.2023 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

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

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

1.2 Hochwasserrisiko

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

→ Werteinflüsse, die sich bedingt durch die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet ergeben und über deren Berücksichtigung im Bodenrichtwert hinausgehen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

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

2.2 Bestehende Fluchtpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtpläne Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtpläne sind in der beiliegenden aktueller Plangrundlage eingetragen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änd. vom 08.09.2008

- nicht betroffen -

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

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169-4123

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel.: 0209 / 169 – 4037.

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0209 / 169 - 4894 oder 169 – 4191.

8. Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung

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

9 Vereinfachte Sanierungsgebiete

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

10. Stadterneuerung City

Das o.g. Grundstück liegt im Bereich – Wachstum und nachhaltige Erneuerung – des Projektgebietes „City“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2005.

Weitere Informationen hierzu erteilt die Programmgebietsleitung Frau Tenhofen Tel.: 0209 / 169 – 4462.

11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartnerinnen für die Bauberatung sind Frau Löcherbach, Tel.: 0209 / 169 - 4510 und Frau Trachte, Tel.: 0209 / 169 - 4591.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 05.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

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

Laut Scheiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtrektionale Kooperation –, vom 15.05.2023 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt.
Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 10.05.2023 liegen für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.

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

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

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 23.05.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Sellhorststraße 34
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 9, Flurstück 187*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Sellhorststraße“ erschlossen wird.

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

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

3.4 Beurteilung

- Lage **mittlere Wohnlage**
Stand 01.01.2023:
BRW 205,- EUR / m²; Wohnbaufläche, III geschossig, GFZ 1,0

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

34

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V	310	215	180
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V	400	235	205



- Nutzbarkeit

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

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

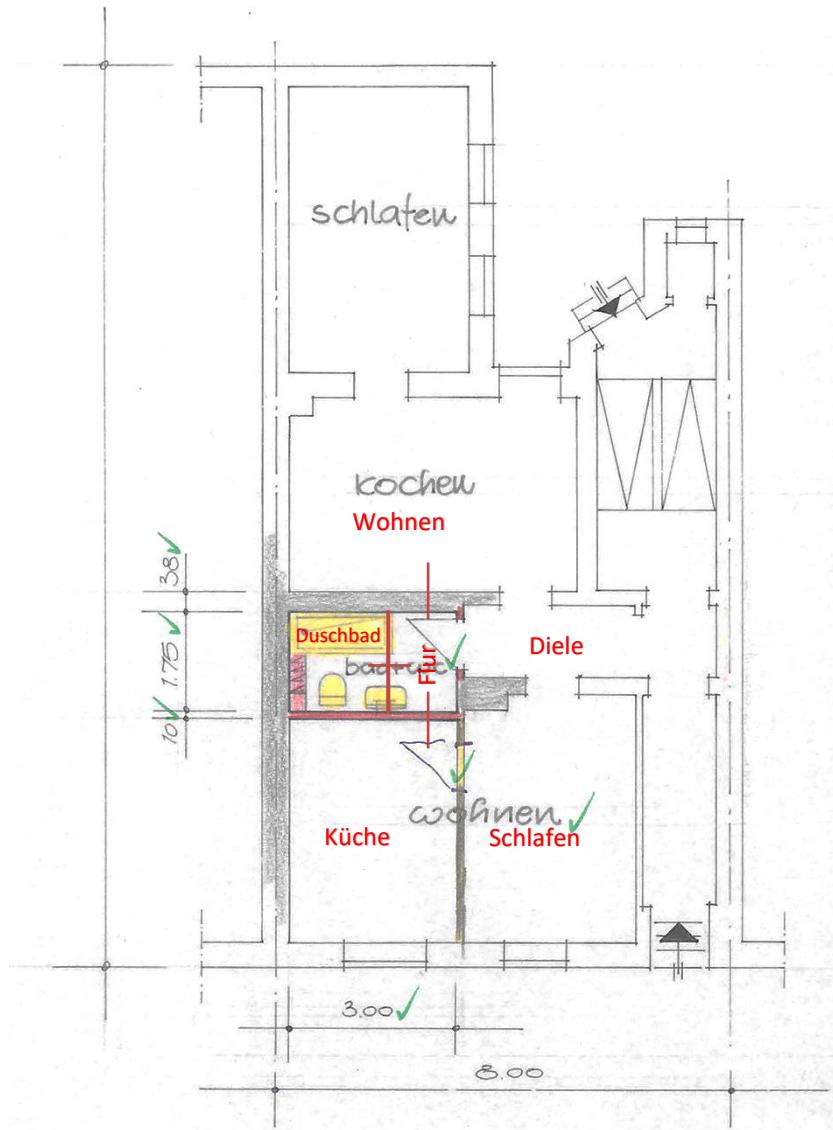
Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.

4. B E B A U U N G

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten
- Geschosse: **Wohnhaus:**
dreigeschossige Bauweise, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Diele, Schlafzimmer 1, Flur, Küche, Duschbad, Wohnzimmer, Schlafzimmer 2 (durch das Wohnzimmer zugänglich)

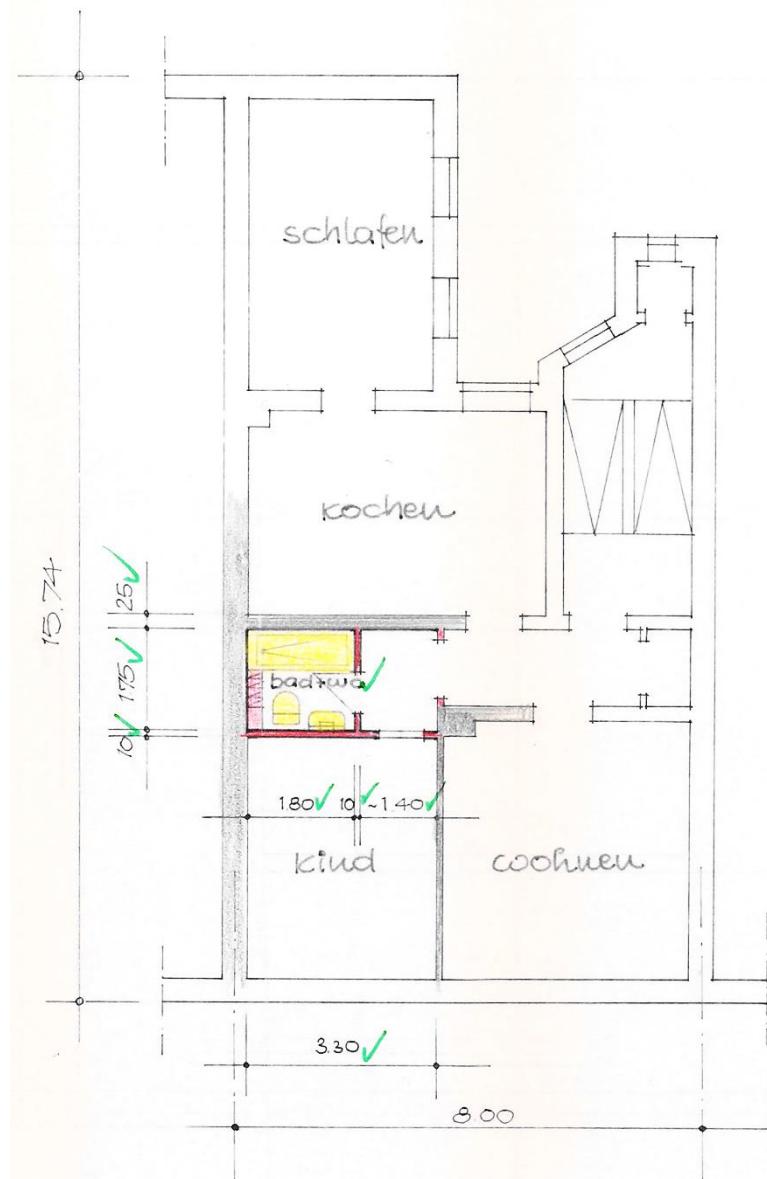
erdgeschoss ✓



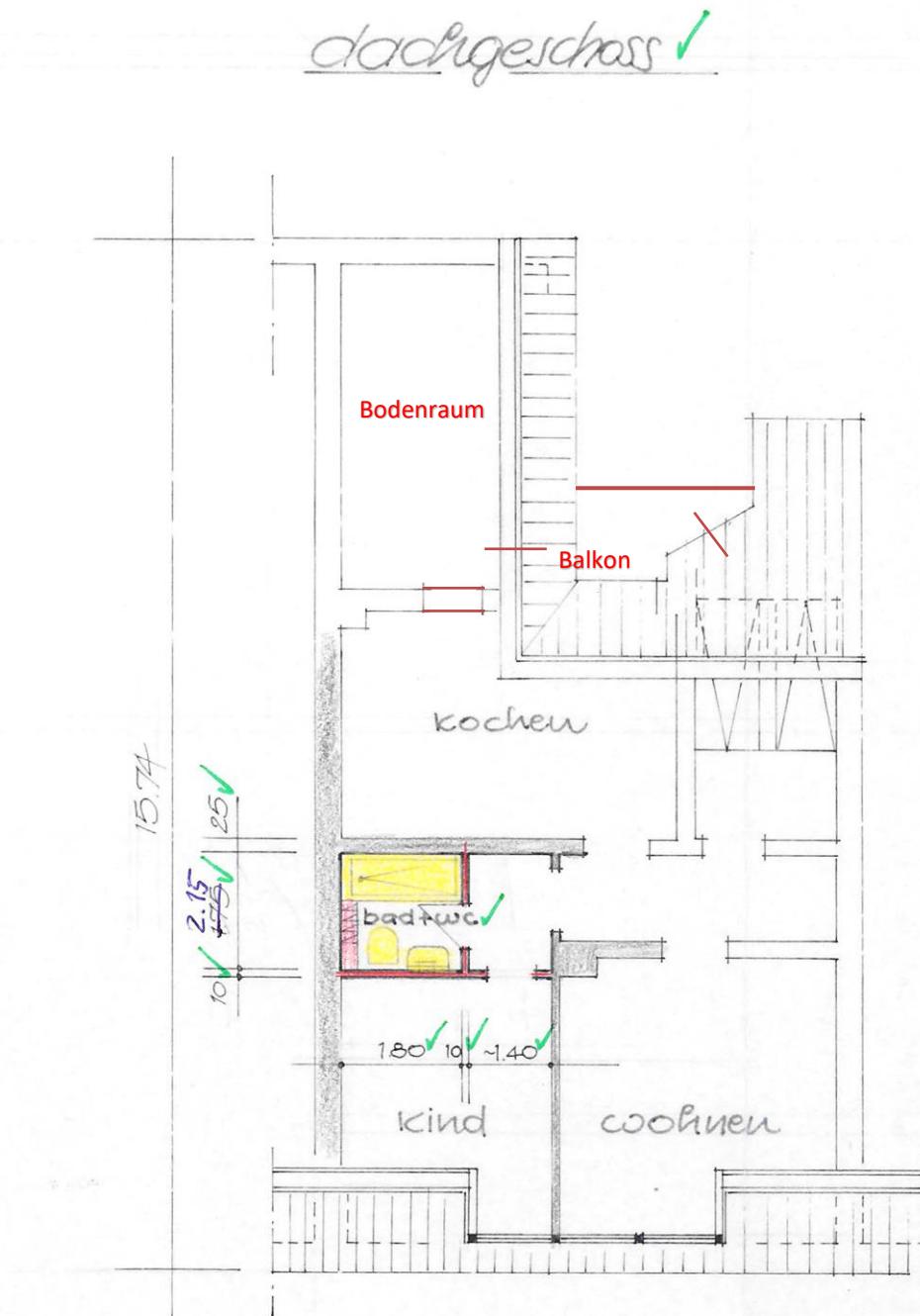
WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss.
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss:
Diele, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Bad, Wohnküche, Schlafzimmer (durch die Wohnküche zugänglich)

I.✓ und II.✓ Obergeschoss✓



WE Nr. 4 im Dachgeschoss:
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.



Lüftung aller Bäder/WC's nach DIN 18017

Gemeinschaftstreppenhaus / Treppenpodeste:
Abstellräume, ehemals als WC genutzt
Zugang zu einem Balkon, von hier aus Zugang zu einem Bodenraum

4.2 Gebäude daten / Flächen / Massen

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

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

- Ursprungsbaujahr	Wohnhaus	1905
	Einbau von Bädern	1975
- mittleres Baujahr	1967 (fiktiv)	
- mittleres Alter	80 Jahre	
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	56 Jahre	
- Restnutzungsdauer	24 Jahre	
- Grundstücksfläche	170 m ²	
- bebaute Fläche	rd. 108 m ²	Grundflächenzahl GRZ 0,64
- Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd. 324 m ²	Geschossflächenzahl GFZ 1,91
- Brutto – Grundfläche	rd. 539 m ²	Mehrfamilienwohnhaus
- Wohn/Nutzfläche	rd. 64 m ²	WE Nr. 1 / EG
	rd. 72 m ²	WE Nr. 2 / 1. OG
	rd. 72 m ²	WE Nr. 3 / 2. OG
	rd. 58 m ²	WE Nr. 4 / DG
	rd. 266 m ²	Gesamtwohnfläche

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände	Mauerwerk
Decke	Stahlsteinkappendecke
- Geschosse Wände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
- Dachkonstruktion	Satteldach mit Dachsteineindeckung, das Dachgeschoss ist zur Straßenseite ausgebaut und vollgeschossig, die Gaube geht über die gesamte Hausbreite Im rückwärtigen Gebäudebereich teilweise auch Pultdachflächen mit Bitumendachbahneindeckung, die Dachanschlüsse sind in diesem Bereich nicht fachgerecht ausgeführt
- Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
- Besonderheiten	Im Bereich des Spitzbodens: keine

Fassade

Strassenfassade mit Putz und Anstrich, Stuckelemente
Hoffassade: Ziegelsteinmauerwerk, teilweise mit Anstrich
Anbau mit Kalksandsteinmauerwerk

Haustechnik

- Heizung Anlage	WE Nr. 1 im EG: Gasetagenheizung der Fa. Junkers Zustand und Funktion der Heiztechnik wurde nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
Energie	WE Nr. 3 im 2. OG: <u>keine Heizung</u> Es wird <u>angenommen</u> , dass auch in der WE Nr. 2 und Nr. 4 keine Heizungsanlage vorhanden ist.
- Warmwasserversorgung	Gas WE Nr. 1: Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

<p>- Elektroanlage</p> <p>A u s b a u</p> <p><i>Erdgeschoss</i></p> <p>Gemeinschafts-treppenhaus</p> <p>Abstellraum / Treppenpodest</p> <p><u>WE Nr. 1 im EG</u></p> <p>Diele</p> <p>Schlafzimmer 1</p> <p>Küche</p>	<p>WE Nr. 3: Gasboiler einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen</p> <p>Qualität: einfach</p> <p>Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Rundbogenfensterelement als Oberlicht mit Einfachverglasung, Ausgangstür zum Hofbereich als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Drahtglas, sowie feststehendes Seitenelement in der Ausstattung wie vor, Tür zum Kellergeschoss als Holzfüllungstür mit Anstrich und Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Elektroleitungsverlegung auf der Wand, ein Briefkasten sowie fünf weitere Briefkästen im Erdgeschoss, Elektrounterverteilung</p> <p>Treppe zum 1. Obergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Putz gestrichen, Decke Putz gestrichen</p> <p>Holzfüllungstür, Kunststeinfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung vom 28.08.2000</p> <p>Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, der Lichtausschnitt ist verkleidet</p> <p>Fliesenfußboden in Holzoptik, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen</p> <p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, dieser ist gestrichen, Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1987, elektrisch betriebene Rolllade, Leitungsverlegung dazu auf der Wand, Rippenheizkörper</p> <p>Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Leitungsverlegung dazu auf der Wand, Rippenheizkörper, Elektroherdanschluss, Kaltwasseranschluss</p>
--	---

Duschbad	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Mosaikfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen, Rippenheizkörper, Elektroleitungsverlegung zu einem nicht mehr vorhandenen Elektrolüfter auf der Wand, Gasetagenheizung der Firma Junkers, wandhängendes WC, Dusche mit Mosaikfußboden und Bodeneinlauf, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschverkleidung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjecte
Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell, eingearbeitete Spots, Rippenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1984, elektrisch betriebene Rolllade, dazu Elektroleitungsverlegung auf der Wand
Schlafzimmer 2	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Holzverkleidung weiß lackiert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden, dazu Elektroleitungsverlegung auf der Wand, Plattenheizkörper

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppenhaus	Treppe wie vor, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststeinfußboden, Elektrounterverteilung
Abstellraum / Treppenpodest	ehemals WC Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, Wand und Decke Putz gestrichen, das Abwasserfallrohr ist defekt, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

WE Nr. 2 im 1. OG Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Ornamentverglasung
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

2. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppenhaus	Ausstattung wie vor Elektrounterverteilung
--------------------------	---

Abstellraum / Treppenpodest	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2000
<u>WE Nr. 3 im 2. OG</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Ornamentverglasung keine Heizung
Diele	Laminatfußboden, Wand und Decke Putz gestrichen, teilweise Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe, altes Mosaik, weiß lackiert, Gaszähler
Abstellraum	von der Diele aus zugänglich Holzdielenfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen
Schlafzimmer 1	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, das Türblatt ist ausgehängt, Wand Tapete, im Bereich eines Ofenanschlusses Riemchenwandverkleidung weiß lackiert, Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Oberlicht mit Isolierverglasung
Kinderzimmer	Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Laminatfußboden, Wand Tapete, teilweise Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Oberlicht als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bad	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Gasboiler zur Warmwasserbereitung, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, weiße Sanitärobjekte
Wohnküche	Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Eiche rustikal, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1997 offener Küchenbereich PVC-Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Deckenverkleidung wie vor, Wand im Übrigen Tapete, Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Schlafzimmer 2	durch die Küche zugänglich Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Laminatfußboden, Wand Tapete, Styropordeckenverkleidung, zwei Kunst-

stofffenster mit Isolierverglasung aus 1999, die beiden Fenster jeweils mit Oberlicht als Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Dachgeschoss

Gemeinschaftstreppenhaus

Treppe zum Dachgeschoss wie vor

Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Holzleiter zum Dachboden, Holzluke, Elektrounterverteilung

Holzwangenleiter mit Anstrich als Ausstieg zu einem Balkon

Abstellraum / Treppenpodest

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, im Übrigen Wand Putz gestrichen, Rissbildung, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Balkon

Ausgangstür mit Futter und Bekleidung als einfache Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, der untere Lichtausschnitt ist defekt, die Tür ist zu ersetzen, Mosaikfußboden

Bodenraum

im rückwärtigen Anbaubereich - vom Balkon aus zugänglich

Holzlattentür, ehemals mit Anstrich, die Tür befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und ist zu ersetzen

Holzdielenfußboden mit PVC-Belag, Wand Putz, teilweise mit Rissbildung, Holzbalkendecke, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1997

WE Nr. 4 im DC

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Spitzboden

Holzschiebeluke zum Spitzboden, Holzdielenfußboden, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, in Teilen mit alukaschierter Dämmung, Sichtdachpfannen

Kellergeschoss

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlhandlauf, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke Putz gestrichen

Flur

Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlsteinkappendecke

Abstellraum 1

Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlsteinkappendecke

Flur	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlstein-kappendecke, Telefonanschluss, Abwasserleitung, diese ist schadhaft und in Teilbereichen erneuert
Hausanschluss- raum	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlstein-kappendecke, Gas- und Wasserhausanschluss, die beiden Anschlüsse seien laut Angabe erneuert worden
Abstellraum 2	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Putz ge-strichen, Stahlstein-kappendecke, Holzfenster mit Einfachverglasung, Stromhausanschluss
Abstellraum 3	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlstein-kappendecke, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 4	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Stahlstein-kappendecke, Mäusegitter, Müllab-lagerungen
Abstellraum 5	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Stahlstein-kappendecke, kein Fenster
Abstellraum 6	keine Innentür, Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk ohne Anstrich, Stahlstein-kappendecke, Mäusegitter

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden / Bau- / Funktionsmängel / Reparaturstau

WE Nr.1 im Erdgeschoss:

Leitungsverlegung zu den elektrisch betriebenen Rollläden auf der Wand.

Duschbad:

Elektroleitungsverlegung zu einem nicht mehr vorhanden Elektrolüfter auf der Wand

1. Obergeschoss:

Abstellraum / Treppenpodest:

Das Abwasserfallrohr ist schadhaft und instand zu setzen

WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss:

Es ist eine Gasetagenheizung einzubringen.

Dachgeschoss - Abstellraum / Treppenpodest:

Wandbereich mit Rissbildung.

Balkon:

Die Zugangstür ist zu ersetzen.

Bodenraum:

Die Zugangstür ist zu ersetzen. Rissbildung im Wandbereich.

WE Nr. 2 / WE Nr. 4:

Annahme: Es ist eine Heizungsanlage einzubringen.

Die WE Nr. 4 ist zu entrümpeln.

Kellergeschoß:**Flur:**

Die Abwasserleitung ist instand zu setzen.

Abstellraum 4:

Die Müllablagerungen sind zu beseitigen.

Außen:

Im Bereich des Balkons im Dachgeschoß sind die Dachanschlüsse nicht fachgerecht ausgeführt.

Die Dacheindeckung in diesem Bereich und die Dachanschlüsse sind fachgerecht herzustellen.

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

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

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

- | | |
|-------------------------|-------|
| werterhöhende Umstände: | keine |
|-------------------------|-------|

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. A U S S E N A N L A G E N

B e s c h r e i b u n g

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

* Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
* Strom	Erdkabelanschluss
* Fernwärme	
* Gas	Anschluss an die öffentliche Versorgung
* Fernsehen	Hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke	Zum Hauseingangsbereich vier Steigungen mit Betonwerkstein
	Vier Steigungen in Stahlbeton zum Hofbereich
	Im Hofbereich Außenwasseranschluss
	Im Hofbereich Anbau in Kalksandsteinmauerwerk, Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Holzzugangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung
- befestigte Flächen	Hofbereich mit Betonsteinplatten, Bodeneinlauf
- Einfriedung	Einfriedung mit Mauer ohne Putz sowie durch grenzständige Gebäude
	Auf der Rückseite des Objektes befindet sich eine Einfriedungsmauer mit Putz und Anstrich
- Grünanlagen	Gartenbereich mit hohem Baumbestand

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

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung

Grundsätze der Wertermittlung

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

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB

Stand der Erfassung 01.01.2023

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

zonaler Bodenrichtwert / Sellhorststraße: rd. 205,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45888
Ortsteil	Bulmke - Hüllen
Bodenrichtwertnummer	2411200
Bodenrichtwert	205,-- EUR /qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023

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

beschreibende Merkmale:	
<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>III</i>
<i>Geschossflächenzahl</i>	<i>1,0</i>
<i>GFZ Berechnungsvorschrift</i>	<i>sonstige</i>
<i>Bodenrichtwert zum</i>	<i>205,- EUR / qm</i>
<i>Haupfeststellungszeitpunkt</i>	
<i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>01.01.2022</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.</i>
<i>Freies Feld</i>	<i>Augustastraße</i>

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

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW) 205,00 EUR/m²

GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks: 1,91

GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks: 1,00

Umrechnungskoeffizient (UK) nach WertR 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

$$\begin{array}{lcl} \text{UK zur GFZ (1): } \sqrt{\text{GFZ (1)}} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (1)} + 0,2 & = & 1,41 \\ \text{UK zur GFZ (2): } \sqrt{\text{GFZ (2)}} \times 0,6 + 0,2 \times \text{GFZ (2)} + 0,2 & = & 1,00 \end{array}$$

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen
Grundstücksausnutzung:

BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2) = 289.-- in EUR / m²

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 290,- EUR/m²

abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

EUR/m²

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 23.05.2023 fallen Erschließungskosten für das

in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.
Möglicherweise anfallende Beiträge nach § 8 KAG
bleiben gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei

290,-- EUR/m²

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

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 9, Flurstück 187	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	170	x	290,00	=	49.300,-- EUR
Bodenwert				=	49.300,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

Rohertrag

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2022

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von >40 m² bis 60 m²:

Mietwertspanne: 5,29 EUR / m² - 6,01 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,65 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 m² bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,22 EUR / m² - 5,98 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,60 EUR / m²

Mietspiegeltabelle:

Wohnungsgrößen						
	A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²	
Mittelwert						
Spanne						
I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76	
II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56	
III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49	
IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75	
V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35	
VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30	
VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15	
VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35	

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

Die angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln gemäß Mietspiegel die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

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

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

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

Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

Tageslichtbad

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

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

Bodenbeläge

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

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

Barriearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

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

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

Modernisierung Bad und Innenausbau

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

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren Annahme: WE Nr. 2 - 4	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert Annahme: WE Nr. 1	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

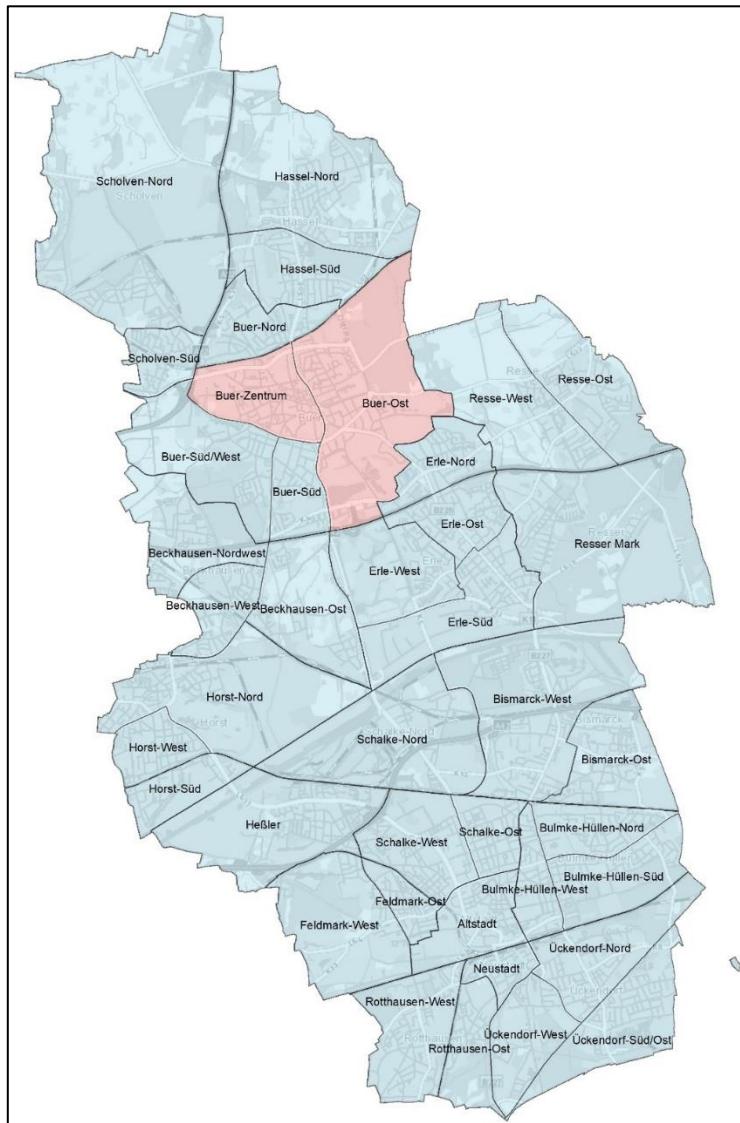
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



tatsächlich gezahlte Kaltmiete, laut Angabe der Mieter:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	64		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	72		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	2. OG	Wohnen	72		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 4	DG	Wohnen	58		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

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

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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1, EG**Baujahr 1905, **Wohnfläche: 64 qm****WE Nr. 1**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren vorwiegend nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,09 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	5,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,51 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm -0,09 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,13 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm -0,09 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,89 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,98 EUR/qm -0,09 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 1 im Erdgeschoss eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,90 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2, 1. OG / WE Nr. 3, 2. OG**
 Baujahr 1905, **Wohnfläche: 72 qm**

WE Nr. 2 / Nr. 3

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren vorwiegend nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,33 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 2 / 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,22 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm

Ergebnis - ortsbüliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,27 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,60 EUR/qm -0,33 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,89 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,22 EUR/qm -0,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,65 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,98 EUR/qm -0,33 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss und die WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,30 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – WE Nr. 4, 3. OG / DG
Baujahr 1905, **Wohnfläche: 58 qm**

WE Nr. 4

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	weitgehend erneuerungsbedürftig	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 3. OG	-0,12 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: nein	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	in den letzten 20 Jahren vorwiegend nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Bulmke - Hüllen	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,45 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,65 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,29 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,01 EUR/qm

Ergebnis - ortsbüliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,20 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,65 EUR/qm -0,45 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,84 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,29 EUR/qm -0,45 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,56 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,01 EUR/qm -0,45 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes für die WE Nr. 4 im Dachgeschoss eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,2 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Entwicklung der Nettokaltmieten (Verbraucherpreise) NRW als angemessen erachtet, die Mieten um 2,25 % anzuheben.

Es ergeben sich folgende Mieten:

WE Nr. 1 rd. 6,00 EUR / qm

WE Nr. 2 rd. 5,40 EUR / qm

WE Nr. 3 rd. 5,40 EUR / qm

WE Nr. 4 rd. 5,30 EUR / qm

Diesseits wird es als nicht angemessen erachtet, für die Nutzungsmöglichkeit des Anbaus in Hof infolge der geringen Größe einen separaten Ertrag in Ansatz zu bringen.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 1.376,- EUR jährlich (344,- EUR je Wohneinheit) als zutreffend erachtet.

Instandhaltungskosten:

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

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

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m² jährlich als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier vorliegenden Objekt wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung sowie des Zuschnitts des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Mehrfamilienwohnhäuser**

gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz

Ø 3,89 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2023

5:

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.3 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 31: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2020 - 2022

Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor – Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser										
n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl		Ø Miete € je m² Wfl		Ø Bew.-Kosten %	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart										
Dreifamilienhaus	10	2,68 1,32 4,87	224 149 320	1.176 714 2.097	5,47 4,88 6,36	26,50 21,00 30,00	16,75 12,19 27,13	30 15 42		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,64 - 3,71 1,44	185 - 263 54	903 - 1.449 381	5,12 - 5,83 0,50	24,58 - 28,42 2,68	13,51 - 19,99 4,53	23 - 36 9		
<i>Standardabweichung</i>										
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	73	3,89 1,11 7,26	505 135 1.602	951 422 2.159	5,31 4,21 8,50	28,11 17,00 34,00	14,15 7,40 23,72	31 15 76		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,51 - 4,27 1,63	449 - 562 243	872 - 1.031 342	5,15 - 5,47 0,67	27,43 - 28,79 2,90	13,31 - 15,00 3,63	29 - 34 10		
<i>Standardabweichung</i>										
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	12	4,97 2,67 7,97	486 233 758	832 414 1.288	5,08 4,36 5,63	28,67 25,00 32,00	12,40 7,21 16,58	28 15 48		
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,87 - 6,06 1,72	390 - 581 151	646 - 1.019 294	4,87 - 5,29 0,33	27,06 - 30,28 2,53	10,27 - 14,52 3,35	20 - 35 11		
<i>Standardabweichung</i>										
zu bewertendes Objekt:					266 qm	5,30 - 6,00	31,18		24	

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Mehrfamilienwohnhauses sowie in Hinblick auf die reine Wohnnutzung und die bestehende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,50 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Sellhorststraße 34 45888 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 64 m ²	X	6,00 EUR	X	12	=	4.608,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 72 m ²	X	5,40 EUR	X	12	=	4.666,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 72 m ²	X	5,40 EUR	X	12	=	4.666,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 58 m ²	X	5,30 EUR	X	12	=	3.689,-- EUR
Gesamtfläche	266,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag			=	17.629,-- EUR		
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
31,18 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	1.376,-- EUR				
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	353,-- EUR				
	Instandhaltungskosten 13,50 € /m ²	./.	3.591,-- EUR				
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	176,-- EUR				
	Jahresreinertrag	=	12.133,-- EUR				

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	12.133,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,50 % von 49.300,-- EUR	./.	1.726,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	10.407,-- EUR

Gebäudereinertrag : 10.407,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 24 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,50 % q = 1,035
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 16,06 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
10.407,-- EUR	x	16,06	=	167.136,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	167.136,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 167.136,-- EUR

Bodenwert 49.300,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 216.436,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftzinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 216.436,-- EUR

Übertrag: vorläufiger marktangepasster Ertragswert

216.436,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

-70.000,-- EUR

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

146.436,-- EUR

ERTRAGSWERT	rd.	146.000,-- EUR
-------------	-----	----------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1967 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilienwohnhaus 100,00 %	12.133,-- EUR	fiktiv 1967	56	80	24
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	12.133,-- EUR	1967	56	80	24

- mittleres Baujahr : 1967
- mittleres Alter : 56 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 24 Jahre

8. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV

i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

8.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Wert der baulichen Anlagen

8.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

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

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

Mehrfamilienwohnhaus	in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL	
<i>mit bis zu 6 Wohneinheiten</i>		
Baujahr:	fiktiv	1967
Normalherstellungskosten NHK 2010:		
710,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:		
Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	17.08.2023	177,80
Herstellungskosten zum Stichtag, den	17.08.2023	710,- EUR x 177,80% = 1.262,- EUR
Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten, zum Stichtag, den	17.08.2023	= 1.262,- EUR

AGVCA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Balkone

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung und Belag)	1.000,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	750,00 EUR / qm	

hier:

1,20 m x	1,20 m =	1,44 qm
0,80 m x	0,40 m =	<u>0,32 qm</u>
		1,76 qm

Grundbetrag	1 Stck. x	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	1,76 qm x	750,00 EUR / qm	<u>1.320,00 EUR</u>
			2.320,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	17.08.2023	177,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

17.08.2023	2.320,- EUR x 177,80% =	4.125,00 EUR
-------------------	-------------------------	---------------------

Flachdachgauben (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
8,00 m x	2,00 m =	<u>16,00 qm</u>	
		16,00 qm	
Grundbetrag	4 Stck. x	1.800,00 EUR	7.200,00 EUR
	16,00 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>17.600,00 EUR</u>
			24.800,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	17.08.2023	177,80

Herstellungskosten zum Stichtag, den

$$\underline{17.08.2023} \quad 24.800,- \text{ EUR} \times 177,80\% = \underline{\textbf{44.094,00 EUR}}$$

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Mehrfamilienwohnhaus			Stichtag:	17.08.2023
BGF:	539 qm	Mehrfamilienwohnhaus Sellhorststraße 34 45888 Gelsenkirchen		
539	qm BGF	x	1.262,- EUR	= 680.218,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:				
Balkone			=	4.125,- EUR
Flachdachgauben			=	44.094,- EUR
Herstellungskosten gesamt				728.437,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
24	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
70	%	von 728.437,- EUR	=	-509.906,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				218.531,- EUR
Hausanschlüsse:			=	8.500,- EUR
Außenanlagen incl. Anbau				
pauschal	2%	von 218.531,- EUR	=	4.371,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			=	231.402,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus		=	231.402,- EUR

Gebäudesachwert	=	231.402,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	49.300,- EUR
vorläufiger Sachwert	=	280.702,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

von	280.702,- EUR	=	0,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	280.702,- EUR	

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer**Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau = -70.000,- EUR
 siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung =
 Der einfachen Beschaffenheit des Objektes und dem
 einfachen Zuschnitt der Wohneinheiten mit gefangenen
 Räumen wird mit einem Abschlag in Höhe von 15 % auf den
 vorläufigen marktangepassten Sachwert Rechnung getragen.

-15,00% von 280.702,- EUR = -42.105,- EUR

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =

Sachwert = 168.597,- EUR

Sachwert	=	rd. 169.000,- EUR
----------	---	-------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

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

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 266,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRACSWERT VERGLEICHSWERT	185,-- EUR / m ² 634,-- EUR / m ² 551,-- EUR / m ² EUR / m ²
Mehrfamilienwohnhaus	Verkehrswert	526,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	140.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		7,94

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Mehrfamilienwohnhaus, Sellhorststraße 34,
45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	49.300,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	167.136,-- EUR
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-70.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	146.436,-- EUR
	rd.	146.000,- EUR
8.1	BODENWERT	49.300,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	231.402,-- EUR
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-70.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-42.105,-- EUR
	SACHWERT	168.597,-- EUR
	rd.	169.000,- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

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

Den Risiken in Hinblick auf die in Teilen nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 5 % des Ertragswertes und damit in Höhe von rd. 7.350,-- EUR Rechnung getragen.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 146.000,-- EUR
- Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung ./. 7.300,-- EUR

138.700,-- EUR

V E R K E H R S W E R T des unbelasteten Grund-
stücks zum Stichtag,
dem 17.08.2023 rd. 140.000,-- EUR

Waltrop, den 29.01.2024