

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 3863-06-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 025 / 24	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten Bochumer Straße 164 45886 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Ückendorf, Blatt 5760 <i>Bestandsverzeichnis</i>	
	Gemarkung	Ückendorf
	Flur 14	Flurstück 177
	Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 164
	Grundstücksgröße	407 m ²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grund-
stücks, zum Stichtag,
den 29.08.2024:

1,-- EUR

in Worten:

Ein Euro

Hinweis:

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer und ist nicht verschlossen. Ein Zugang ist zum Stichtag für jedermann möglich.

Eine Besichtigung der Gewerbeeinheiten im EG konnte durchgeführt werden. Das Kellergeschoss und die Obergeschosse sowie das Dachgeschoss wurden nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, nicht besichtigt.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Gelsenkirchen wird das Gutachten im Übrigen auf Grundlage der Erkenntnisse nach äußerem Augenschein und der greifbaren Unterlagen erstellt.

Die besichtigten Flächen sind nach diesseitiger Einschätzung nicht mehr nutzbar. Infolge des vorgefundenen Zustandes im Erdgeschoss und des Gemeinschaftstreppenhauses sowie der rückwärtigen Außenfassade wird diesseits angenommen, dass auch für die Flächen im Keller-, Ober- und Dachgeschoss zum Stichtag keine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung mehr möglich ist.

Es wird daher zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages eine Vollmodernisierung des gesamten Objektes erforderlich ist.

Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte infolge der Verwilderung der Grundstücksfläche nicht in Augenschein genommen werden. Laut Katasterplan befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch ein Nebengebäude. Es konnte nicht geprüft werden, ob das Nebengebäude vorhanden ist und in welchem Zustand sich dieses befindet. Das Nebengebäude bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Im Anschluss an die Gewerbeeinheit des Haupthauses befindet sich rechts eine Überdachung in einfacher Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung. Diese Überdachung befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand, ist zu entfernen und bleibt unberücksichtigt.

Für das Nebengebäude und die Überdachung werden weder Rückbaukosten noch etwaige Restwert für verwertbare Baustoffe in Ansatz gebracht.

Zudem bleiben alle Kosten zu Entrümpelung und Beseitigung des Unrates im Gebäude und auf dem Grundstück unberücksichtigt.

Alternativ zur Ertragswertermittlung ist nach diesseitiger Ansicht auch über eine Freilegung des Grundstücks mit Abriss der baulichen Anlagen nachzudenken, um das Grundstück neu zu bebauen und den heutigen Anforderungen an modernem Geschäfts- und Wohnraum zu entsprechen. Dabei werden die Kosten für den Abriss anhand von in der Literatur angegebenen durchschnittlichen Werten überschlägig ermittelt. Besonderheiten, wie z. B. Kosten für die Entsorgung etwa kontaminierter Bauteile, bleiben unberücksichtigt. Aus Gründen der Kostenschonung wurde auch kein Angebot eines Fachunternehmens zum Abriss eingeholt. Es wird unterstellt, dass der Ansatz der durchschnittlichen Kosten auf Grundlage der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte ausreichend ist. Zudem werden keine Restwerte für werthaltige Baustoffe aus dem Abriss angesetzt.

Sollte sich im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der Kosten für die Vollmodernisierung oder bei der Alternativbetrachtung unter Berücksichtigung der Kosten für einen Abriss der baulichen Anlagen ergeben, dass sich ein negativer Wert ergibt, wäre von einem Verkehrswert in Höhe von 1,- EUR auszugehen.

Abweichungen von den vorstehenden Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu erheblichen Abweichungen in Bezug auf den ermittelten Verkehrswert führen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8 zur Freilegungsbetrachtung

Wertermittlungstichtag:

29.08.2024

Waltrop, den 29.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
	3.1 Grundstücksdaten		11
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		26
	4.3 Baubeschreibung		27
	4.4 Zustand		31
	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	§ 31 ImmoWertV	36
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	48
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	50
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	54
8.	ALTERNATIVBETRACHTUNG - FREILEGUNG		55
9.	VERGLEICHSDATEN		56
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	57
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	29.08.2024
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten in den Obergeschossen und im Dachgeschoss Bochumer Straße 164 45886 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Ückendorf, Blatt 5760 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 177 Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 164 Grundstücksgröße 407 m ² <i>Abt. II / Lasten und Beschränkungen</i> 1 Einleitung eines Sanierungsverfahrens - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens 2 Zwangsversteigerungsvermerk, 005 K 025 / 24 - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ueckendorf“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ueckendorf“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche Das Grundstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan nicht in einem Hochwasserrisikogebiet. Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/7/3, der am 22.10.1898 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Das Flurstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ vom 19.05.2017. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens													
Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens													
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine bauordnungsrechtlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens													
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an . Die „Bochumer Straße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Zukünftig sind Bau-maßnahmen geplant, bei denen Beiträge nach § 8 Kommunal-abgabenbesetz eventuell anfallen können. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens													
Informationen zum Baujahr	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baujahr (Ursprungsbaupjahr)</td> <td style="text-align: right;">1905</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td style="text-align: right;">1994</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td style="text-align: right;">30 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">50 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr (Ursprungsbaupjahr)	1905	fiktives Baujahr	1994	fiktives Alter	30 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Baujahr (Ursprungsbaupjahr)	1905													
fiktives Baujahr	1994													
fiktives Alter	30 Jahre													
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre													
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	50 Jahre													
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td style="text-align: right;">ca. 184 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td style="text-align: right;">ca. 799 m² Wohn- und Gewerbeobjekt</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Nutzfläche:</td> <td style="text-align: right;"> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>65 m² GE Nr. 1 im EG links</td> </tr> <tr> <td>58 m² GE Nr. 2 im EG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 3 im 1. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 4 im 1. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 5 im 2. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 6 im 2. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>95 m² WE Nr. 7 im DG</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca. 184 m ²	Bruttogrundfläche	ca. 799 m ² Wohn- und Gewerbeobjekt	Wohn- und Nutzfläche:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>65 m² GE Nr. 1 im EG links</td> </tr> <tr> <td>58 m² GE Nr. 2 im EG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 3 im 1. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 4 im 1. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 5 im 2. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 6 im 2. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>95 m² WE Nr. 7 im DG</td> </tr> </table>	65 m ² GE Nr. 1 im EG links	58 m ² GE Nr. 2 im EG rechts	60 m ² WE Nr. 3 im 1. OG links	52 m ² WE Nr. 4 im 1. OG rechts	60 m ² WE Nr. 5 im 2. OG links	52 m ² WE Nr. 6 im 2. OG rechts	95 m ² WE Nr. 7 im DG
bebaute Fläche	ca. 184 m ²													
Bruttogrundfläche	ca. 799 m ² Wohn- und Gewerbeobjekt													
Wohn- und Nutzfläche:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>65 m² GE Nr. 1 im EG links</td> </tr> <tr> <td>58 m² GE Nr. 2 im EG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 3 im 1. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 4 im 1. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>60 m² WE Nr. 5 im 2. OG links</td> </tr> <tr> <td>52 m² WE Nr. 6 im 2. OG rechts</td> </tr> <tr> <td>95 m² WE Nr. 7 im DG</td> </tr> </table>	65 m ² GE Nr. 1 im EG links	58 m ² GE Nr. 2 im EG rechts	60 m ² WE Nr. 3 im 1. OG links	52 m ² WE Nr. 4 im 1. OG rechts	60 m ² WE Nr. 5 im 2. OG links	52 m ² WE Nr. 6 im 2. OG rechts	95 m ² WE Nr. 7 im DG						
65 m ² GE Nr. 1 im EG links														
58 m ² GE Nr. 2 im EG rechts														
60 m ² WE Nr. 3 im 1. OG links														
52 m ² WE Nr. 4 im 1. OG rechts														
60 m ² WE Nr. 5 im 2. OG links														
52 m ² WE Nr. 6 im 2. OG rechts														
95 m ² WE Nr. 7 im DG														
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage													
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.													
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Alternativ wurde eine Freilegung des Grundstücks betrachtet.													

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 164,
45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	614.715,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-928.200,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>-252.435,-- EUR</u>
	rd.	-252.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-135.000,-- EUR
		<u>-73.950,-- EUR</u>
	rd.	-74.000,-- EUR

VERKEHRSWERTdes unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag den 29.08.2024**1,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung <i>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.</i>
Grundlagen der Wertermittlung	<u>Baugesetzbuch</u> 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. <u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022 <u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006 <u>Baunutzungsverordnung</u> 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 <u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe
Unterlagen zum Gutachten	Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 19.06.2024 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 02.07.2024 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage
Besichtigungen Beteiligte	29.08.2024 - Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps - Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>
Stichtag der Bewertung	29.08.2024

U m f a n g
des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Bereich gemischter Bauflächen
- Anschrift Bochumer Straße 164
45886 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 025 / 24
- Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten
- Nutzer Das zu bewertende Objekt steht zum Wertermittlungstichtag leer.
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 5760
Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Ückendorf
Flur 14	Flurstück 177
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 164
Grundstücksgröße	407 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:
 - 1 Ein Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund des Ersuchens der Stadt Gelsenkirchen vom 30.06.2017 (Az.: Sanierung Bochumer Straße) eingetragen am 18.07.2017 in die Wohnungsgrundbücher Ückendorf 5234 bis 5241 und hierher übertragen am 10.03.2020.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 28.05.2024 liegt das hier zu bewertende Grundstück im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bochumer Straße“ vom 19.05.2018 (Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2017).
Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB sei in dem Sanierungsgebiet Bochumer Straße die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. Die Sanierung werde ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt, zum Beispiel würden keine Ausgleichszahlungen erhoben.

Der § 144 BauGB werde in dem Sanierungsgebiet angewendet. Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden.

Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt würden, bestünde gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.

⇒ Die in Rede stehende Belastung wird insoweit als wertneutral betrachtet.

- 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 25 / 24. Eingetragen am 26.02.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil „Gelsenkirchen-Ückendorf“
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit Straßenbahnlinie
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut

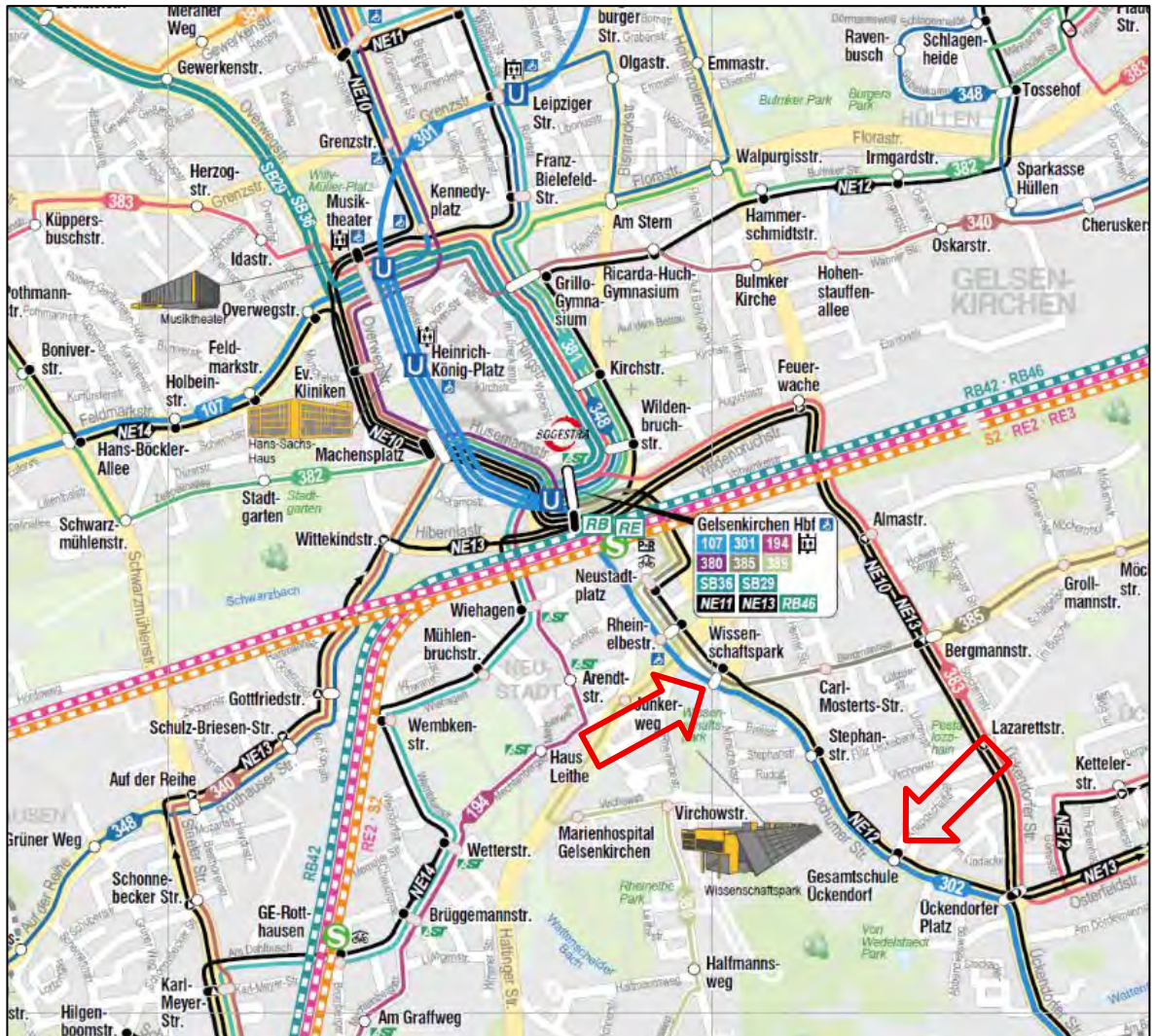
Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.

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

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

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

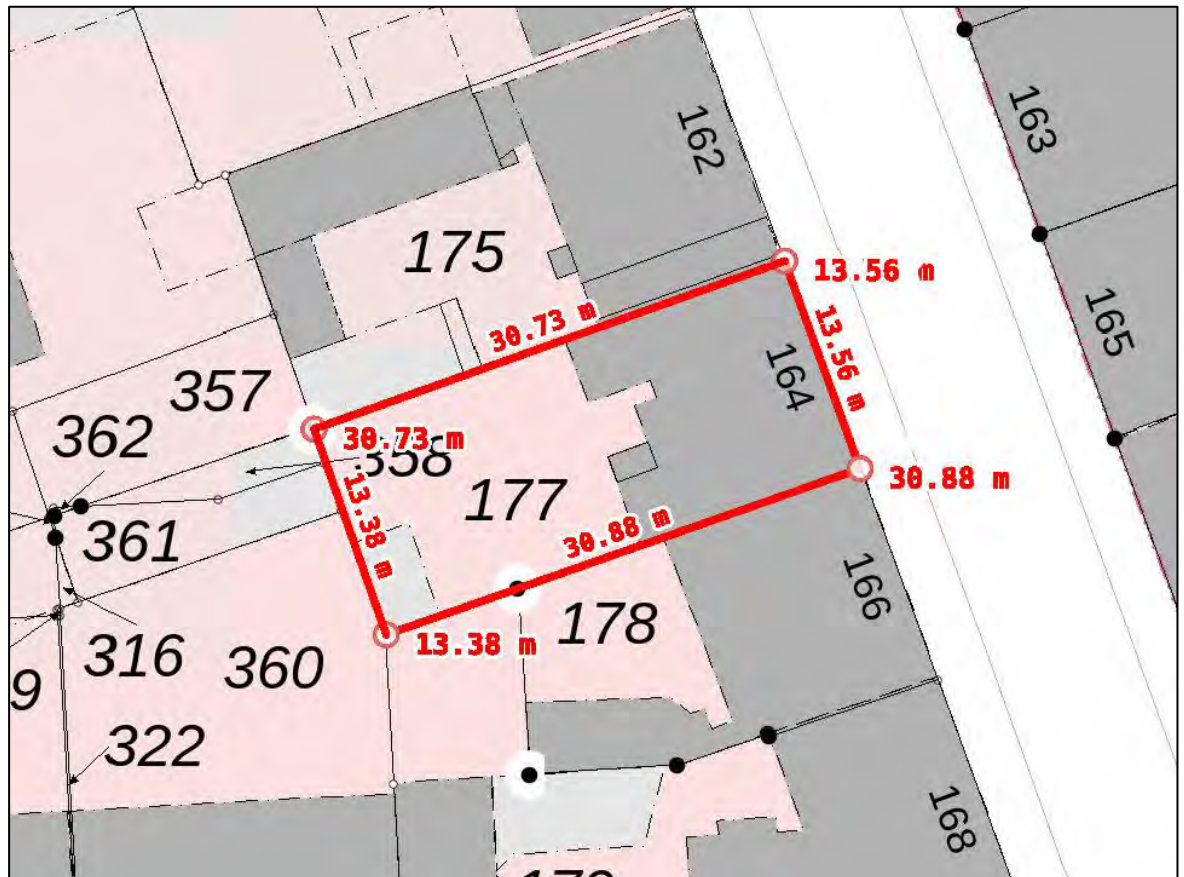
- Entfernungen: Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca.40 km Entfernung
- Autobahn: A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 3,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 4,4 km Entfernung
- Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,6 km Entfernung
- Bus: Haltestelle „Wissenschaftspark“ mit Anschluss an die Linie 385 in ca. 550 m Entfernung, Straßenbahn-Haltestelle „Gesamtschule Ückendorf“ mit Anschluss an die Linie 302 in ca. 250 m Entfernung



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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks ca. 31 m, Breite des Grundstücks ca. 13,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: Lage an einer Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Straßenbahnlinie
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige Wohnbebauung, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ueckendorf“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ueckendorf“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Berg-

werkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, 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 privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Folgende Hinweise wurden zu der Auskunft gemacht:

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Das vorliegende Schreiben sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrundliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

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

Entfernungen

- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 11,8 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,5 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 12 km, zur Ruhr- Universität Bochum ca. 15 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 600 m, zum „Rheinelbe Park“ ca. 650 m, zum Stadtgarten ca. 3,2 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 5,0 km

Erschließung

- Straße: Die Bochumer Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Es verläuft eine Straßenbahnlinie auf der Bochumer Straße. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Annahme: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Annahme: Abwasser

Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung - vom 28.06.2024 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

Gelsenkirchen, Bochumer Straße 164

Gemarkung: Ückendorf

Flur: 14

Flurstück: 177

derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 18.07.2024 ist das in Rede stehende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert**.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen dazu gibt der Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 03.07.2024 wird mitgeteilt, dass zum angefragten Grundstück Bochumer Straße 164 in Gelsenkirchen derzeit keine bauordnungsrechtlichen Verfahren anhängig sind.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 22.07.2024 wird für das Objekt

Bochumer Straße 164 in 45886 Gelsenkirchen

mitgeteilt, dass keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und das Objekt als frei finanziert gelte.

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

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 27.08.2024 ist das Grundstück

Gelsenkirchen, Bochumer Straße 164

Gemarkung: Ückendorf

Flur: 14

Flurstück: 177

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.

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum zu bewertenden Objekt erteilt:

- 1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023 nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW.**

Das Flurstück ist im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

- 1.2 Vorsorgender Hochwasserschutz**

Das Flurstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan **nicht** in einem Hochwasserrisikogebiet.

- 2.1 Bebauungsplan**

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

- 2.2 Veränderungssperre**

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

- 2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der **Fluchtlinienplan Nr. 2/7/3**, der am 22.10.1898 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

- 2.4. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

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

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

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

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

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

5. **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.

6. **Vereinfachtes Sanierungsgebiet Bochumer Straße**

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des **Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“** vom 19.05.2017 (Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2017) – siehe Anlage.

Gemäß § 142 Absatz 4 ist in dem Sanierungsgebiet Bochumer Straße die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. Die Sanierung wird ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt. **Zum Beispiel werden keine Ausgleichszahlungen erhoben.**

Der § 144 BauGB wird in dem Sanierungsgebiet Bochumer Straße angewendet. Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden.

Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, besteht gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.

7. **Entwicklungsbereich**

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

8. **Vorkaufsrechtssatzung**

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

9. **Stadterneuerung Bochumer Straße**

Das oben genannte Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Bochumer Straße“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2012.

abgaberechtlicher
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 09.07.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Bochumer Straße 164

Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 177

von der in diesem Abschnitt öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Bochumer Straße“ 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 „Bochumer Straße“ nicht mehr an.

Die „Bochumer Straße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

Zukünftig sind Baumaßnahmen geplant, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.

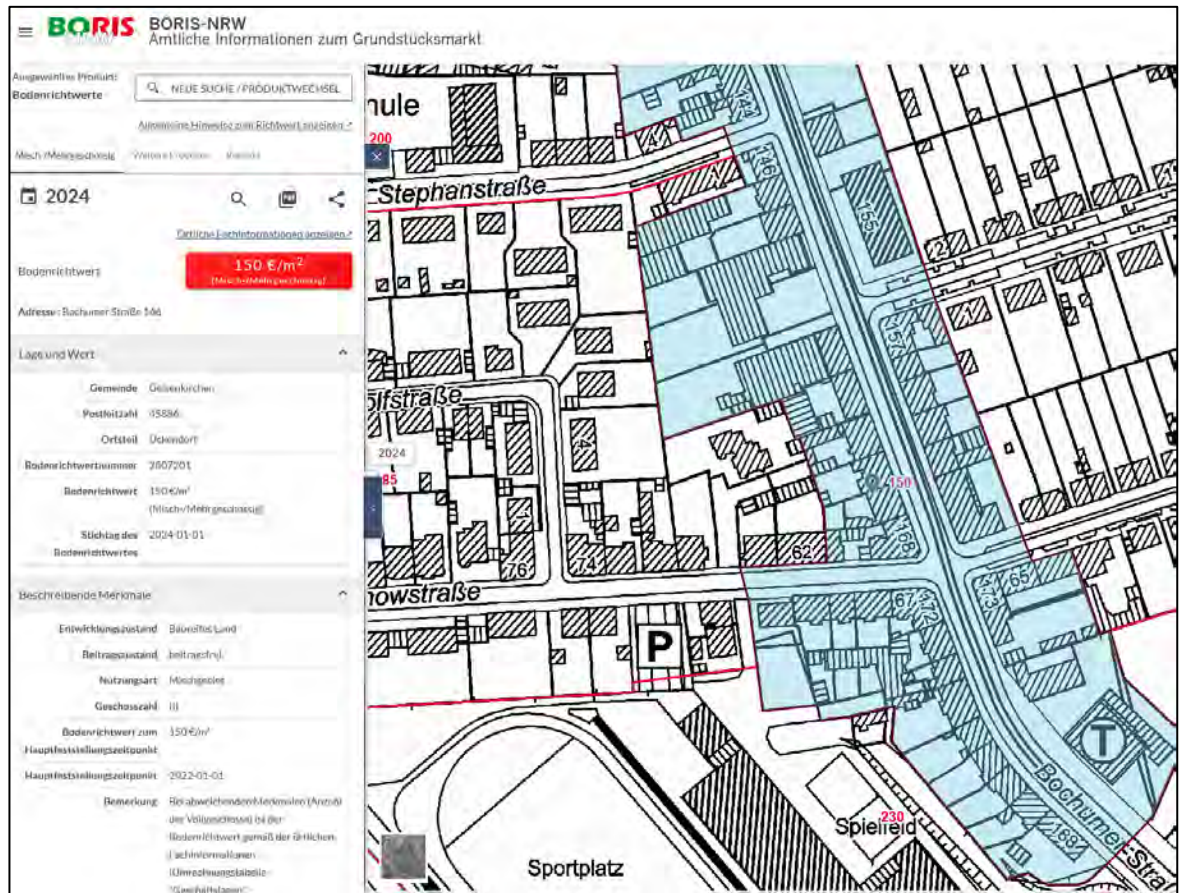
Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100 % beantragt werden.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

Beiträge die gegebenenfalls in der Zukunft nach § 8 KAG anfallen, bleiben bei der weiteren Wertmittlung insgesamt unberücksichtigt.

3.4 Beurteilung

- Lage mäßige Wohnlage
Stand 01.01.2024:
BRW 150,- EUR / m²; Mischgebiet, III geschossig



- Nutzbarkeit Es wird daher zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages eine Vollmodernisierung des gesamten Objektes erforderlich ist.

Alternativ ist über eine Freilegung des Grundstücks mit Abriss der baulichen Anlagen nachzudenken, um das Grundstück neu zu bebauen, um den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum zu entsprechen.

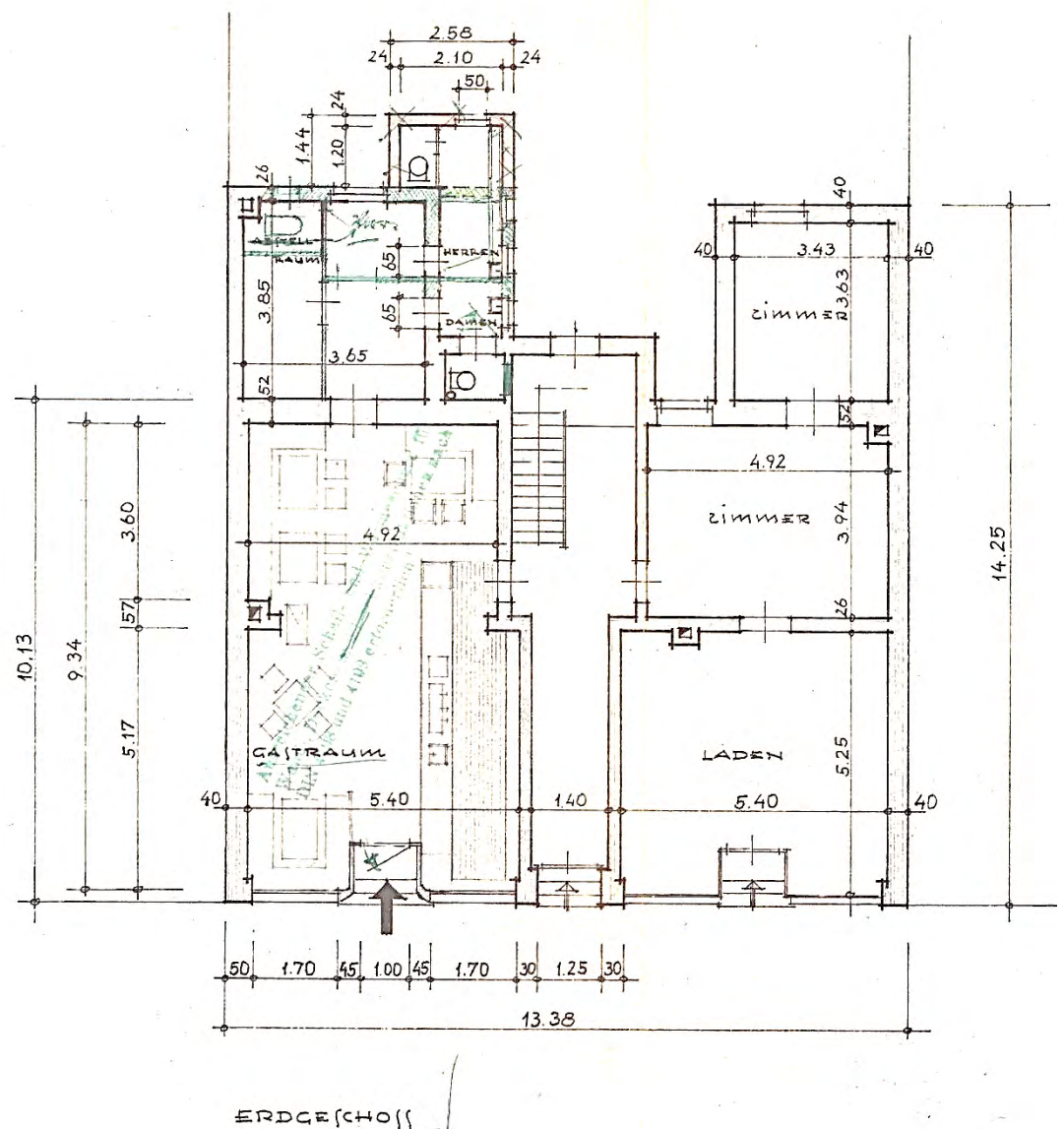
Zu den Einzelheiten der getätigten Annahmen und getroffenen Ansätze wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

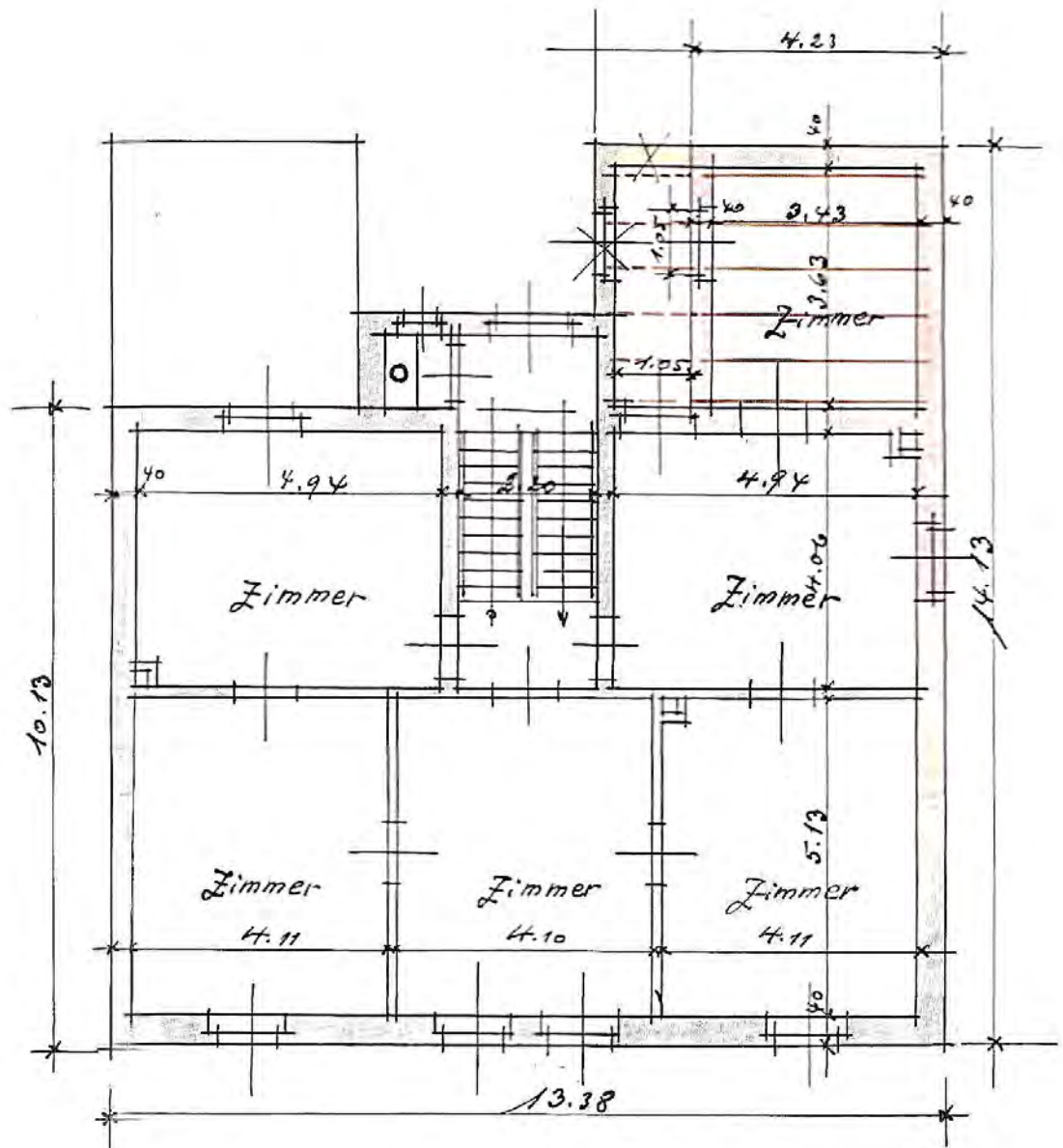
- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus
- Geschosse: **Wohn- und Geschäftshaus:**
dreigeschossige Bauweise, Satteldach, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohn- und Gewerbenutzung
Zum Wertermittlungsstichtag: Leerstand

Raumbezeichnung: Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Aufteilung laut Darstellung in den Bauzeichnungen:
GE Nr. 1 im EG links:
Ladenlokal / Gastraum, Abstellraum, Herren und Damen - WC
GE Nr. 2 im EG rechts:
Ladenlokal, 2 Zimmer



1. Obergeschoss:

Laut Bauakte

Annahme: 2 Wohneinheiten je EtageWE Nr. 3 im 1. OG links / WE Nr. 5 im 2. OG links:
3 RäumeWE Nr. 4 im 1. OG rechts / WE Nr. 6 im 2. OG rechts:
3 RäumeI. & II. Etage.

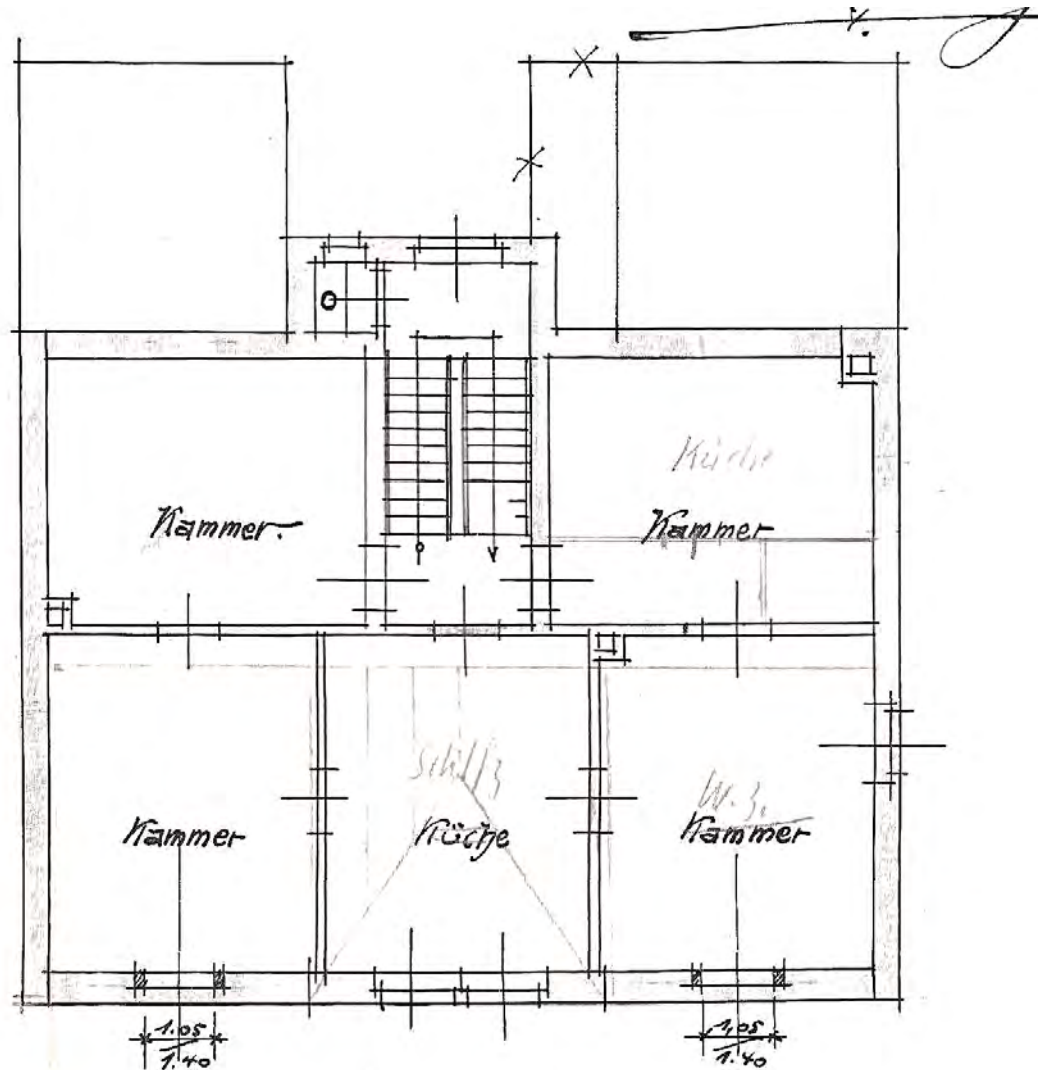
Dachgeschoss:

Laut Bauakte:

Annahme eine Wohneinheit:

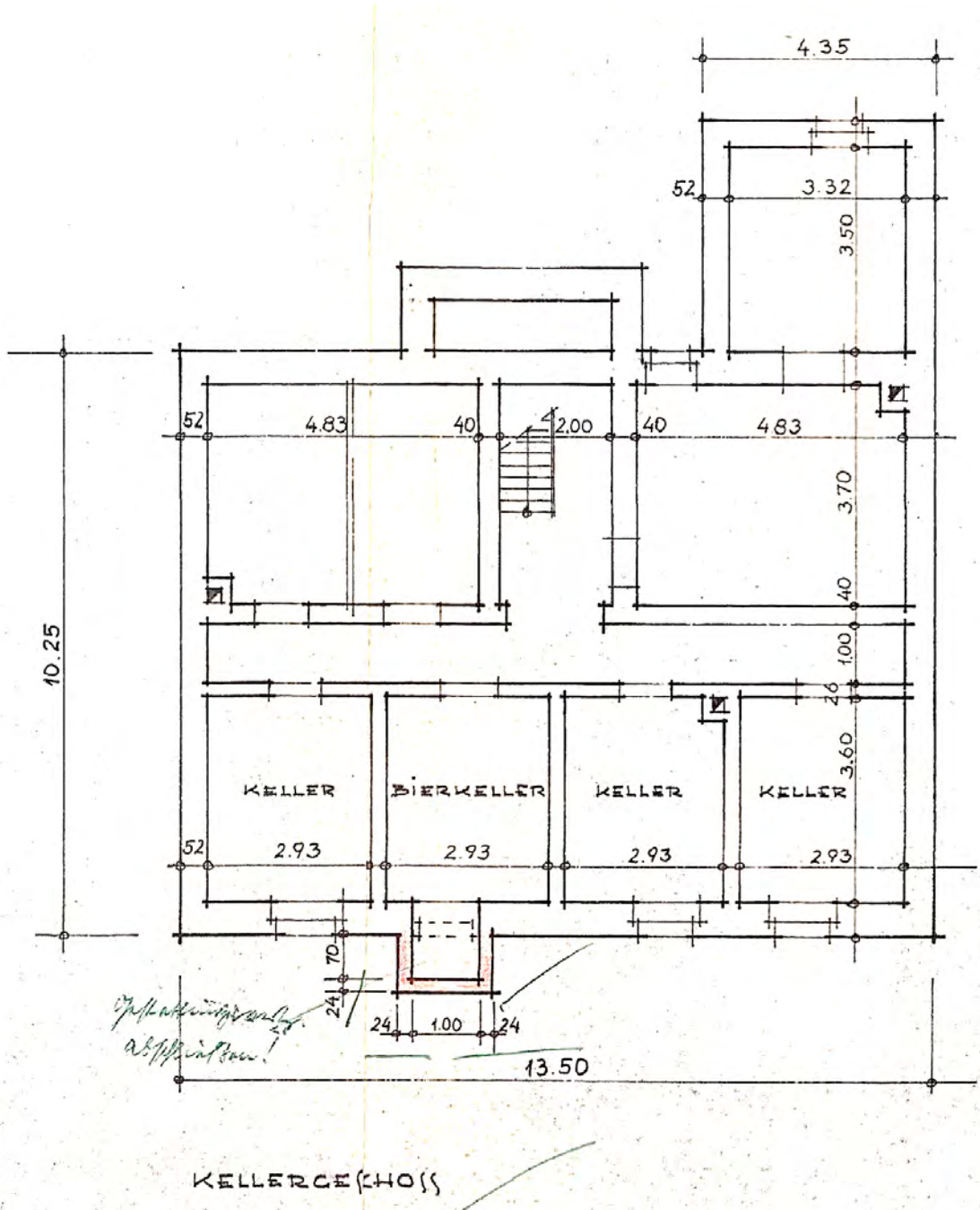
WE Nr. 7:

Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Zimmer



Dachgeschoss.

Kellergeschoss:
Lt. Bauakte:
Flur, 8 Kellerräume



4.2

Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaujahr		Wohn- und Geschäftshaus	1905		
			Anbau eingeschossig,			
			Hofseite rechts	1968		
			Außenreklame	1969		
			Umbau Ladenlokal rechts	1987		
			Bauvoranfrage Umnutzung			
			Gaststätte in Spielhalle	1991		
-	mittleres Baujahr		1994 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		30 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		50 Jahre			
-	Grundstücksfläche		407 m ²			
-	bebaute Fläche	rd.	184 m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,45
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd.	502 m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	1,23
-	Brutto – Grundfläche	rd.	799 m ²	Wohn- und Geschäftshaus		
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	65 m ²	GE Nr. 1 im EG links		
		rd.	58 m ²	GE Nr. 2 im EG rechts		
		rd.	60 m ²	WE Nr. 3 im 1. OG links		
		rd.	52 m ²	WE Nr. 4 im 1. OG rechts		
		rd.	60 m ²	WE Nr. 5 im 2. OG links		
		rd.	52 m ²	WE Nr. 6 im 2. OG rechts		
		rd.	95 m ²	WE Nr. 7 im DG		
		rd.	442 m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche		

Die Flächen wurden anhand der vorhandenen Bauunterlagen überschlägig ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Siehe Anlage

4.3

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

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.

R o h b a u

- | | | | |
|---|-------------------|--------|---|
| - | Konstruktion | | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller | Wände | Mauerwerk |
| | | Decke | Stahlträgerdecke |
| - | Geschosse | Wände | Mauerwerk |
| | | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | | Satteldach mit Nebengiebel und alter Tondachsteineindeckung, Flachdachgauben mit Eternitverkleidung |
| - | Regenentwässerung | | Zinkdachrinnen und -fallrohre
Die Dachentwässerung zur Hofseite ist schadhaft |

F a s s a d e

Straßenseite:
Außenfassade im Erdgeschoss mit Riemchenverkleidung im Übrigen Strukturputz mit Anstrich
Sockelbereich mit Riemchenverkleidung, teilweise Rissbildung
Die Fenster in den Obergeschossen stehen teilweise offen oder sind insgesamt aus der Verankerung gelöst.
Hoffassade:
Putz mit Anstrich, die Farbe löst sich vom Untergrund, massive Schäden im Bereich der Außenfassade mit Rissbildung und Feuchteschäden im Bereich der Dachentwässerung, Fassade und Dachentwässerung sind instand zu setzen

H a u s t e c h n i k

- | | | | |
|---|---------------|--------|--|
| - | Heizung | Anlage | Hierzu liegen keine Angaben vor |
| - | Elektroanlage | | Annahme:
Einfache Installation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

B e s o n d e r h e i t e n

Das Objekt ist nach diesseitiger Einschätzung nur nach einer Vollsanierung nutzbar oder alternativ abzureißen. Zu den diesbezüglich getätigten Annahmen und getroffenen Ansätze wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens Bezug genommen..

A u s b a u

Qualität: Annahme: einfach

Gemeinschafts-
treppenhaus

Holzhauseingangstür, diese wurde aufgebrochen und ist defekt, die Hauseingangstür ist zu ersetzen, die Klingelanlage wurde entfernt
außenseitig drei Steigungen mit Kunststeinbelag

Kunststeinfußboden, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Briefkastenanlage, diese ist defekt und zu ersetzen

Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Stufen und Setzstufen mit PVC-Belag, Wand oberhalb des Majolikafliesenbelags Strukturputz gestrichen, die Elektrozähler sind entfernt, die Elektrounterverteilung befindet sich in einem sehr schlechten Zustand

Die Zugänge zu den Gewerbeeinheiten sind offen

Hofhausausgangstür als Holztür mit Lichtausschnitt, der Lichtausschnitt ist defekt, die Ausgangstür wurde mehrfach aufgebrochen und ist zu ersetzen, die Deckenverkleidung in diesem Bereich ist defekt, hier ist die Spalierunterkonstruktion sichtbar

Innentür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung glatt abgesperrt in Mahagoni

Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe, Wandflächen in diesem Bereich mit Putz

Das Gemeinschaftstreppenhaus befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und ist insgesamt zu sanieren. Müll- und Unratablagerungen.

*GE Nr. 1
im EG links*

Nutzung ehemals als Reisebüro
Eingangsbereich mit drei Steigungen und Kunststeinbelag

Zugangstür als Zinkaltür, der Türgriff ist entfernt, die Tür befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu ersetzen

Ladenlokal

Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Holzverkleidung weiß lackiert, Plattenheizkörper, Holzfenster mit Einfachverglasung, Rollläden, teilweise fehlen Schalter und Steckdosen, Elektrounterverteilung, Tür zum Treppenhaus mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, das Türblatt ist ausgehängt, die Wandverkleidungen sind teilweise in Gipskarton hergestellt und in Teilbereichen geöffnet, die Wandflächen sind instand zu setzen

WC-Bereich	<p>Vorraum Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgsperrt in Holz mit Anstrich, Spaltplattenbelag, Holzwandverkleidung, der Plattenheizkörper ist abgerissen, Holzdeckenverkleidung</p> <p>WC-Raum Spaltplattenbelag, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Holzdeckenverkleidung, alte Holzfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Oberlicht als Holzfenster mit Einfachverglasung, Anschluss für einen Waschtisch mit Kaltwasseranschluss</p> <p>WC Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Stand-WC mit Spülkasten, dieses befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, Holzfenster mit Einfachverglasung, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand</p>
weiterer Raum	<p>zu einer ehemals als Teeküche genutzten Fläche Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, kein Türblatt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Heiß- und Kaltwasseranschluss, hier wurden teilweise die Elektroleitungen aus der Wand gerissen</p> <p>Die Gewerbeeinheit ist verdreckt. Unratablagerungen. Die Einheit befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und ist insgesamt in Bezug auf Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallation, Fenster und Innentüren sowie Eingangstür und Innentüren zu sanieren.</p>
<i>GE Nr. 2 im EG rechts</i>	<p>Nutzung ehemals als Pizzeria Eingangsbereich mit drei Steigungen und Kunststeinbelag</p> <p>Aluminiumschaufensteranlage mit Isolierverglasung aus 1984 und Aluminiumeingangstür mit Doppelverglasung</p>
Ladenlokal	<p>Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, ehemals waren hier Spots vorhanden, diese sind entfernt, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung zum Plattenheizkörper auf der Wand, das Ladenlokal ist stark verschmutzt, im rückwärtigen Bereich Müllablagern, zweiseitig Fliesenwandbelag, vermutlich im Bereich einer ehemals vorhandenen Thekenanlage</p>

	Zugang vom Gemeinschaftstreppenhaus als Tür mit Holzumfassungszarge, das Türblatt fehlt
rückwärtiger Ladenbereich	Fliesenfußboden, Wand Putz gestrichen, teilweise Fliesenwandbelag bis ca. 2 m Höhe Decke mit Verkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenseitig Stahlgitter, Innentür zum Anbaubereich mit Stahleckzarge und Holztürblatt
ehemalige Küche	<p>Fliesenfußboden, dieser mit massiver Rissbildung, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenseitig Stahlgitter, Plattenheizkörper, Innentür zum WC mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, die Tür ist verschlossen, eine Besichtigung war nicht möglich, der Fliesenwandbelag ist in Teilbereichen schadhaft, die Entwässerungsleitungen sind teilweise freigelegt und schadhaft</p> <p>Diese Gewerbeinheit befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und ist in dem zum Stichtag vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.</p> <p>Die Gewerbeinheit ist insgesamt zu sanieren, Wand-Fußboden- und Deckenbeläge sowie die Innentüren sind zu erneuern. Elektro- Sanitär- und Heizungsinstallation sind ebenfalls zu erneuern.</p>
Gemeinschaftstreppenhaus	Treppe zum 1. Obergeschoss wie vor, Treppenpodest und Treppe sind leicht schief auf dem Treppenpodest Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Abstellraum	auf dem Treppenpodest Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell, das Türblatt ist nicht mehr vorhanden, die Umfassungszarge ist stark beschädigt, WC, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand und Decke Putz, Holzfenster mit Einfachverglasung, Stand-WC mit Spülkasten, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand

4.4 Zustand

vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Die besichtigten Flächen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr nutzbar.

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass auch die nicht besichtigten Flächen nicht nutzbar sind und eine Vollmodernisierung des Objektes notwendig ist, um eine nachhaltige Nutzung und Erzielung von Rendite sicherzustellen.

- Instandhaltung

vernachlässigte Instandhaltung

wirtschaftliche
Wertminderung

Annahme: keine

- Nutzungseinschränkungen

Gemäß Bewertungsansatz:

Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind durchgreifende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

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

werterhöhende Umstände:

Annahme: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes ist eine Vermietbarkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Annahme:
Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Annahme:
Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Gas Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte infolge der Verwilderung der Grundstücksfläche nicht in Augenschein genommen werden. Laut Katasterplan befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch ein Nebengebäude. Es konnte nicht geprüft werden, ob das Nebengebäude vorhanden ist und in welchem Zustand sich dieses befindet.

Im Anschluss an die Teeküche und das Bad der Gewerbeeinheit rechts im Haupthaus befindet sich außen eine Überdachung in einfacher Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung. Diese Überdachung befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und ist zu entfernen.

Zu den diesbezüglich getätigten Annahmen und getroffenen Ansätze wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens Bezug genommen.

- befestigte Flächen Im Bereich der Überdachung Betonsteinplatten

weitere Angaben können infolge des verwilderten Zustands des rückwärtigen Grundstücksbereichs nicht gemacht werden

- Grünanlagen Hof- und Gartenbereich sind stark verwildert

- Besonderheiten Annahme:
keine

Zustand / Beurteilung

vernachlässigter Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am 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, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Es wird das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Alternativ zur Ertragswertermittlung ist nach diesseitiger Ansicht auch über eine Freilegung des Grundstücks mit Abriss der baulichen Anlagen nachzudenken, um das Grundstück neu zu bebauen und den heutigen Anforderungen an modernem Geschäfts- Wohnraum zu entsprechen. Die geschätzten Abrisskosten werden bei dieser Alternativbetrachtung vom Bodenwert in Abzug gebracht.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

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

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

*) Vervielfältiger: Gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 12 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Bochumer Straße: rd. 150,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2807201
Bodenrichtwert	150,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

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

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	150,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bochumer Straße

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Vollgeschosse“ nicht maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

angepasster Bodenwert rd. 150,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 09.07.2024 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Beiträge, die gegebenenfalls nach § 8 KAG anfallen würden, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 150,-- EUR/m²

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

Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 177	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	407	x	150,00	=	61.050,-- EUR
Bodenwert				=	61.050,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

		Wohnungsgrößen					
		A	B	C	D	E	
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²	
		Mittelwert					
		Spanne					
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

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

Bochumer Straße 164, 45886 Gelsenkirchen:

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

Mietwertspanne: 5,71 EUR / m² - 6,48 EUR / m² monatlich
 Mittelwert: 6,10 EUR / m²

2. Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche > 90 m² bis 100 m²:

Mietwertspanne: 5,66 EUR / m² - 6,43 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,00 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

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


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

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

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


Gebäudezustand

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

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

Aufzug

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

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

Balkon/Loggia/Terrasse

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

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

Geschosslage

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

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

WE Nr. 3-7: gemäß Bewertungsansatz durchschnittliche Bodenbeläge, Ansatz + 0,10 € / m²

Barrierearme Dusche

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

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

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

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

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

Modernisierung der Fenster

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

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

Modernisierung der Heizungsanlage

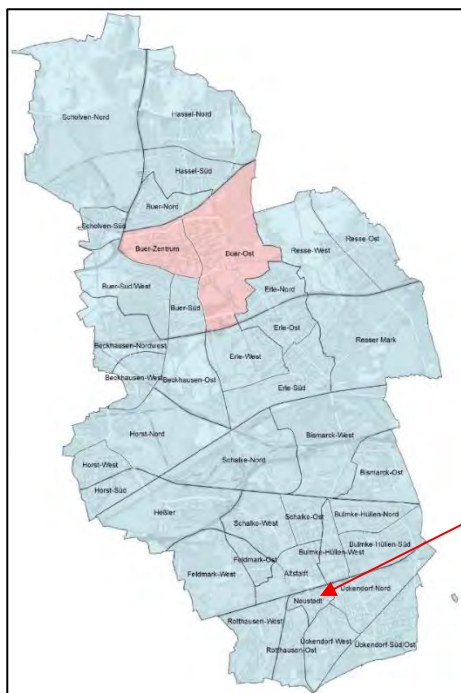
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageinfluss

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

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



Nutzflächen:

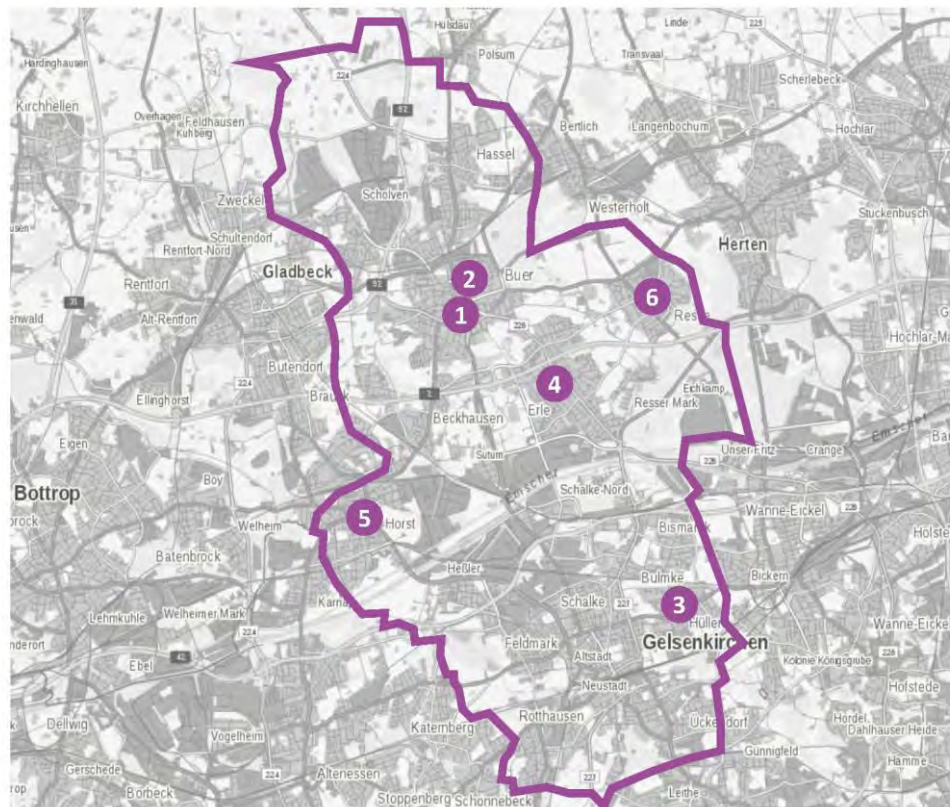
Laut gewerblichem Mietspiegel 2023 / 2024 der IHK Nord Westfalen wurden für die Stadt Gelsenkirchen folgende Mieten für Ladenlokale angegeben:

Ladenfläche	Miete in EUR / m ²
1 Buer, Zentrum	12,00 - 25,50
2 Buer	7,00 - 12,50
3 Bulmke-Hüllen	10,00 - 15,00
4 Erle	12,00 - 14,50
5 Horst	7,00 - 11,00
6 Resse	8,50 - 13,50
Durchschnitt	7,50 - 14,00

IVD 2024	
Stadt Gelsenkirchen, Geschäftskern	13,00 - 75,00
Stadt Gelsenkirchen, Nebenkern	6,30 - 10,00

13 | Gelsenkirchen

Stadt Gelsenkirchen



Quelle: INWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH;
Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH 2024

© LAND NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

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.
GE Nr. 1	EG	Gewerbe		65	keine Angaben / Leerstand	
GE Nr. 2	EG	Gewerbe		58	keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	1. OG	Wohnen	60		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 4	1. OG	Wohnen	52		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 5	2. OG	Wohnen	60		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 6	2. OG	Wohnen	52		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 7	DG	Wohnen	95		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.

Gemäß Bewertungsansatz wird eine Vollmodernisierung des Objektes angenommen. Hierzu wird auf Werte aus der Literatur zurückgegriffen:

Baukosten 2018
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel
angenommene Kosten stichtagsbezogen: 2.100,-- EUR / m²

$$442 \text{ m}^2 \times 2.100,-- \text{ EUR / m}^2 = 928.200,00 \text{ EUR}$$

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

WE Nr. 3 / Nr. 5**Baujahr 1905 / 60 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	BWA: durchgehend renoviert	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	Balkon nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Annahme: Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,10 EUR/qm
barrierearme Dusche:	BWA: barrierearme Dusche	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,36 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		1,17 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 / Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	7,27 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm 1,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,88 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm 1,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,65 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm 1,17 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 3 und Nr. 5 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,65 EUR / m² als zutreffend angenommen.

WE Nr. 4 / Nr. 6**Baujahr 1905 / 52 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	BWA: durchgehend renoviert	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	Balkon nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG / 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	Annahme: Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,10 EUR/qm
barrierearme Dusche:	BWA: barrierearme Dusche	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,36 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		1,17 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 / Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	7,27 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm	1,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,88 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm	1,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,65 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm	1,17 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 4 und Nr. 6 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,65 EUR / m² als zutreffend angenommen.

WE Nr. 7**Baujahr 1905 / 95 qm Wohnfläche**

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	BWA: durchgehend renoviert	0,20 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	Balkon nicht vorhanden	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	Annahme: Tageslichtbad	0,00 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: durchschnittliche Bodenbeläge	0,10 EUR/qm
barrierearme Dusche:	BWA: barrierearme Dusche	0,14 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,18 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,36 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	BWA: in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,21 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Ückendorf	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		1,11 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 7 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,66 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,43 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:		
Errechneter Wert	7,11 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	1,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,77 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,66 EUR/qm	1,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,54 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,43 EUR/qm	1,11 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 7 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,55 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird eine Anpassung der oben genannten Mieten als angemessen erachtet.

Internetrecherchen haben ergeben, dass der Mietpreis vom 1. Quartal 2024 bis zum 1. Quartal 2025 um etwa 4 % gestiegen ist. Es wird daher als angemessen erachtet, eine entsprechende Anpassung der Mieten vorzunehmen.

Es ergeben sich folgende Mieten:

WE Nr. 3 – Nr. 6 **rd. 7,95 EUR / qm**
WE Nr. 7 **rd. 7,85 EUR / qm**

Nutzflächen:

Die oben genannten Werte des Immobilienpreisspiegels für Gewerbeimmobilien beziehen sich auf Ladenlokale zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist im Allgemeinen ganz überwiegend die Lage von Bedeutung. Die aktuelle Ausstattung – Qualitätskomponente - ist weniger entscheidend, da bei einer Neuvermietung ohnehin davon auszugehen ist, dass Umbaumaßnahmen erfolgen, um die konkrete Nutzung umzusetzen.

Die Lage wird gemeinhin als ein wichtiges Kriterium einer Immobilie erachtet. Dabei unterscheidet man zwischen Makrolage (Region) und Mikrolage (nähere Umgebung). Die Lagekomponente erfasst einerseits die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits die Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise bei am Ort besonders geschätzten Adressen.

Die Qualität einer Lage lässt sich mit Hilfe der Standortanalyse und Marktanalyse bestimmen. Danach können Gewerbelagen in vier Hauptgruppen gegliedert werden:

- 1 A-Lage
- 2 A-Lage
- 1 B-Lage
- 2 B-Lage

Als beste Lage gilt die 1A-Lage. Es handelt sich bei einer 1A-Lage in der Regel um eine Geschäftslage im Zentrum einer Stadt mit der höchsten Passantenfrequenz, die alle in einer Innenstadt gängigen Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel, Porzellan oder Bücher umfasst. Darüber hinaus herrscht in dieser Lage nicht nur der dichteste, sondern ein fast flächendeckender Geschäftsbesatz mit namhaften Kundenmagneten oder überregional agierenden Filialunternehmen. Aber auch die ergänzenden Dienstleister wie gastronomische Betriebe und Reisebüros haben sich in dieser Lage gut integrieren können, ohne dass die Ladenfronten hierdurch erheblich unterbrochen werden. 2 A-Lagen sind hingegen Geschäftslagen im Nebenkern einer Stadt mit hoher Passantenfrequenz. Alle Objekte besitzen jedoch einen direkten Straßenzugang.

B-Lagen hingegen sind in der Regel die Gegenden, die direkt an eine 1 A- oder 2 A-Lage angrenzen, beispielsweise die Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen. An die B-Lagen grenzen in weiterer Entfernung die Streu- und Nebenlagen an.

Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung, Funktionalität und den Modernisierungszustand des Gebäudes.

Das Objekt liegt im Ortsteil Ückendorf außerhalb eines Kerngebietes oder eines Nebenkerns. Die verkehrsmäßige Erschließung des Objektes und die infrastrukturelle Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen ist als mäßig zu bezeichnen und die Parkplatzsituation als stark eingeschränkt.

Die technische Beschaffenheit des Objektes ist nach einer gemäß Bewertungsansatz angenommenen durchgreifenden Sanierung als gut zu bezeichnen. Die architektonische Gestaltung des Gesamtobjektes sowie der Zuschnitt der Einheiten ist als mäßig zu bezeichnen.

Auf Grundlage der vorbeschriebenen Lage des Objektes wird für die im Erdgeschoss zu vermietenden, ebenerdigen Flächen zunächst auf eine 1-b Nebenkernlage abgestellt, da Auswertungen zu schlechteren Lagen nicht vorliegen.

Unter weiterer Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen durchgreifenden Sanierung des Objektes wird insbesondere in Hinblick auf die Lage des Objektes eine Miete im unteren Bereich der durch den IVD 2024 angegebenen Mietwertspanne für Nebenkernlagen in Höhe von **7,00 EUR / m²** als nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Infolge der vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Objekte wird es diesseits als nicht angemessen erachtet, eine konjunkturelle Anhebung des oben genannten Wertes 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 Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Wohn- und Gewerbeobjekt Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 1.755,- EUR jährlich (351,- EUR je Wohneinheit) und in Höhe von 3 % des Rohertrages für die gewerblichen Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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 Wohn- und Gewerbeobjekt unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 EUR / m² jährlich für die Wohn- und Nutzflächen 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 gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohneinheiten auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Für die gewerblichen Nutzflächen wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

- Mehrfamilienwohnhäuser**
gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages **Liegenschaftszinssatz** **Ø 4,20 %**

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024

58

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2021 - 2023

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

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2021 - 2023)															
Gebäudeart	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dreifamilienhaus	16	2,5		224		1.363		5,67		27		19,0		32	
		0,6	4,6	119	320	809	2.578	4,88	8,24	17	31	13,7	35,1	20	51
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	1,8 - 3,2		201 - 247		1.106 - 1.618		5,26 - 6,07		25 - 29		15,8 - 22,3		27 - 37	
<i>Standardabweichung</i>		1,3		44		482		0,76		4		6,1		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	113	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,4	135	1.536	441	2.662	2,48	9,50	17	39	7,6	34,2	15	76
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,0 - 3,6		484 - 542		959 - 1.088		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
<i>Standardabweichung</i>		1,8		237		329		0,60		3		3,8		10	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14,0		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1.171		5,43 - 6,29		22 - 24		12,3 - 15,7		25 - 32	
<i>Standardabweichung</i>		2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	



zu bewertendes Wohn- und Gewerbeobjekt: **442 qm** **7,00 – 7,95** **Ø 22,1** **50**

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 gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Wohn- und Gewerbeobjektes sowie in Hinblick auf die teilweise gewerbliche Nutzung und die Miethöhe wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes und unter weiterer Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zum Stichtag in Höhe von 4,0 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Bochumer Straße 164 45886 Gelsenkirchen	Nfl. / Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
GE Nr. 1	rd. 65 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	5.460,-- EUR
GE Nr. 2	rd. 58 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	4.872,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 60 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	5.724,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 52 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	4.961,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 60 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	5.724,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 52 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	4.961,-- EUR
WE Nr. 7	rd. 95 m ²	x	7,85 EUR	x	12	=	8.949,-- EUR
Gesamtfläche	442,00 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	40.651,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
22,10 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.
	Verwaltungskosten / WE	pauschal	./.
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.
	Mietausfallwagnis / WE	2,0%	./.
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.
	Jahresreinertrag	=	31.060,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	31.060,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 4,00 % von 61.050,-- EUR	./.	2.442,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	28.618,-- EUR

Gebäudereinertrag : 28.618,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 50 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 4,00 % q = 1,04
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 21,48 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
28.618,-- EUR	x	21,48	=	614.715,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	614.715,-- EUR
---	---	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier in Rede stehenden Wohn- und Geschäftshaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge des gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsstandards des Objektes wird das Baujahr 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 1994 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohn- und Gewerbeobjekt 100,00 %	31.060,-- EUR	fiktiv 1994	30	80	50
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	31.060,-- EUR	1994	30	80	50

- mittleres Baujahr	:	1994	
- mittleres Alter	:	30	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	50	Jahre

8. ALTERNATIVBETRACHTUNG - FREILEGUNG

Aus Sicht eines an einer langfristigen Rendite interessierten Investors stellt sich bei einer wirtschaftlich aufgebrauchten Nutzung der baulichen Anlagen die Frage, ob eine alsbaldige Freilegung wirtschaftlich nicht sinnvoller wäre, um dann über ein frei zu beplanendes Baugrundstück zu verfügen, bei dem die baulichen Anlagen an die heutigen Anforderungen an modernen Wohn- und Gewerberaum angepasst werden können.

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 des Gutachtens ermittelt.

Für die Ermittlung der Freilegungskosten wird nach Rücksprache mit dem Auftraggeber auf Literaturangaben abgestellt:

Kosten Freilegung gemäß Kleiber / 7. Auflage S. 1563
 25,-- - 30,- EUR / cbm im Jahre 2010
 Anpassung auf den Stichtag / Indexierung
 46,-- - 55 EUR / cbm
 Ansatz 50,-- EUR / cbm

Die Freilegungskosten ermitteln sich danach überschlägig wie folgt:

Freilegungskosten: 2.700,00 cbm x 50,-- EUR / m³ = 135.000,-- EUR

Die Bewertung würde sich danach wie folgt darstellen:

Freilegung:		
Bodenwert	<i>gemäß Pkt. 7.1 des Gutachtens</i>	61.050,-- EUR
Freilegungskosten		<u>-135.000,-- EUR</u>
		-73.950,-- EUR

Auch nach Freilegung des Grundstücks würde sich kein positiver Wert ergeben. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall in Höhe von 1,-- EUR in Ansatz zu bringen.

Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den Freilegungskosten keinerlei Kosten für die Sonderbehandlung von Abrissmaterial berücksichtigt wurden, wie z.B. für die Entsorgung asbesthaltiger Stoffe. Gleichzeitig bleibt eine Gegenrechnung von etwa noch werthaltigen Baustoffen, wie z.B. Stahl, unberücksichtigt.

9. Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 442,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert	138,-- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	-571,-- EUR / m ²
Wohn- und Geschäftshaus	Verkehrswert	0,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	1,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	0,00

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 164,
45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	614.715,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-928.200,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>-252.435,-- EUR</u>
	rd.	-252.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-135.000,-- EUR
		<u>-73.950,-- EUR</u>
	rd.	-74.000,-- 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."

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Die Freilegung des Grundstücks wurde alternativ betrachtet.

Infolge der ermittelten negativen Werte bei den oben genannten Betrachtungen wird es als angemessen erachtet, den Verkehrswert in Höhe von 1,-- EUR in Ansatz zu bringen.

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 29.08.2024	rd. <u>1,-- EUR</u>
--------------	---	---------------------

Waltrop, den 29.07.2025