

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 3917-03-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 104 / 24	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten Bochumer Straße 166 45886 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1410	
	Gemarkung	Ückendorf
	Flur 14	Flurstück 178
	Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 166
	Grundstücksgröße	324 m ²

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag, den 20.03.2025:

1,-- EUR

in Worten:

Ein Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Objektes ohne Angabe von Gründen nicht ermöglicht wurde.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, soll die Bewertung des Objektes daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und Aktenlage erfolgen.

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leer und ist eingerüstet. Es wird angenommen, dass es sich im Umbau befindet und derzeit bis zur Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen nicht nutzbar ist.

Ob und wenn ja, welche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Objekt durchgeführt wurden, konnte diesseits nicht festgestellt werden.

Die Dachentwässerung, die Dacheindeckung, die Fassade sowie Fenster und Türen im Erdgeschoss befinden sich insgesamt noch in einem unsanierten und vernachlässigten Zustand. Die Einrüstung des Objektes lässt vermuten, dass möglicherweise schon Rückbauarbeiten für eine Sanierung im Objekt stattgefunden haben.

Aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes, des Leerstandes und der Einrüstung des Objektes wird diesseits angenommen, dass zum Stichtag keine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung für das Objekt möglich ist.

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

Auf Grundlage dieser Annahme kann der Verkehrswert über die Ertragswertermittlung erfolgen. Die Kosten der notwendigen Vollmodernisierung werden wertmindernd in Abzug gebracht. Dabei wird unterstellt, dass in jeder Einheit zeitgemäße Bad- und Sanitärräume eingerichtet werden.

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 modernen 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: 20.03.2025

Waltrop, den 23.09.2025

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		23
4.1	Allgemeines		23
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		28
4.3	Baubeschreibung		29
4.4	Zustand		30
4.5	Beurteilung		31
5.	AUSSENANLAGEN		32
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		33
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	34
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	34
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	36
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	48
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	51
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	55
8.	ALTERNATIVBETRACHTUNG - FREILEGUNG		56
9.	VERGLEICHSDATEN		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	58
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	20.03.2025
Ortsbesichtigung	20.03.2025
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus Bochumer Straße 166 45886 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1410 <i>Bestandsverzeichnis</i> Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 178 Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 166 Grundstücksgröße 324 m ² <i>Abt. II / Lasten und Beschränkungen</i>
	9 Einleitung eines Sanierungsverfahrens - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
	11 Zwangsversteigerungsvermerk, 005 K 104 / 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 einem 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 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“ - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit folgende laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren vor: AZ 00978-17-05: Feststellung baulicher Mängel hier: Fassade AZ 03447-20-05: Feststellung baulicher Mängel hier: Einsturzgefahr - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht mehr an. Die „Bochumer Straße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Informationen zum Baujahr	Baujahr 1903 fiktives Baujahr 1995 fiktives Alter 30 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 50 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 222 m ² Bruttogrundfläche ca. 1.072 m ² Wohn- und Gewerbeobjekt Wohn- und Nutzfläche: 69 m ² GE Nr. 1 im EG links 80 m ² GE Nr. 2 im EG rechts 73 m ² WE Nr. 1 im 1. OG links 100 m ² WE Nr. 2 im 1. OG rechts 73 m ² WE Nr. 3 im 2. OG links 100 m ² WE Nr. 4 im 2. OG rechts 130 m ² WE Nr. 5 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 166,
45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	48.600,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	906.349,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-1.312.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>-357.551,-- EUR</u>
	rd.	-358.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	48.600,-- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-185.000,-- EUR
		<u>-136.400,-- EUR</u>
	rd.	-136.000,-- EUR

**VERKEHRSWERT
des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag den 20.03.2025**

1,-- EUR

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 26.02.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 07.03.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

20.03.2025

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Stichtag der Bewertung	20.03.2025
Umfang des Gutachtens	<ul style="list-style-type: none">- 58 Seiten- Katasterauszug- Stadtplanausschnitt- Grundrisse, Schnitt und Ansichten- Fotos- Grundbuchauszug- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten
Bewertungsumfang bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- 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:	<ul style="list-style-type: none">- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft- mögliche Belastung mit Kampfmitteln- steuerliche Einflüsse- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile- besondere Bodenverhältnisse- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift 45886 Gelsenkirchen
Bochumer Straße 166
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 104 / 24
- Objekttyp Wohn- und Geschäftshaus
- Nutzer Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leer.
Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1410
Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Ückendorf
Flur 14	Flurstück 178
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 166
Grundstücksgröße	324 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
 - Lasten:
 - 9 Ein Sanierungsverfahren ist eingeleitet.
Aufgrund des Ersuchens der Stadt Gelsenkirchen vom 30.06.2017 (Az.: Sanierung Bochumer Straße) eingetragen am 18.07.2017.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 06.03.2025 liegt das hier zu bewertende Grundstück im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bochumer Straße“ vom 19.05.2017 (Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2017).

Gemäß § 142 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.*

- 11 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 104 / 24). Eingetragen am 29.10.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 268.000 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.

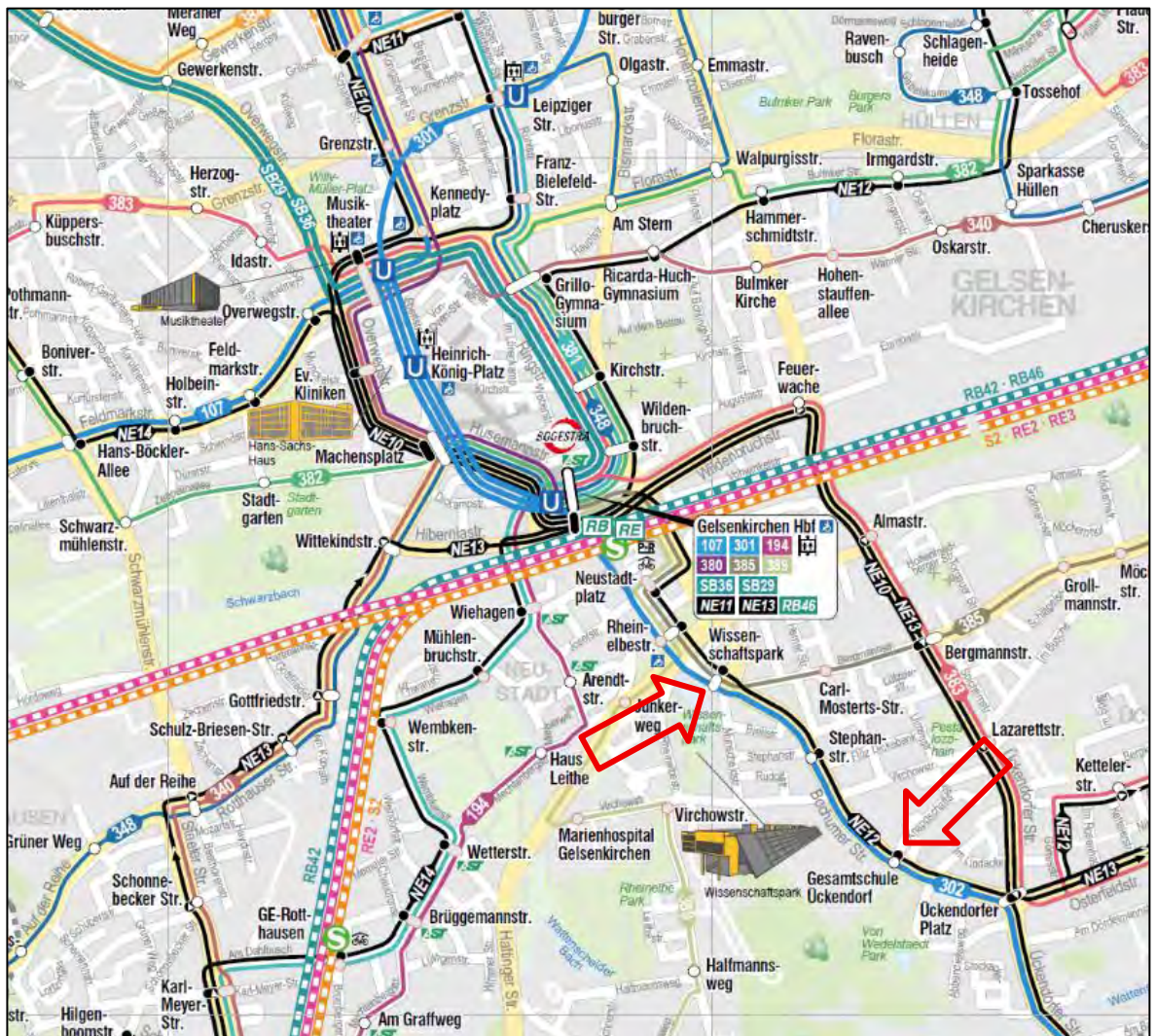
Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.

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

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

Entfernungen

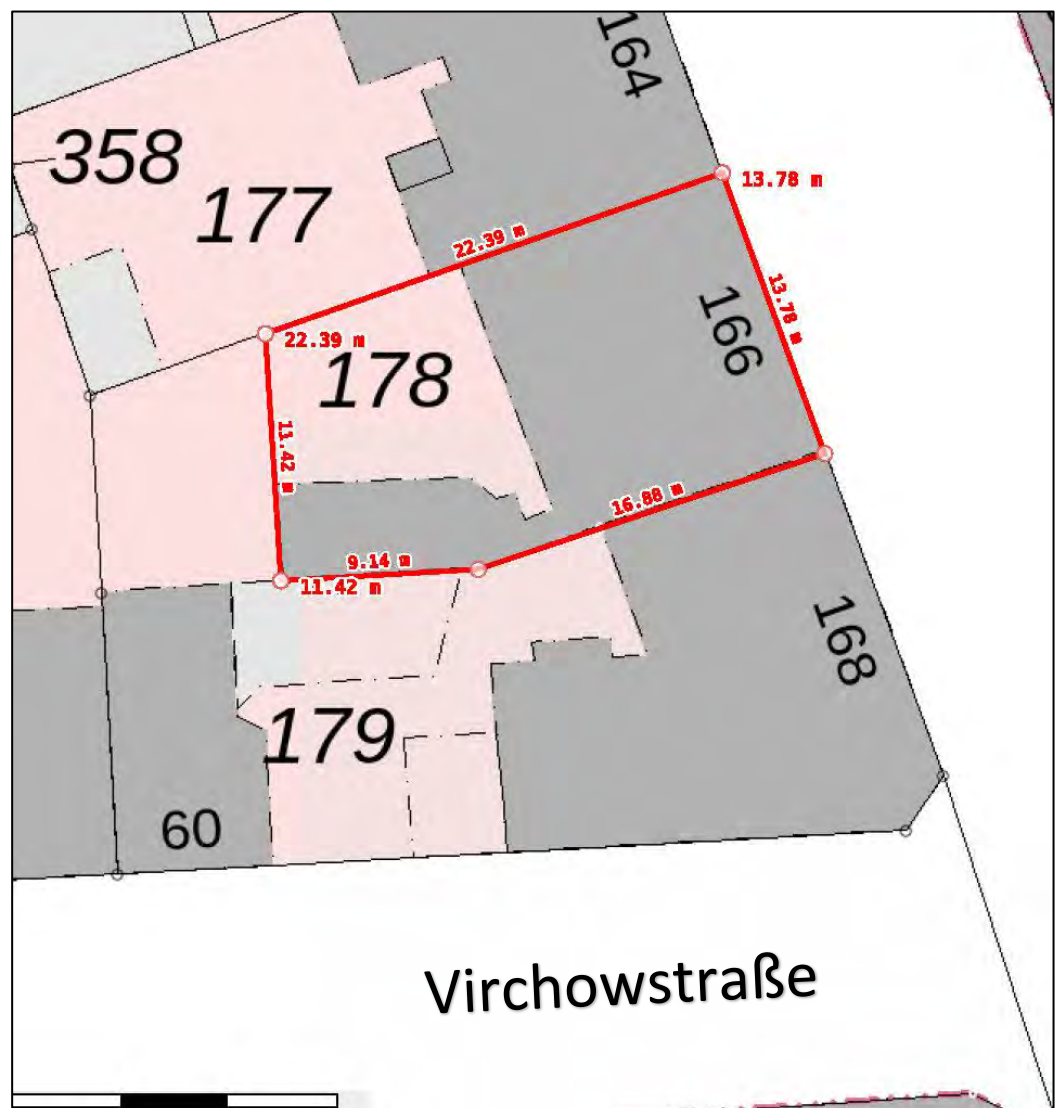
- Entfernungen:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 37 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca.40 km Entfernung
 - Autobahn: A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 3,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 4,4 km Entfernung
 - 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



- 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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 24 m, Breite des Grundstücks an der Straßenfront ca. 14 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.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

E r s c h l i e ß u n g

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

b e r g b a u l i c h e E i n w i r k u n g e n

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 Bergwerkseigentümerin 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.

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 seien.

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.**

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe 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.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 06.03.2025 sind für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 11.03.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt / Grundstück derzeit **nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert** ist.

Es gilt zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann.

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

B a u r e c h t

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 06.03.2025 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 Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.**

- 2.1 **Bebauungsplan**

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

- 2.2 **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 aktueller 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, Änd. vom 08.09.2008**
Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.
5. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**
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 BauGB 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 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 Nr. 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.
10. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft - Sonderfördergebiet**
Die Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 01.08.2025 ist das zu bewertende Grundstück im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

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

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen / Stadtregionale Kooperation –, vom 14.03.2025 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) **besteht und dass das Objekt als frei finanziert gilt**.

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 09.09.2025 liegen zurzeit für das Objekt **folgende laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren vor**:

AZ 00978-17-05: Feststellung baulicher Mängel
hier: Fassade

AZ 03447-20-05: Feststellung baulicher Mängel
hier: Einsturzgefahr

Alle weiteren beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge sind abschließend bearbeitet und geprüft worden und über die Hausaktenregistratur einsehbar.

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

Genauere Informationen zu den oben genannten Verfahren liegen diesseits nicht vor. Es wird empfohlen Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 06.03.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück

*Gelsenkirchen, Bochumer Straße 166
Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 178*

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 einem erneuerungsbedürftigen Zustand. **Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, 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.

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

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage

mäßige Wohnlage

Stand 01.01.2025:

BRW 150,- EUR / m², Mischgebiet, dreigeschossig

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

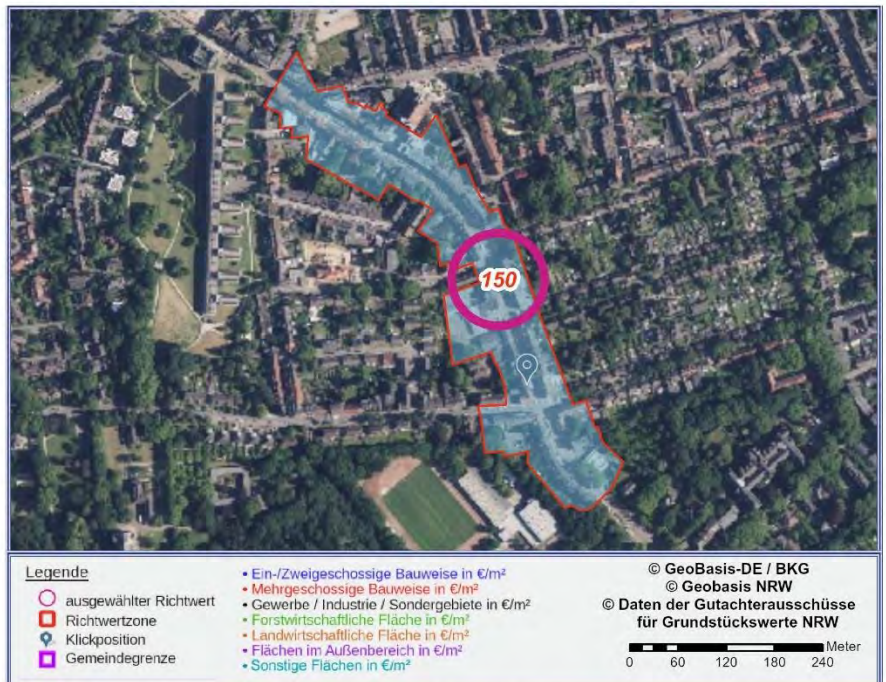


Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283

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

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

Die gewählte Adresse ist: Bochumer Straße 166.



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2807201
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" - Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Bochumer Straße

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Es wird daher zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages eine Vollmodernisierung des 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 Wohn- und Gewerbe- raum 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: Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten
- Geschosse: **Wohn- und Geschäftshaus:**
dreigeschossige Bauweise, Mansarddach, ausgebaut
tes Dachgeschoss, voll unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: Eine Innenbesichtigung des Objektes wurde nicht er-
möglicht.

Erdgeschoss lt. Bauakte:

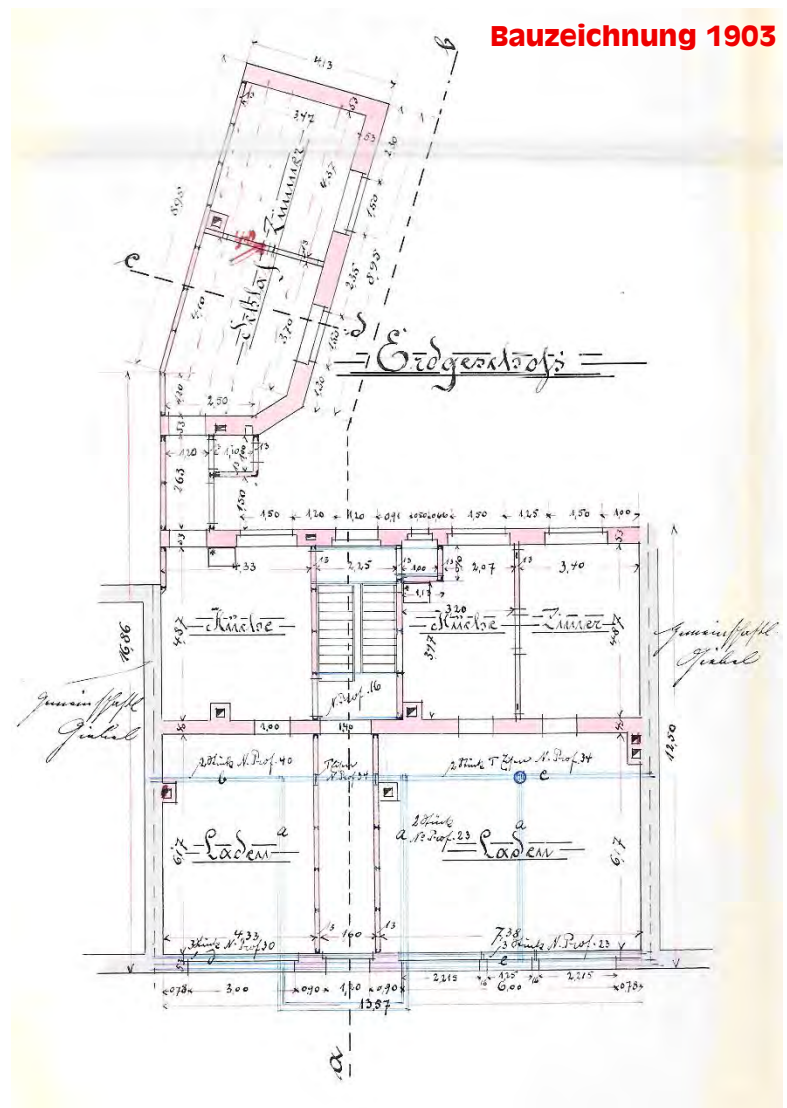
GE Nr. 1 im EG rechts:

Ladenlokal, Küche, Zimmer

GE Nr. 2 im EG links:

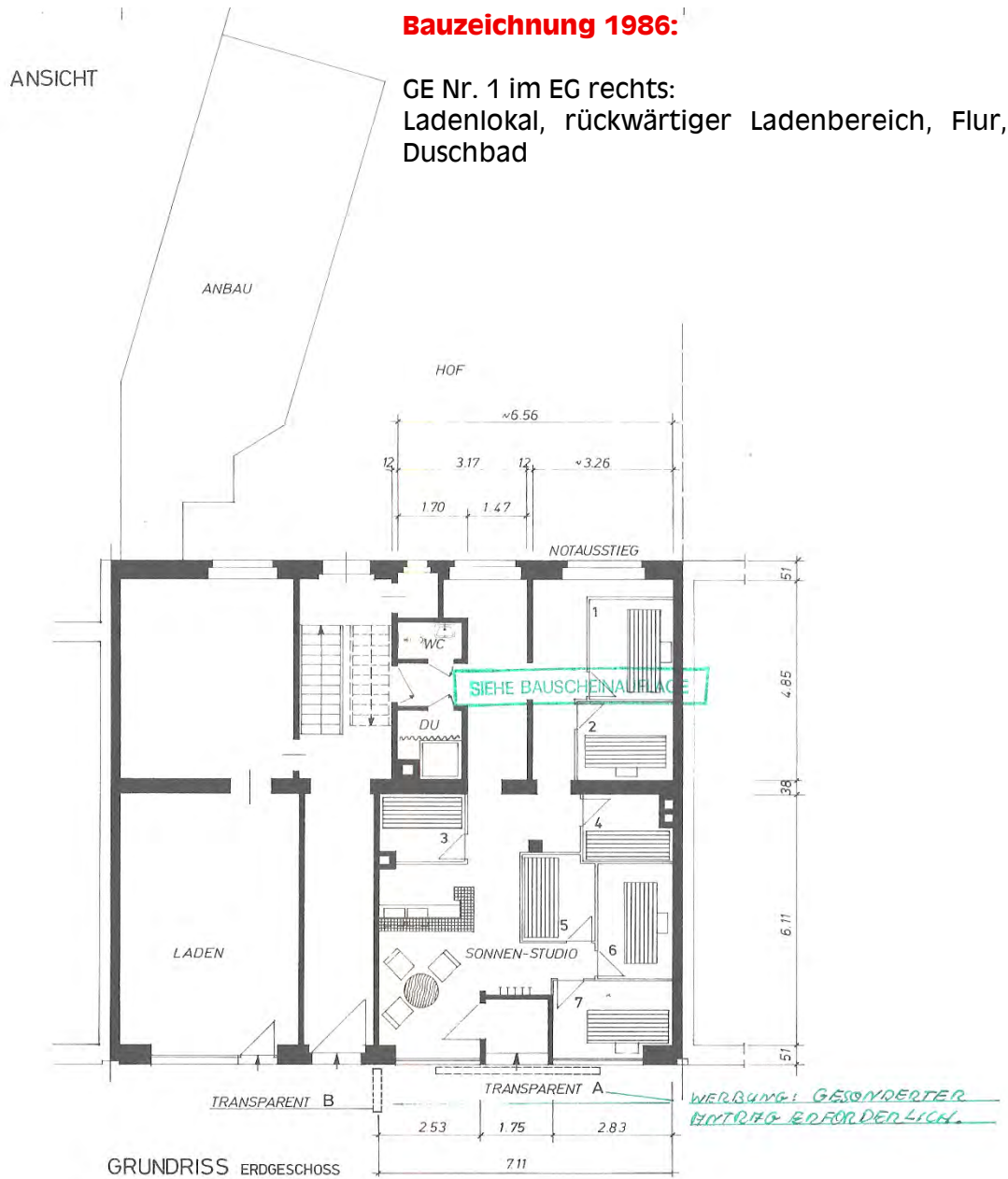
Ladenlokal, Küche

Anbau: Flur, 2 Schlafzimmer



Bauzeichnung 1986:

GE Nr. 1 im EG rechts:
Ladenlokal, rückwärtiger Ladenbereich, Flur, WC,
Duschbad

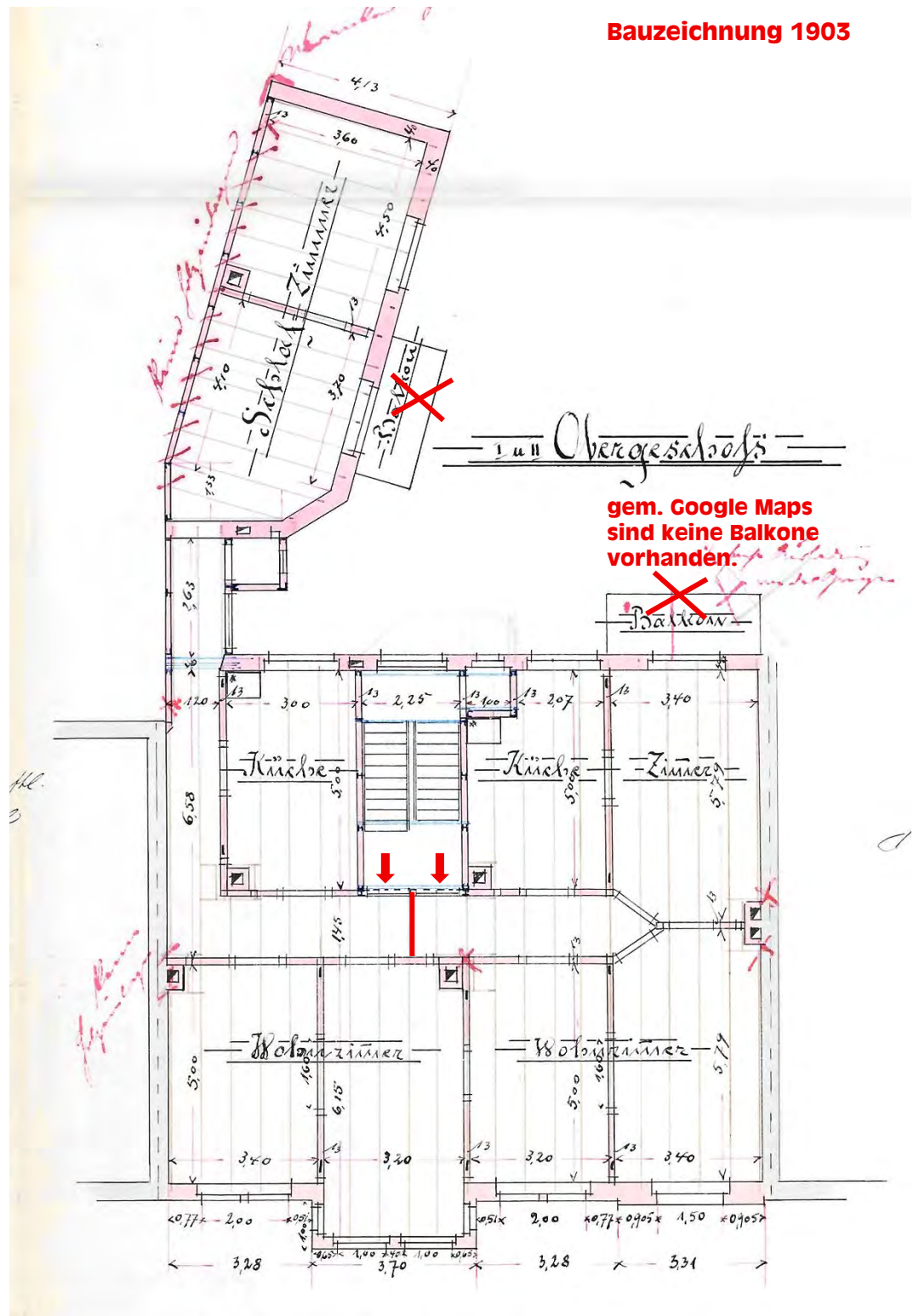


1. und 2. Obergeschoss:

Es wird angenommen, dass im 1. und 2. Obergeschoss je 2 Wohneinheiten vorhanden sind.

WE Nr. 1 im 1. OG rechts / WE Nr. 3 im 2. OG rechts:
Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer

WE Nr. 2 im 1. OG links / WE Nr. 4 im 2. OG links:
Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer
Anbau: Flur, 2 Schlafzimmer

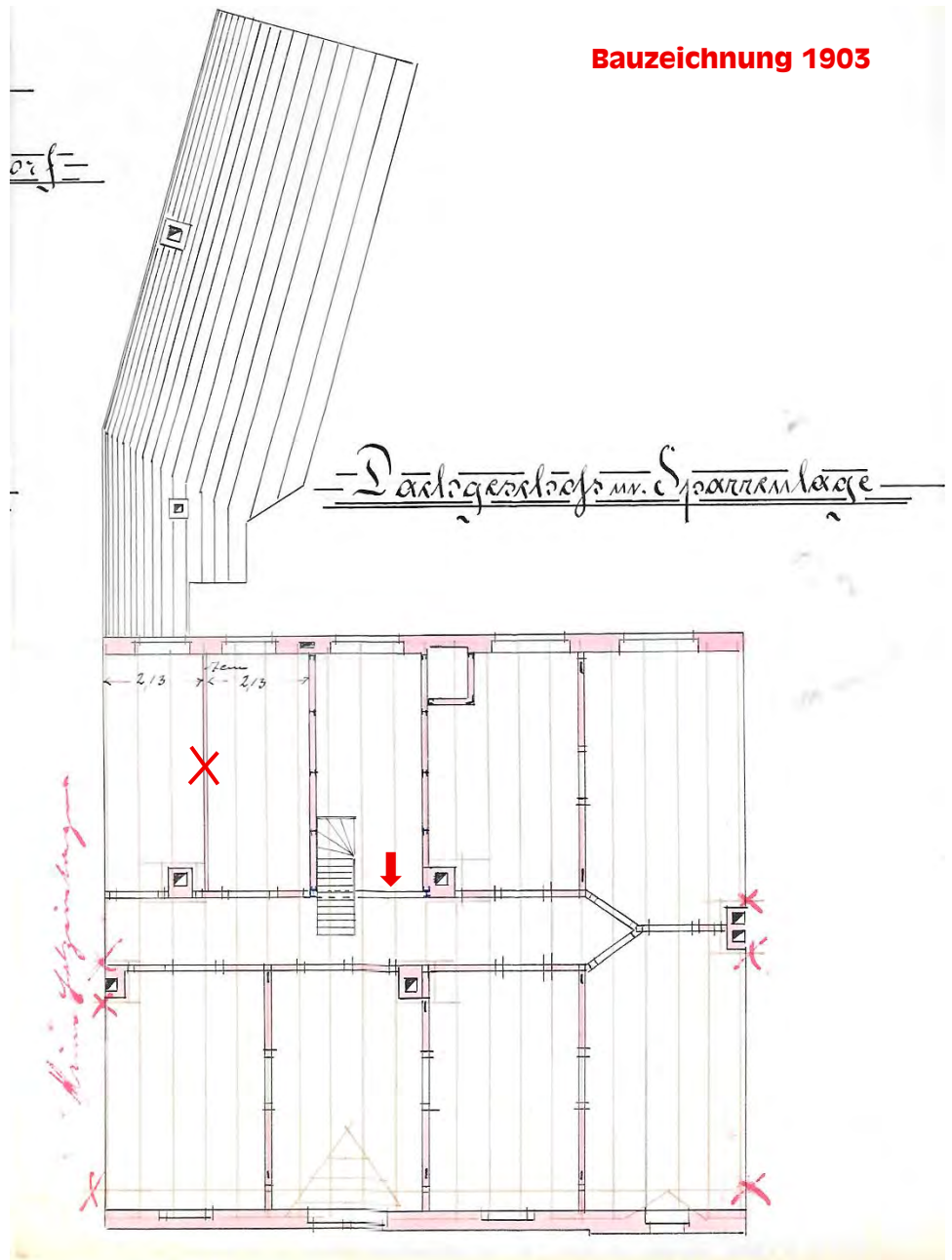
Bauzeichnung 1903

Dachgeschoss:

Es wird angenommen, dass im Dachgeschoss eine Wohneinheit vorhanden ist.

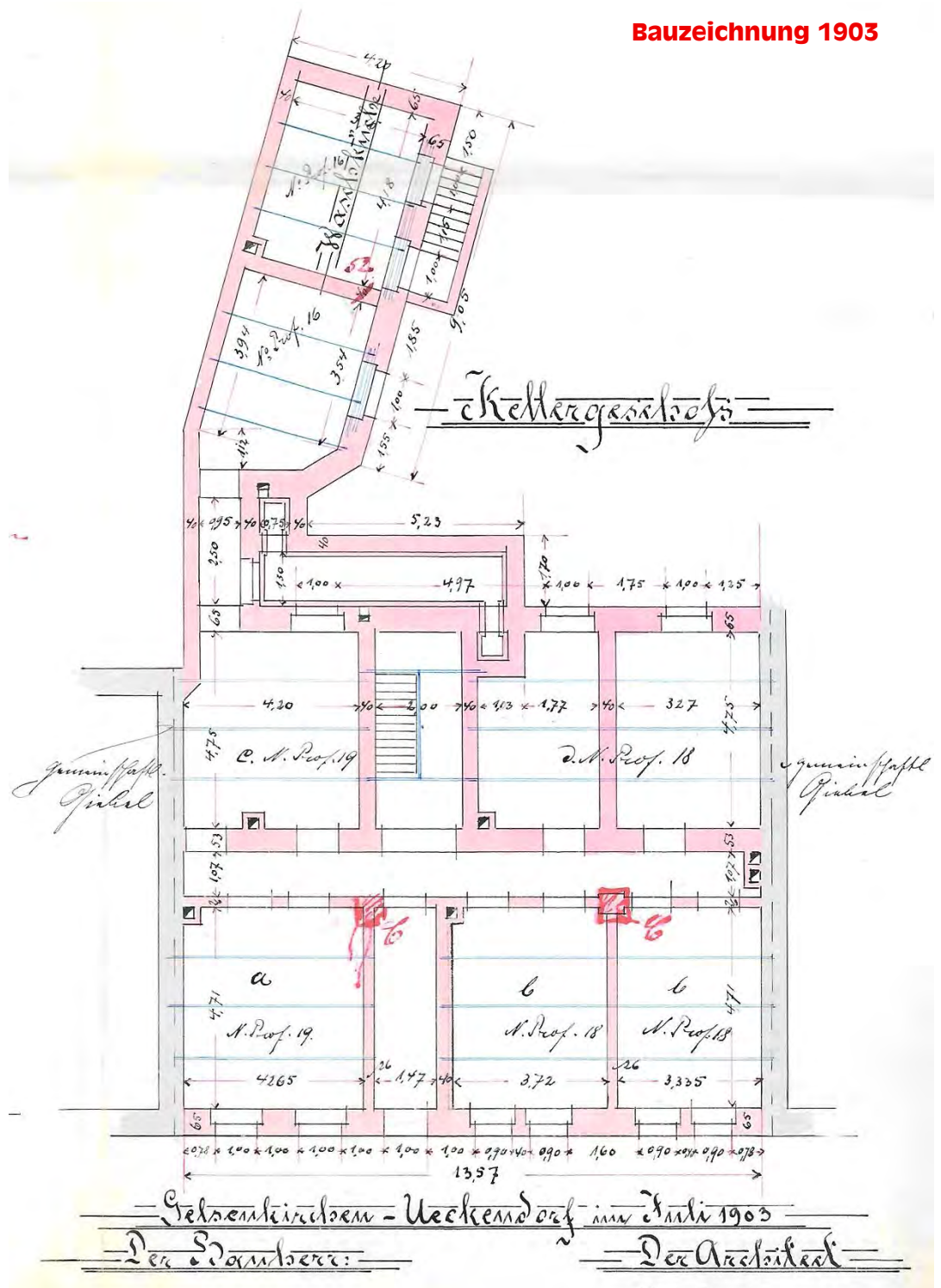
WE Nr. 5 im DG:

Flur, 7 Räume



Kellergeschoss:
Flur, 7 Räume
Anbau:
Flur, Kellerraum, Waschküche von außen zu-
gänglich

Bauzeichnung 1903



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 Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr			Wohnhaus	1903
				Umnutzung GE Nr. 1 im	
				EG rechts zum Sonnenstudio	1986
-	mittleres Baujahr			1995 (fiktiv)	
-	mittleres Alter			30 Jahre	
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre	
-	Restnutzungsdauer			50 Jahre	
-	Grundstücksfläche		324	m ²	
-	bebaute Fläche	rd.	222	m ²	Grundflächenzahl GRZ 0,69
-	Geschossfläche <i>ohne Dachgeschoss</i>	rd.	674	m ²	Geschossflächenzahl GFZ 2,08
-	Brutto – Grundfläche	rd.	1.072	m ²	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	69	m ²	GE Nr. 1 im EG rechts
		rd.	80	m ²	GE Nr. 2 im EG links
		rd.	73	m ²	WE Nr. 1 im 1. OG rechts
		rd.	100	m ²	WE Nr. 2 im 1. OG links
		rd.	73	m ²	WE Nr. 3 im 2. OG rechts
		rd.	100	m ²	WE Nr. 4 im 2. OG links
		rd.	130	m ²	WE Nr. 5 im DG
		rd.	625	m ²	Gesamtwohn- und Nutzfläche

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- Konstruktion massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände Mauerwerk
- Decke Annahme: Stahlsteinkappendecke
- Geschosse Wände Mauerwerk
- Decken Annahme: Holzbalkendecken
- Dachkonstruktion Mansarddach mit alter Tondachsteineindeckung zur Straßenseite, Gauben, teilweise mit Putz, Anstrich und Stuckelementen, teilweise als Satteldachgauben oder Krüppelwalmdachgauben mit Bitumendachbahneindeckung
Zur Gartenseite laut Bauzeichnung geneigte Dachfläche
Anbau:
flach geneigte Dachfläche
Die Dacheindeckung ist instand zu setzen.
- Regenentwässerung Zinkdachrinnen und -fallrohre, diese sind jedoch schadhaft, aus den Dachrinnen wachsen Bäume
Die Dachentwässerung ist instand zu setzen.
- Besonderheiten keine

Fassade

Außenfassade mit Putz und Anstrich, Stuckelemente im Fensterbereich, die Fassade befindet sich in einem schlechten Zustand und ist instand zu setzen

Im Sockelbereich des Objektes massive Feuchteschäden, hier lösen sich Putz und Farbe vom Untergrund, im Kellergeschoss Fensteröffnungen mit vorgesetzten Stahlgittern

Das Objekt ist eingerüstet und befindet sich augenscheinlich im Umbau
einige Fenster des Objektes sind geöffnet

Im Erdgeschoss befanden sich ursprünglich Ladenlokale, in diesem Bereich Schaufensteranlagen

Haustechnik

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

Besonderheiten

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.

Ausbau

Qualität: einfach

Erdgeschoss

alte Holzhauseingangstür mit Briefschlitz, diese ist schadhaft und zu ersetzen

Schaufensteranlagen teilweise als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Schaufenster ist von außen verkleidet, Zugangstür als Kunststofftür, diese ist schadhaft und zu ersetzen

rechtsseitiges Ladenlokal mit Holzrolllade im Eingangsbereich, diese ist schadhaft und zu ersetzen

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Holzhauseingangstür, Schaufensteranlagen und Rolllade sind schadhaft und zu ersetzen.

Das Mansarddach mit alter Tondachsteineindeckung, die Zinkdachrinnen und -fallrohre sind schadhaft und instand zu setzen.

Die Fassade befindet sich in einem schlechten Zustand und ist instand zu setzen, im Sockelbereich massive Feuchteschäden, es lösen sich Putz und Farbe vom Untergrund

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass das Objekt zum Wertermittlungstichtag nicht nutzbar ist und zur Sicherung der Erzielung eines nachhaltigen, marktüblichen Ertrages eine Vollmodernisierung des Objektes notwendig ist.

- Instandhaltung

Annahme nach äußerer Inaugenscheinnahme: vernachlässigte Instandhaltung

wirtschaftliche
Wertminderung

Annahme: keine

- Nutzungseinschränkungen Annahme 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

- Funktion / Zuschnitt: Laut vorliegender Bauakte:
einfache Wohnungszuschnitte, teilweise mit gefangenen Räumen, funktionaler Zuschnitt der Gewerbeflächen

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes ist eine Vermietbarkeit des Objektes nicht gegeben.

- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes erhebliche Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

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 Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut Grundstück handelt, bei dem 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 getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

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

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	01.01.2025

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

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	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 06.03.2025 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 178	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	324	x	150,00	=	48.600,-- EUR
Bodenwert				=	48.600,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

		Wohnungsgrößen				
		A bis 40 m ²	B > 40 m ² bis 60 m ²	C > 60 m ² bis 90 m ²	D > 90 m ² bis 100 m ²	E > 100 m ²
		Mittelwert				
		Spanne				
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 166, 45886 Gelsenkirchen:

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

Mietwertspanne: 5,63 EUR / m² - 6,46 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,05 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

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

Mietwertspanne: 5,33 EUR / m² - 6,22 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 5,75 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

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


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

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

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

Gebäudezustand

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

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00€/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31€/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	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. 2 – 4	0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss WE Nr. 5	- 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. 2-5: 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	Annahme:  + 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	Annahme:  + 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 Annahme 	+ 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 Annahme 	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

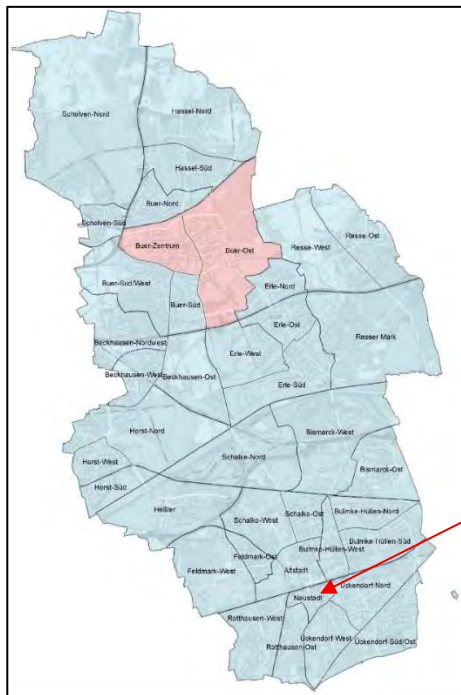
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

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

Lageeinfluss

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

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



Nutzflächen:

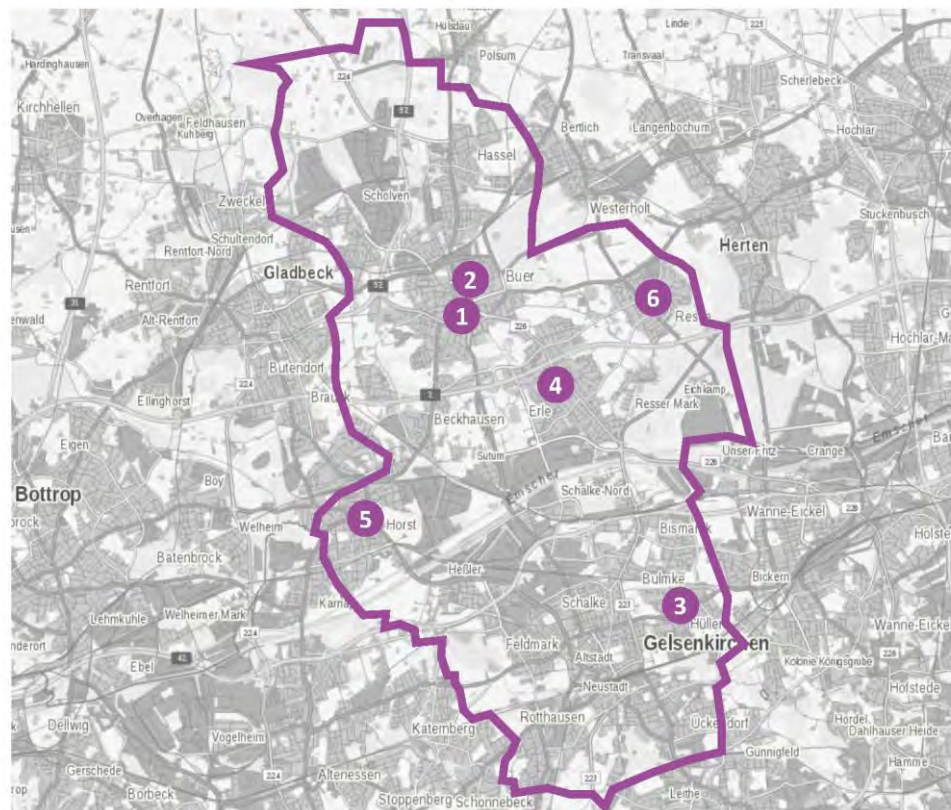
Laut gewerblichem Mietspiegel 2023 / 2024 der IHK Nord Westfalen wurden für die Stadt Gelsenkirchen folgende Mieten für Ladenlokale angegeben:

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, laut Angabe der Mieter:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
GE Nr. 1	EG	Gewerbe		69	keine Angaben / Leerstand	
GE Nr. 2	EG	Gewerbe		80	keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 1	1. OG	Wohnen	73		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	100		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 3	2. OG	Wohnen	73		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 4	2. OG	Wohnen	100		keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 5	DG	Wohnen	130		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

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 1 im 1. OG / WE Nr. 3 im 2. OG**Baujahr 1903, **Wohnfläche: 73 qm****WE Nr. 1 / Nr. 3****Baujahr 1903 / 73 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. 1 / Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,63 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	7,22 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm 1,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,80 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm 1,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,63 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm 1,17 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 1 und Nr. 3 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,65 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 2, 1. OG/ WE Nr. 4, 2. OG**

Baujahr 1903, **Wohnfläche: 100 qm**

WE Nr. 2 / Nr. 4

Baujahr 1903 / 100 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. 2 / Nr. 4 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	7,17 EUR/qm	
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm	1,17 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,83 EUR/qm	
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,66 EUR/qm	1,17 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,60 EUR/qm	
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,43 EUR/qm	1,17 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes sowie auch in Hinblick auf den Zuschnitt der Einheiten wird für die WE Nr. 2 und Nr. 4 eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,50 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung – **WE Nr. 5, DG**

Baujahr 1903, **Wohnfläche: 130 qm**

WE Nr. 5

Baujahr 1903 / 130 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. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	5,75 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,22 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,86 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm 1,11 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,44 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,33 EUR/qm 1,11 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,33 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,22 EUR/qm 1,11 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit des Objektes wird für die WE Nr. 5 eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von rd. 7,30 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. 1 / Nr. 3	rd. 7,95 EUR / qm
WE Nr. 2 / Nr. 4	rd. 7,80 EUR / qm
WE Nr. 5	rd. 7,60 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 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 bis zufriedenstellend zu bezeichnen und die Parkplatzsituation ist 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 1.795,- EUR jährlich (359,- 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 14,- 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.

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 Miethöhen wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes und unter weiterer Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zum Stichtag in Höhe von 4,0 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Bochumer Straße 164 45886 Gelsenkirchen	Nfl. / Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
GE Nr. 1	rd. 69 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	5.796,-- EUR
GE Nr. 2	rd. 80 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	6.720,-- EUR
WE Nr. 1	rd. 73 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	6.964,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 100 m ²	x	7,80 EUR	x	12	=	9.360,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 73 m ²	x	7,95 EUR	x	12	=	6.964,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 100 m ²	x	7,80 EUR	x	12	=	9.360,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 130 m ²	x	7,60 EUR	x	12	=	11.856,-- EUR
Gesamtfläche	625,00 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	57.020,-- EUR	
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
22,59 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.	375,-- EUR
	Verwaltungskosten / WE	pauschal	./.	1.795,-- EUR
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.	501,-- EUR
	Mietausfallwagnis / WE	2,0%	./.	890,-- EUR
	Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	./.	8.750,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	570,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	44.139,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	44.139,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 4,00 % von 48.600,-- EUR	./.	1.944,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	42.195,-- EUR

Gebäudereinertrag : 42.195,-- 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
42.195,-- EUR	x	21,48	=	906.349,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	906.349,-- EUR
---	---	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier 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 1995 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 %	44.139,-- EUR	fiktiv 1995	30	80	50
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	44.139,-- EUR	1995	30	80	50

- mittleres Baujahr	:	1995	
- 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.

Welcher Wert der so gewonnenen neuen baulichen Nutzbarkeit zusätzlich zugewiesen werden kann, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht belastbar ermittelt werden. Dies hängt von der zukünftigen tatsächlichen Nutzung ab, die im Rahmen einer Projektentwicklung planungsrechtlich und kostenseitig zu bewerten wäre. Diese vielfachen Möglichkeiten sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht darstellbar, da sie umfangreiche und kostenintensive Planungen erfordern und letztlich auf einer individuellen unternehmerischen Entscheidung beruhen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auch nicht als wahrscheinlich erachtet, dass potentielle Erwerber die Verwertungschance mit einem pauschalen Wertaufschlag bewerten würden. Dazu wird die aktuelle Lage der Immobilienwirtschaft infolge erhöhter Finanzierungskosten, hoher baulicher Anforderungen, einer eher schwachen Konjunktur und stark gestiegener Neubaukosten als zu wenig investitionsgeneigt eingeschätzt.

Es wird als angemessen angesehen, den Bodenwert abzüglich Freilegungskosten als Ausgangsbasis für eine abschließende Wertermittlung anzusehen. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Gelsenkirchen hinsichtlich des Merkmals Geschossigkeit neu bebaut werden kann.

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: 3.700,00 cbm x 50,-- EUR / m³ = 185.000,-- EUR

Die Bewertung würde sich danach wie folgt darstellen:

Freilegung:		
Bodenwert	<i>gemäß Pkt. 7.1 des Gutachtens</i>	48.600,-- EUR
Freilegungskosten		-185.000,-- EUR
		-136.400,-- 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. 625,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert	78,-- EUR / m²
	ERTRAGSWERT	-572,-- EUR / m²
Wohn- und Geschäftshaus	Verkehrswert	0,002 EUR / m²
	Verkehrswert	1,-- EUR

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 166,
45886 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	48.600,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	906.349,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-1.312.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>-357.551,-- EUR</u>
	rd.	-358.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	48.600,-- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-185.000,-- EUR
		<u>-136.400,-- EUR</u>
	rd.	-136.000,-- 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.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

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 Grund- stücks zum Stichtag, dem 20.03.2025	rd.	<u>1,--</u> EUR
--------------	---	-----	-----------------

Waltrop, den 23.09.2025