



**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 3741-09-2022

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Straße 79  
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen: 005 K 022 / 22

- Objekt:
1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473  
Grundstück bebaut mit einer Fertigteildoppelgarage  
Ruhrstraße 40  
45881 Gelsenkirchen
  2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
 $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an der Wegefläche zur  
Erschließung der anliegenden Garagen  
Ruhrstraße 36  
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen  
Blatt 1056:

1. Gemarkung Gelsenkirchen  
Flur 008 Flurstück 473  
Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 40  
Grundstücksgröße 32 m<sup>2</sup>
2.  $\frac{1}{8}$  (ein Achtel) Miteigentumsanteil an dem Grund-  
stück  
Gemarkung Gelsenkirchen  
Flur 008 Flurstück 476  
Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 36  
Grundstücksgröße 338 m<sup>2</sup>

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473
2.  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks u. Miteigentumsanteils am Grundstück, betrachtet als wirtschaftl. Einheit, zum Stichtag, 13.10.2022:

**13.000,-- EUR**

in Worten:

Dreizehntausend Euro

Rein rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 13.10.2022:

**8.000,-- EUR**

in Worten:

Achttausend Euro

2.  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils am Grundstück zum Stichtag, 13.10.2022:

**5.000,-- EUR**

in Worten:

Fünftausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Doppelgarage nicht ermöglicht wurde.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Doppelgarage in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Fertigteilgaragen ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wird unterstellt, dass die Doppelgarage uneingeschränkt nutzbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung der Doppelgarage zum einen eine Zuwegung über den Garagenhof, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476, der mit  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil ebenfalls Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist, notwendig ist. Zum anderen ist eine Zuwegung über

das dem Garagenhof vorgelagerte Grundstück mit Anschluss an die Ruhrstraße, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 475 für eine gesicherte Erschließung erforderlich. Dieses Grundstück ist nicht Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren. Gemäß Bewilligungsbescheid vom 21. Juni 1974 ist in Abt. II des Grundbuchs von Gelsenkirchen, Blatt 1054 zu Lasten des Flurstücks 475 und zugunsten des Flurstücks 473 ein Wegerecht eingetragen. – Siehe Anlage

Zudem sei darauf hingewiesen, dass das hier zu bewertende Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473 eine wirtschaftliche Einheit mit dem ebenfalls zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 bildet. Da das Flurstück 476 wie zuvor beschrieben zur Sicherung der Erschließung für die Doppelgarage auf dem Flurstück 473 zwingend erforderlich ist.

Es wird angenommen, dass die zu bewertenden Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen eine Brutto – Grundfläche für die Garage von 5,925 m x 5,60 m = 33,18 qm ausweisen, wobei die Grundstücksgröße 32 qm beträgt. Überbauungen sind im Katasterplan und unter [Tim-online.nrw.de](http://tim-online.nrw.de) nicht feststellbar. Wie sich diese Differenz ergibt, kann diesseits nicht abschließend aufgeklärt werden. Zur genauen Abklärung wäre eine Vermessung der Doppelgarage und Einmessung des Grundstücks erforderlich. Dies kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht erfolgen. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass keine Überbauung vorhanden ist. Es wird unterstellt, dass die gesamte Grundstücksfläche genutzt ist.

**Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 13.10.2022

Waltrop, den 13.02.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		11
	3.4 Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
	4.1 Allgemeines		19
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		19
	4.3 Baubeschreibung		20
	4.4 Zustand		20
	4.5 Beurteilung		21
5.	AUSSENANLAGEN		21
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		22
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 - 34 ImmoWertV	23
	7.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	23
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 39 ImmoWertV	25
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	26
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	28
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	32
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	33
	8.1 Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	33
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		33
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	33
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	34
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	36
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	38
11.	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN		39
12.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungstichtag: 13.10.2022**

Ortsbesichtigung	Besichtigung:	13.10.2022
Bewertungsobjekt	1.	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 Grundstück bebaut mit einer Fertigteildoppelgarage Ruhrstraße 40 45881 Gelsenkirchen
	2.	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476 $\frac{1}{8}$ Miteigentumsanteil an der Wegefläche zur Erschließung der angrenzenden Garagen Ruhrstraße 36 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch		Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1056
	1.	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473 Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 40 Grundstücksgröße 32 qm
	2.	$\frac{1}{8}$ (ein Achtel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 36 Grundstücksgröße 338 m <sup>2</sup>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - Blatt 4623	Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk Flurstück 473
	Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk Flurstück 476
bergbauliche Einwirkungen		Lage der Grundstücke im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1988 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten		keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz		nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht		Darstellung im FNP als Wohnbaufläche  Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 134, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.02.1970 als Entwurf gefasst hat. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03. bis zum 20.04.1970 statt. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 ist zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten		Die zu bewertenden Grundstücke sind im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet Die Grundstücke sind allerdings im derzeitigen Altstandortverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Klempner und Installateure (1927); Baugeschäfte und Bauunternehmer (1927); Molkereien (1941, 1951 – 1955, 1958 – 1971)) vor. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens		
Informationen zum Objekt	Baujahr	Fertigteildoppelgarage	1973
	Baujahr		1973
	Alter		49 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		11 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 32 m <sup>2</sup>	(gemäß Bewertungsansatz)
	Bruttogrundfläche	32 m <sup>2</sup>	Doppelgarage
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Auf die Hinweise - zur nicht ermöglichten Besichtigung - zur Betrachtung der zu bewertenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit und - zu Abweichungen in Hinblick auf Grundstücksgröße und Bebauung laut vorliegender Bauzeichnungen auf Seite 2 bis 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.		
Bewertungsverfahren:	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um ein mit einer Fertigteildoppelgarage bebautes Grundstück und einen $\frac{1}{8}$ Miteigentumsanteil an einer Wegefläche zur Erschließung der Garagen handelt, die bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.		

**Zusammenstellung der Werte****- Betrachtung der zu bewertenden Grundstücke als Wirtschaftliche Einheit**

Bodenwert:	3.840,--	EUR	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473
	5.070,--	EUR	$\frac{1}{8}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>4.052,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	12.962,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	12.962,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 0,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	12.962,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 13.000,--</b>	<b>EUR</b>	

## 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 05.09.2022

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 13.10.2022

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

13.10.2022

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

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Innenbesichtigung der Doppelgarage wurde nicht ermöglicht. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird verwiesen.

Stichtag  
der Bewertung

13.10.2022

Umfang  
des Gutachtens

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

Bewertungsumfang

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
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

## 3. GRUNDSTÜCK

## 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet
- Anschrift Ruhrstraße 36 / 40  
45881 Gelsenkirchen
- Aktenzeichen 005 K 022 / 22
- Objekttyp
  1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473  
  
Fertigteildoppelgarage  
Ruhrstraße 40  
45881 Gelsenkirchen
  2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
  
Wegefläche zur Erschließung der angrenzenden  
Garagen  
Ruhrstraße 36  
45881 Gelsenkirchen  
  
Hier  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil
- Nutzer Angaben zu einem Nutzer der Doppelgarage liegen  
diesseits nicht vor.
- Grundbuch
 

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Gelsenkirchen  
Band -----  
Blatt 1056

  1. Gemarkung Gelsenkirchen  
Flur 008 Flurstück 473  
Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 40  
Grundstücksgröße 32 m<sup>2</sup>
  2.  $\frac{1}{8}$  (ein Achtel) Miteigentumsanteil an dem Grund-  
stück  
  
Gemarkung Gelsenkirchen  
Flur 008 Flurstück 476  
Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 36  
Grundstücksgröße 338 m<sup>2</sup>

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Grundbuch von Gelsenkirchen,  
Blatt 1056:

3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 22 / 22). Eingetragen am 11.03.2022.

*bezogen auf das Flurstück 473*

4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 45 / 22). Eingetragen am 17.04.2022.

*bezogen auf das Flurstück 476*

Veränderungen:

- 3,4 Die Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 22 / 22 und 5 K 45 / 22 werden gemäß § 18 ZVG verbunden und unter dem Aktenzeichen 5 K 22 / 22 fortgeführt. Vermerkt am 27.04.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass im Grundbuch  
Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Grundbuch von Gelsenkirchen,  
Blatt 1054

in Abt. II Nr. 4 ein dingliches Wegerecht zulasten des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 475 eingetragen ist, so dass in dem hier vorliegenden Fall von einer gesicherten Erschließung der zu bewertenden Doppelgarage auszugehen ist. – siehe Anlage

Abt. II Nr. 4:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1056 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473, unter Bezugnahme auf den Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Gelsenkirchen vom 20. Juni 1974 (Az. U 39, O. Nr. 82) eingetragen am 11. Oktober 1974.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 21.06.1974:

„...  
III

*An dem im Grundbuch von Gelsenkirchen, Band 70, Blatt 2750, einzutragenden Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück Nr. 475, erhalten die Erben Hempel ein Wegerecht, das wie folgt grundbuchlich gesichert wird:*

*„Der Jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt NN, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück Nr. 473, hat das Recht, das dienende Grundstück zum Gehen und Fahren zu benutzen. ...“*

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
- Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
- Einwohnerzahl: ca. 260.000 Einwohner
- Lage im Ort: Stadtteil Schalke
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: Die hier zu bewertenden Grundstücke sind nicht an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. Das Flurstück 476 (Erschließungsfläche der anliegenden Garagen) ist nur über das vorgelagerte Flurstück 475 an die öffentliche Wegefläche angeschlossen und das Flurstück 473 (bebaut mit einer Fertigteildoppelgarage) ist nur über das Flurstück 476 zugänglich. Gemäß Bewertungsansatz wird eine gesicherte Erschließung der Garage unterstellt.
- 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.

#### Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen:
  1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473  
rechtwinkliger Grundstückszuschnitt  
Tiefe des Grundstücks ca. 5,70 m, Breite des Grundstücks ca. 5,60 m
  2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "RAG-Aktiengesellschaft" vom 06.10.2022 liegen die Grundstücke

Gelsenkirchen, Ruhrstraße 36 / 40

Gemarkung: Gelsenkirchen

Flur: 8

Flurstücke: 473, 476

in der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Die bergbauliche Überprüfung hat nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer

Abbautätigkeit werden für nicht erforderliche gehalten. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau sei 1988 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubeginn auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

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

Die erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG sei auszuschließen.

- Bodenverhältnisse:

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

## Entfernungen

- Entfernungen:

Autobahn: A 40 Dortmund – Essen  
AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 5,8 km Entfernung

A 42 Duisburg / Dortmund  
AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 2,2 km Entfernung

Bus: Bushaltestelle „Franz-Bielefeld-Straße“ in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an die Linien 348, 381

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,9 km Entfernung

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 45 km Entfernung

- nächste Stadt:

z.B. Essen in ca. 11 km Entfernung

- Innenstadt:

von Gelsenkirchen in ca. 1,4 km Entfernung

- Läden für den täglichen Bedarf:

in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,4 km Entfernung, sowie in ca. 400 m Entfernung im Bereich Bismarckstraße

- Schulen:

Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden

- Universitäten:

Fachhochschule Gelsenkirchen, Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 29 km

- Messen:

Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen

- Naherholungsgebiete:

Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,5 km, zum „Rheinerbe Park“ ca. 2,9 km, zum Stadtgarten ca. 1,6 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 2,9 km

- Freizeitgestaltung:

Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

## Erschließung

- Straße: Die Ruhrstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäBigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind ebenfalls in Betonsteinpflasterung ausgeführt. Der Straßenrandbereich ist begrünt.
- Versorgung: Hierzu liegen keine Angaben vor
- Entsorgung: Annahme: Abwasser

## Baulasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 05.10.2022 wird mitgeteilt, dass für das Grundstück

*Gelsenkirchen, Ruhrstraße 40 / 36*

*Gemarkung: Gelsenkirchen*

*Flur: 8*

*Flurstück: 473, 476*

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 - Untere Denkmalbehörde -, vom 05.10.2022 ist das zu bewertende Objekt / Grundstück nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

## Baurecht

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 04.10.2022 wurden folgende Angaben zu den zu bewertenden Grundstücken gemacht:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

### 1.2 Hochwasserrisiko

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

## 2. Verbindliche Bauleitplanung

### 2.1 Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 134, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.02.1970 als Entwurf gefasst hat. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03. bis zum 20.04.1970 statt.

### 2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

## 3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

## 6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

## 7. Verzeichnis der Denkmalkarte

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

## 8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

## 9. Sanierungsgebiet

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

## 10. Stadterneuerung Schalke

Die Grundstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Sozialer Zusammenhalt Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu erteilt das Referat Stadtplanung, Frau Jeuschnik, Tel.: (0209) 169-5716.

## 11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

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

### Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 25.10.2022 sind die oben genannten Flurstücke im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche** registriert.

Die Grundstücke sind allerdings im derzeitigen Altstandortverzeichnis erfasst. Es liegen Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Klempner und Installateure (1927); Baugeschäfte und Bauunternehmer (1927); Molkereien (1941, 1951 – 1955, 1958 – 1971)) vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Sollten Erdbauarbeiten geplant werden, sind im Vorfeld in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Frau Dr. Antes (Tel.: 0209/169-4121) orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

### **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.

### baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 06.10.2022 wird mitgeteilt, dass zu den in Rede stehenden Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

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

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

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausföhrung 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 und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

## abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 17.11.2022 wird bescheinigt, dass die Grundstücke

*Gelsenkirchen, Ruhrstraße 40/36*

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473, 476*

von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Ruhrstraße“ erschlossen werden.

Erschließungsbeiträge fallen für die oben genannten Grundstücke nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Ruhrstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die oben genannten Grundstücke zurzeit nicht an.

### 3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage  
BRW 235,-- EUR / m<sup>2</sup>; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

34

#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 07.03.2022 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Tab. 17: Gebietstypische Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	Gute Lage €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <i>Grundstücksfläche: 350-800 m<sup>2</sup></i>	360	240	180
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser <i>Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup></i>	410	280	205
Reihenmittelhäuser <i>Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup></i>	410	290	220
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.	Gute Lage €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages <i>GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V</i>	310	215	180



- Nutzbarkeit Es wird gemäß Bewertungsansatz angenommen, dass die Doppelgarage zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.

## 4. BEBAUUNG

### 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp:
  1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473  
Grundstück bebaut mit einer Fertigteilgarage  
Ruhrstraße 40  
45881 Gelsenkirchen
  2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
<sup>1/8</sup> Miteigentumsanteil  
Wegefläche zur Erschließung der angrenzenden  
Garagen  
Ruhrstraße 36  
45881 Gelsenkirchen
- Geschosse:
  1. Doppelfertigteilgarage:  
nicht unterkellert, eingeschossige Bauweise, Flach-  
dach
- Gebäudenutzung:
  1. Garagennutzung

### 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.

-	Bewertungsbaujahr (oder mittleres Baujahr)	Fertigteilgarage	1973		
-	mittleres Baujahr		1973		
-	mittleres Alter		49 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		11 Jahre		
-	Grundstücksfläche	1.	32	m <sup>2</sup>	
		2.	338	m <sup>2</sup>	
-	bebaute Fläche	1.	ca. 32	m <sup>2</sup>	Annahme gemäß Bewertungsansatz
-	Brutto – Grundfläche	1.	ca. 32	m <sup>2</sup>	Annahme gemäß Bewertungsansatz

### 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      | Stahlbetonbauweise              |
| - Geschosse Wände   | Stahlbeton                      |
| Decken              | Stahlbeton                      |
| - Dachkonstruktion  | Flachdach                       |
| - Regenentwässerung | hierzu liegen keine Angaben vor |
| - Besonderheiten    | keine                           |

#### Fassade

Fertigteilveranda:  
Außenfassade Waschbeton

#### Tor

Stahlschwingtore  
laut Angaben rückwärtige Metalltür zum Grundstück  
Ruhrstraße 40  
Eine Innenbesichtigung der Doppelgarage wurde nicht ermöglicht. Auf den Bewertungsansatz wird Bezug genommen.

### 4.4 Zustand

Annahme:  
zufriedenstellender Zustand

#### wertmindernde Umstände:

- |   |  |
|---|--|
| - Bauschäden /<br>Bau-/ Funktionsmängel/<br>Reparaturstau | Annahme:<br>keine                      |
| - Instandhaltung  | Annahme:<br>normaler Erhaltungszustand |
| - wirtschaftliche<br>Wertminderung                        | Annahme:<br>keine                      |
| - Nutzungseinschränkungen                                 | Annahme:<br>keine                      |

#### werterhöhende Umstände:

Annahme:  
keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: Fertigteilbauweise
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der angenommenen Beschaffenheit der Doppelgarage sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der angenommenen Beschaffenheit der Doppelgarage sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

## Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Annahme:  
Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke Die Zufahrt zum Garagenhof erfolgt über die Durchfahrt des Objektes Ruhrstraße 36 / Flurstück 475  
  
Ein Wegerecht zugunsten des Flurstücks 473 ist dinglich im Grundbuch gesichert.  
  
Durchfahrt von der öffentlichen Wegefläche zum Flurstück 476:  
Wand- und Decke Putz gestrichen, asphaltierter Boden, elektrisch betriebenes Sektionaltor
- befestigte Flächen Flurstück 476  
Hoffläche in Betonsteinpflasterung, Aco-Drainrinnen
- Besonderheiten keine

## Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender 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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 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.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für das Grundstück das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um ein mit einer Fertigteildoppelgarage bebautes Grundstück und einen  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an einer Wegefläche zur Erschließung der Garagen handelt, die bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

## WERTERMITTLUNG

### 7. ERTRAGSWERT

§§ 27 - 34 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 Abschreibung<sup>1</sup> 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 bzw. des Bodenwertanteils 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    01.01.2022

- laut Auskunft des Gutachterausschusses  
der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2022    vom 01.01.2022

zonaler Richtwert / Ruhrstraße:                      rd.    235,--                      EUR/m<sup>2</sup>

**Lage und Wert:**

<i>Gemeinde</i>	<i>Gelsenkirchen</i>
<i>Postleitzahl</i>	<i>45881</i>
<i>Ortsteil</i>	<i>Schalke</i>
<i>Bodenrichtwertnummer</i>	<i>2322200</i>
<i>Bodenrichtwert</i>	<i>235,-- EUR / qm</i>
<i>Stichtag des Bodenrichtwerts</i>	<i>01.01.2022</i>

<sup>1</sup> 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	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Liboriusstraße

Die hier zu bewertenden Grundstücke weichen in Bezug auf Größe, Zuschnitt, Nutzung und Beschaffenheit von den Vergleichsgrundstücken ab.

Es handelt sich hier um ein nicht notwendiges Garagengrundstück und um eine Garagenhoffläche.

Für diese Flächen ist gemäß Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen ein Bodenwert in Höhe von 50 % des Bodenrichtwertes anzusetzen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$235,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,5 = 117,50 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 120,-- EUR / m<sup>2</sup>

angenommener Bodenwert für nicht notwendige Garagengrundstücke und Garagenhofflächen rd. 120,-- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 17.11.2022 fallen Erschließungsbeiträge für die in Rede stehenden Grundstücke nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 120,-- EUR/m<sup>2</sup>

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

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473

	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Garagengrundstück	32	x	120,00	=	3.840,-- EUR
Bodenwert				=	3.840,-- EUR

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476

	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Garagenhoffläche	338	x	120,00	=	40.560,-- EUR
Bodenwert				=	40.560,-- EUR
Miteigentumsanteil 1 / 8 von 40.560,-- EUR					= 5.070,-- EUR

## 7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 27 - 39 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

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Ortsübliche Mieten für Garagen in Gelsenkirchen:

40,-- EUR – 50,-- EUR

tatsächliche Mieten:

Hierzu liegen keine Angaben vor.

**Bewertungsansatz:**

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten wird für die Doppelgarage eine monatliche Miete in Höhe von 40,-- EUR je Garage angenommen.

## 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 Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß etc. 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.

Die Verwaltungskosten werden für die Doppelgarage unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 82,-- EUR jährlich 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 einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende Doppelgarage werden Instandhaltungskosten in Höhe von 144,- EUR / m<sup>2</sup> jährlich angenommen.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, 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 % und 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 genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden Doppelgarage wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Art und Beschaffenheit in Höhe von 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 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 Liegenschaftszinssätze für Garagengrundstücke nicht ausgewertet. Zur Annäherung wird es diesseits als angemessen erachtet, Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum heranzuziehen. Das hier zu bewertende Garagengrundstück könnte im Markt als Ergänzung zu Eigentumswohnungen in den angrenzenden Wohnhäusern in Betracht kommen.

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Wohnungseigentum ermittelt und empfohlen:

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2022

67

## 6.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die Bewirtschaftungskosten sind im Kapitel 8.1 und 8.3 beschrieben.

**Tab. 50: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum**  
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche - ber. Kaufpreis - Miete -  
Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m <sup>2</sup>		Ø ber. KP € je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Miete € je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Bew. Kos- ten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Gebäudeart</b>															
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	194	2,54		74		1.155		5,41		28,70		17,60		33	
		0,50	6,60	26	216	362	2.793	4,77	8,00	20,00	44,00	6,21	29,59	12	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,34 - 2,73		70 - 77		1.096 - 1.213		5,33 - 5,49		28 - 29		17 - 18		31 - 35	
<i>Standardabweichung</i>		1,36		26		411		0,56		4,20		5,13		13	
Vermietetes Wohnungseigentum	108	3,30		65		1.024		5,41		29,75		15,45		32	
		0,62	6,82	26	118	439	3.012	4,32	8,00	19,00	42,00	7,32	35,31	14	80
<i>Konfidenz-Intervall</i>	-	2,99 - 3,61		61 - 69		939 - 1.108		5,29 - 5,53		29 - 31		14 - 16		30 - 35	
<i>Standardabweichung</i>		1,63		19		443		0,63		4,69		5,13		14	

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

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, sowie der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die Doppelgarage auf Grundlage des Bewertungsansatzes sowie der bestehenden Marktlage sachverständig in Höhe von 3 % als angemessen erachtet.

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 und
2.  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil am Grundstück Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Ruhrstraße 40 45881 Gelsenkirchen	Stck.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
Doppelgarage	2 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	960,-- EUR	
Gesamtfläche	2,00 m <sup>2</sup>							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						=	960,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:							
26,56 %	Verwaltungskosten		pauschal	/.			82,-- EUR	
	Mietausfallwagnis		2,0%	/.			19,-- EUR	
	Instandhaltungskosten		pauschal	/.			144,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	/.			10,-- EUR	
	Jahresreinertrag						=	705,-- EUR

## Reinertrag

Jahresreinertrag		=	705,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	3,00 % von 8.910,-- EUR *)	/.	267,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	438,-- EUR

\*) es wird diesseits als angemessen erachtet, sowohl den Bodenwert des bebauten Grundstücks als auch den Bodenwertanteil an der Garagenhoffläche bei der Bodenwertverzinsung zu berücksichtigen, da der Miteigentumsanteil an der Garagenhoffläche zur Erschließung der Doppelgarage und damit für die Sicherstellung des marktüblichen Ertrages erforderlich ist.

Gebäudereinertrag	:	438,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	11 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	3,00 % q = 1,03
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	9,25 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
438,-- EUR	x	9,25	=	4.052,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	4.052,-- EUR
----------------------------------	---	--------------

Ertragswert der baulichen Anlage 4.052,-- EUR

Bodenwert Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 3.840,-- EUR  
 $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476 5.070,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 12.962,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

## § 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 12.962,-- EUR

**Übertrag:** vorläufiger marktangepasster Ertragswert

12.962,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

12.962,-- EUR

<b>ERTRAGSWERT</b>	rd.	<b>13.000,-- EUR</b>
--------------------	-----	----------------------

## 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 der hier zu bewertenden Doppelgarage wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV und unter Berücksichtigung des Bewertungsansatzes eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Objektes.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Doppelgarage 100,00 %	705,- EUR	1973	49	60	11
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	705,- EUR	1973	49	60	11

- mittleres Baujahr : 1973
- mittleres Alter : 49 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 11 Jahre

## 8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

### 8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

#### 8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

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

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

**Bewertungsansatz:**

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 6 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

<b>Doppelgarage</b>	<b>in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL</b>
---------------------	---------------------------------------

Baujahr: 1972

Normalherstellungskosten NHK 2010:

245,- EUR
-----------

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 13.10.2022 167,60

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 13.10.2022 245,- EUR x 167,60% = 411,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 13.10.2022 = 411,- EUR

## 8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 und
2.  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil am Grundstück Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit

<b>Doppelgarage</b>		Stichtag:	<b>13.10.2022</b>
BGF:	32 qm Doppelgarage Ruhrstraße 40 45881 Gelsenkirchen		
<b>32</b>	qm BGF x	411,- EUR	= 13.152,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>13.152,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§23 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
11	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
82	%	von 13.152,- EUR	= -10.785,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>2.367,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			=
Außenanlagen			
pauschal	0%	von 2.367,- EUR	= 0,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>= 2.367,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Doppelgarage	=	<b>2.367,- EUR</b>

Sachwert der baulichen Anlagen – Doppelgarage	=	2.367,- EUR
Bodenwert - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473	=	3.840,- EUR
vorläufiger Sachwert	=	6.207,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Ansatz einer Marktanpassung wird hier als nicht erforderlich erachtet.

von 6.207,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	6.207,- EUR
---------------------------------------	---	-------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476	=	5.070,- EUR
- 1/8 Miteigentumsanteil Anteil Pflasterung Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476	=	1.300,- EUR
Sachwert	=	12.577,- EUR

<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>13.000,- EUR</b>
-----------------	------------	---------------------

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

Verkaufspreise von vergleichbaren Objekten, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen diesseits nicht vor.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 und  
 2. 1/8 Miteigentumsanteil am Grundstück Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
 - betrachtet als wirtschaftliche Einheit

7.1	BODENWERT	
	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473	3.840,-- EUR
	1/8 Miteigentumsanteil an Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476	5.070,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	4.052,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	ERTRAGSWERT	12.962,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>13.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	
	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473	3.840,-- EUR
8.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	2.367,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- Bodenwert 1/8 Miteigentumsanteil Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476	5.070,-- EUR
	- 1/8 Miteigentumsanteil an der Pflasterung Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476	1.300,-- EUR
	SACHWERT	12.577,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>13.000,-- EUR</b>

## 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."

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 und
2.  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil am Grundstück Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476  
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einer Doppelgarage bebautes Grundstück sowie einen  $\frac{1}{8}$  Miteigentumsanteil an einer Wegefläche zur Erschließung der Garagen. Das bebaut Grundstück und der Miteigentumsanteil an der Wegefläche werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Es wird angenommen, dass die Grundstücke bzw. Grundstücksanteile nicht getrennt voneinander verwertet werden. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

Auf die Hinweise und Ansätze auf den Seiten 2 und 3 sowie 5 bis 6 des Gutachtens wird Bezug genommen.

## A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 13.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Grundstücks  
und Miteigentumsanteils,  
betrachtet als wirtschaftliche  
Einheit zum Stichtag,  
dem 13.10.2022, gerundet 13.000,-- EUR

## 11. BEANTWORTUNG DER BESONDEREN GERICHTSFRAGEN

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Hierzu liegen keine Angaben vor.

2. Wird ein Gewerbe betrieben?

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Hierzu liegen keine Angaben vor, da eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.

4. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 05.10.2022 wird mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 06.10.2022 wurde mitgeteilt, dass zu den oben genannten Objekten zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.

Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge sind anschließend bearbeitet und geprüft worden und in der Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, wurden mit Schreiben vom 04.10.2022 folgende **planungsrechtliche Auskunft** zum Objekt erteilt:

### 1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Flurstücke sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

## 1.2 Hochwasserrisiko

Die Flurstücke liegen gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengebiet.

## 2. Verbindliche Bauleitplanung

### 2.1 Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 134, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.02.1970 als Entwurf gefasst hat. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03. bis 20.04.1970 statt

### 2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

## 3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

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

- nicht betroffen -

## 6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

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

## 7. Verzeichnis der Denkmalkarte

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

## 8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Die oben genannten Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

## 9. Sanierungsgebiet

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

**10. Stadterneuerung Schalke**

Die Grundstücke liegen im Bereich des Projektgebietes „Sozialer Zusammenhalt Schalke“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2008. Weitere Informationen hierzu erteilt das Referat Stadtplanung, Frau Jeuschnik, Tel.: 0209 / 169-5716

**11. Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

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

**5. Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben?**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 25.10.2022 sind die Flurstücke im derzeitigen Altlastkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert.

Die Grundstücke sind allerdings im derzeitigen Altstandortverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Klempner und Installateure (1927); Baugeschäfte und Bauunternehmer (1927); Molkereien (1941, 1951 – 1955, 1958 – 1971)) vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Sollten Erdbauarbeiten geplant werden, sind im Vorfeld in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, Frau Dr. Antes (0209/169-4121) orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

**6. Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?**

Die Versteigerungsobjekte sind nicht an einer öffentlichen Verkehrsflächen gelegen. Es wird gemäß Bewertungsansatz davon ausgegangen, dass die Erschließung zu den zu bewertenden Grundstücken sichergestellt ist.

Waltrop, den 13.02.2023