

von der IHK Nord-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**  
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

**Sachverständigenbüro Tettenborn**

**Veit Tettenborn**

**Marl** Gudrunstraße 1a  
45770 Marl  
Telefon 02365 924 399 0  
E-Mail [info@gutachten-tettenborn.de](mailto:info@gutachten-tettenborn.de)

## Verkehrswertgutachten

Nr. BUL-0525-RMH

für das mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück

**Coburger Straße 51**, 45899 Gelsenkirchen sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 091/23**

zum Stichtag 19.03.2025

**Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“**



### Ermittelter Gesamtverkehrswert

**271.000 €**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

#### Einzelverkehrswerte:

|  |           |
|--|-----------|
| Wertanteil Reihemittelhaus (Flurstück 390)               | 259.000 € |
| Wertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage       | 6.000 €   |
| Wertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)        | 3.000 €   |
| Wertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444) | 3.000 €   |

Marl, den 19.05.2025

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>AUF EINEN BLICK</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>2 BESTANDSANALYSE</b>                                  | <b>9</b>  |
| 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen                         | 9         |
| 2.2 Mikrolage Coburger Straße                             | 11        |
| 2.3 Grundstück  | 13        |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation                       | 15        |
| 2.5 Privat-rechtliche Situation                           | 18        |
| 2.6 Bauliche Anlagen                                      | 20        |
| 2.7 Flächen- und Massenangaben                            | 25        |
| 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit                           | 28        |
| <b>3 WERTERMITTLUNG</b>                                   | <b>29</b> |
| 3.1 Bewertungsmodell                                      | 30        |
| 3.2 Bodenwertermittlung                                   | 33        |
| 3.3 Sachwertermittlung                                    | 35        |
| 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 41        |
| <b>4 VERKEHRSWERT</b>                                     | <b>42</b> |
| 4.1 Verfahrenswahl  | 42        |
| <b>LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH</b>             | <b>43</b> |
| <b>AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES</b>                | <b>49</b> |
| <b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>    | <b>51</b> |
| <b>5 ANLAGEN</b>  | <b>52</b> |
| 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung                       |           |
| 5.2. Stadtplan  |           |
| 5.3. Luftbild   |           |
| 5.4. Katasterplan   |           |
| 5.5. Bauzeichnungen                                       |           |
| 5.6. Wohnflächenberechnung                                |           |
| 5.7. Urkunden / Bewilligungen                             |           |
| 5.8. Baulastunterlagen                                    |           |
| 5.9. Auskunft Altlasten                                   |           |
| 5.10. Auskunft Planungsrecht                              |           |
| 5.11. Fotos der Ortsbesichtigung                          |           |

## AUF EINEN BLICK

---

|                                   |  |                      |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b>           | Reihenmittelhaus und Garage sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen |                      |
| <b>Ortstermine</b>                | 03.02.2025 und 19.03.2025  |                      |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>    | 19.03.2025   |                      |
| <b>Objektadresse</b>              | Coburger Straße 51<br>45899 Gelsenkirchen                            |                      |
| <b>Gemarkung</b>                  | Horst  |                      |
| <b>Flur/Flurstücke</b>            | 14 / 390, 384, 381, 444  |                      |
| <b>Objektinformationen</b>        | Baujahr  | 1979                 |
|                                   | Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)                                 | 1985                 |
|                                   | Alter  | 46 Jahre             |
|                                   | fiktives Alter   | 40 Jahre             |
|                                   | Gesamtnutzungsdauer  | 80 Jahre             |
|                                   | Restnutzungsdauer  | 40 Jahre             |
| <b>Flächen</b>                    | Grundstücksgröße   | 288 m <sup>2</sup>   |
|                                   | bebaute Fläche (nur Reihenmittelhaus)                                | 73 m <sup>2</sup>    |
|                                   | Bruttogrundfläche  | 293 m <sup>2</sup>   |
|                                   | Wohnfläche   | 113 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bodenwerte</b>                 | Bodenrichtwert   | 205 €/m <sup>2</sup> |
|                                   | angepasster Bodenwert  | 256 €/m <sup>2</sup> |
|                                   | Bodenwert (absolut)  | 54.000 €             |
|                                   | Bodenwert (Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche MEA)                 | 7.828 €              |
| <b>gewähltes Verfahren</b>        | vorläufiger marktangepasster Sachwert                                | 285.000 €            |
| <b>Wertbestimmendes Verfahren</b> | vorläufiger marktangepasster Sachwert                                | 285.000 €            |
|                                   | Wertanpassung boG  | - 13.672 €           |
|                                   | (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)                    |                      |
|                                   | Rundung  | - 328 €              |
|                                   | Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)                                    | 271.000 €            |

---

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b> | <b>271.000 €</b> |
|---------------------------------------|------------------|

### Einzelverkehrswerte:

|  |           |
|--|-----------|
| Wertanteil Reihenmittelhaus (Flurstück 390)              | 259.000 € |
| Wertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage       | 6.000 €   |
| Wertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)        | 3.000 €   |
| Wertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444) | 3.000 €   |

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

|               |  |                                   |
|---------------|--|-----------------------------------|
| Auftraggeber: | Frau Hutmacher<br>Amtsgericht Gelsenkirchen<br>Bochumer Straße 79<br>45886 Gelsenkirchen   |                                   |
| Aktenzeichen: | 005 K 091/23   |                                   |
| Auftrag vom:  | 11.11.2024   |                                   |
| Auftrag:      | Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebauten Grundstücks sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen.<br>Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.   |                                   |
| Objekt:       | Reihemittelhaus und Garage sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen<br>Coburger Straße 51<br>45899 Gelsenkirchen   |                                   |
| Grundbuch:    | Amtsgericht<br>Grundbuch von<br>Blatt Nr.  | Gelsenkirchen<br>Horst<br>713     |
| Kataster:     | Gemarkung<br>Flur<br>Flurstücke  | Horst<br>14<br>390, 384, 381, 444 |
| Eigentümer:   | Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.<br>Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.   |                                   |
| Ortstermine:  | Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 03.02.2025<br>Teilnehmer:<br>- der Sachverständige Tettenborn<br>Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Um einen 2. Ortstermin vorzubereiten, wurden die Nutzer von hier direkt angeschrieben. Bei dem Ortstermin konnte das Reihemittelhaus von der Straße und die Rückfassade nur teilweise in Augenschein genommen werden. Der Garten war stark eingeschränkt vom Schubkarrenweg einsehbar. Die Garage konnte ebenfalls nur von außen besichtigt werden.<br>Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 19.03.2025<br>Teilnehmer:<br>- der Sachverständige Tettenborn |                                   |

Auch bei der 2. Ortsbesichtigung konnte das Reihemittelhaus nur von der Straße und die rückwärtige Fassade nur teilweise in Augenschein genommen werden. Der Garten war stark eingeschränkt vom Schubkarrenweg einsehbar. Die Garage konnte nur vom Garagenhof in Augenschein genommen werden.

Das Gericht wurde von hier informiert und räumte dem Eigentümer eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist der Eigentümer nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.03.2025  
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

#### Unterlagen:

#### Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 11.11.2024
- Grundbuchauszug vom 14.11.2024

#### eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 23.06.1977
- Bewilligungsurkunde vom 05.05.2021
- Bewilligungsurkunde vom 17.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 03.12.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 02.12.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 26.11.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 22.04.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 22.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.11.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 05.05.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 03.12.2024
- Bauakte am 27.02.2025

#### Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 05.12.1977
- Rohbauabnahme vom 28.12.1978
- Schlussabnahme vom 12.09.1979

#### zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

#### Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

## Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.<sup>1</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

## Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus 2 Grundstücken und zwei Miteigentumsanteile<sup>n</sup> an Wegeflächen bzw. Rangierflächen zu den Garagen, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

## Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens

Garage auf dem Garagenhof

Das Reihenmittelhaus und die Garage sind sowohl räumlich als auch rechtlich getrennt und somit zwei wirtschaftliche Einheiten. Ein Einzelverkauf der beiden Immobilien erscheint möglich, jedoch ist es empfehlenswert alle Grundstücke zusammen zu verkaufen. Dies auch, weil bei einem Einzelaufgebot Verhältnisse geschaffen werden, die dem Baurecht entgegenstehen (fehlender notwendiger Stellplatz).

Die Miteigentumsanteile an den Wegeflächen haben keinen eigenständigen Markt und sind als eigenständige Immobilien nicht marktfähig.

---

<sup>1</sup> BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

## Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

|            |  |
|------------|--|
| BGB:       | Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert  |
| BauGB:     | Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert   |
| BauNVO:    | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung |
| ImmoWertV: | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021  |
| ImmoWertA: | Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023   |
| BauO NRW:  | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018  |
| WoFIV:     | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)   |
| ZVG:       | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022  |
| WFNG NRW   | Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021   |
| GEG:       | Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)<br>- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung   |

Literaturquellen: In diesem Gutachten werden insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln

Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Lizenzfreigaben: Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt ([www.eba.bund.de/](http://www.eba.bund.de/))

Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0). hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

**Verwendung des Gutachtens**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

**Umfang des Gutachtens**

Dieses Gutachten umfasst 92 Seiten, inklusive 11 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.



## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Räumliche Einordnung:     | <p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsschichttag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p> |
| Arbeitslosenquote:        | Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,2% (3/2025)  |
| Verkehrsanbindung:        | <p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>   |
| Demografie Gelsenkirchen: | <p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Nach kurzfristigen Anstiegen in den Jahren 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>   |

**Immobilienmarkt:**

Nach dem Preisverfall der letzten Jahre ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend erkennbar und die Preise stabilisieren sich. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex für das Jahr 2024 überwiegend Stagnation und zum Jahresende 2024 wieder ein leichtes nominales Plus von 0,8%. Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer abwartenden Haltung. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist weitgehend stabil, während die Mieten deutlich gestiegen sind. Für kapitalstarke Investoren bedeutet dies steigende Renditen, während aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei hohem Fremdfinanzierungsanteil die Renditen sinken. Politische Unsicherheiten, historisch hohe Baukosten und Personalengpässe in der Bauwirtschaft führen zu hohen Herstellungskosten und einer schwachen Bautätigkeit, was eine mittelfristige Entspannung auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht erwarten lässt.

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 hat sich der Immobilienmarkt in der Stadt Gelsenkirchen wieder belebt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 1.834 Verkäufe registriert, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet, aber immer noch deutlich unter den Vorjahren liegt. Von den 1.834 Verkäufen konnten 1.291 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden.

Aufgrund der gestiegenen Marktaktivität wurden auch ein höherer Geldumsatz (+55%) und Flächenumsatz (+39%) registriert. Den größten Anteil hatten die Transaktionen im Bereich der bebauten Grundstücke, gefolgt von den Eigentumswohnungen. Im Bereich der bebauten Grundstücke halten sich der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau in Bezug auf die Anzahl die Waage, naturgemäß gibt es jedoch große Abweichungen bei den Flächen- und Geldumsätzen.

## 2.2 Mikrolage Coburger Straße

|                  |  |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
|------------------|--|----------------|-------------------|------------|------------------|-------|----------------------|----------|----------------------|---------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Stadtteil Horst: | Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.900 <sup>2</sup> Einwohner.  |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| Zentralität:     | Das Grundstück befindet sich westlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen und östlich von Bottrop. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen sind es ca. 7,5 km. Das Stadtteilzentrum Gelsenkirchen-Horst ist in ca. 1,2 km erreichbar. Das Grundstück wird von privaten Stichwegen erschlossen und ist von der Coburger Straße und der Steinrottstraße nicht sichtbar.   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| Erreichbarkeit:  | <p>Coburger Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand. Die alten Bäume haben zu Verformungen der Gehwege und der Straße geführt. Es handelt sich um eine Nebenstraße mit Verbindungscharakter mit Tempolimit 30.</p> <p>Steinrottstraße: Die Steinrottstraße erschließt den Garagenhof, an dem ein Miteigentumsanteil besteht. Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand. Es handelt sich um eine Nebenstraße mit Verbindungscharakter mit Tempolimit 30.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 2,5 km (B224)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 4,0 km (A42)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- U-Bahn</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 7,9 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> <p>Das Grundstück ist über einen privaten Stichweg an die Coburger Straße und den Garagenhof angebunden. An dem Privatweg besteht ein Miteigentumsanteil. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV kann als gut beschrieben werden.</p> <p>Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p> | - Bundesstraße | ca. 2,5 km (B224) | - Autobahn | ca. 4,0 km (A42) | - Bus | fußläufig erreichbar | - U-Bahn | fußläufig erreichbar | - Straßenbahn | fußläufig erreichbar | - Bahnanschluss | ca. 7,9 km (Gelsenkirchen HBF) |
| - Bundesstraße   | ca. 2,5 km (B224)  |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| - Autobahn       | ca. 4,0 km (A42)   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| - Bus            | fußläufig erreichbar   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| - U-Bahn         | fußläufig erreichbar   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| - Straßenbahn    | fußläufig erreichbar   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| - Bahnanschluss  | ca. 7,9 km (Gelsenkirchen HBF)   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |
| Umfeld:          | <p>Direkte Umgebung besteht aus einem innerstädtischen Siedlungsverbund aus gleichartigen Wohnhäusern (kleinere Reihenhäuser) die sich überwiegend in einen gepflegten Instandhaltungszustand befinden.</p> <p>Weitere Umgebung aus heterogener Bebauung aus Mehrfamilienhäusern, von der Gründerzeit bis in die 1980er Jahre in einem städtisch gewachsenen Umfeld.</p>   |                |                   |            |                  |       |                      |          |                      |               |                      |                 |                                |

<sup>2</sup> Stand 31.12.2024

**Infrastruktureinrichtungen:** Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Supermarkt.

**Bodenrichtwertniveau:** Reihemittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| gute Lage:              | 410 €/m <sup>2</sup> |
| mittlere Lage:          | 290 €/m <sup>2</sup> |
| mäßige Lage:            | 220 €/m <sup>2</sup> |
| (unverändert seit 2022) |                      |
| Bodenrichtwert hier     | 205 €/m <sup>2</sup> |

**Beurteilung** Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

---

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

## 2.3 Grundstück

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Flurstücke:                | 390, 384, 381, 444  |
| Bauliche Nutzung:          | Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaut. Es wird augenscheinlich von den Berechtigten des Wohnungsrechts genutzt.   |
| Größe:                     | 288 m <sup>2</sup><br>Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.  |
| Zuschnitt:                 | rechteckig geschnittenes Grundstück<br>Breite Straßenfront ca. 7 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 37 m  |
| Grundstücksausrichtung:    | Über einen privaten Stichweg an eine öffentliche Straße (Coburger Straße) angebunden. Es besteht ein Miteigentumsanteil an dem Stichweg. Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet.  |
| Bewuchs:                   | üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus - soweit erkennbar  |
| Topografie:                | eben - soweit erkennbar   |
| Parken:                    | auf dem Grundstück (Garage auf dem Garagenhof) und auf der Straße möglich   |
| Mikroumfeld:               | weitere Reihenmittelhäuser, nur von den Nachbargrundstücken eingeschränkt einsehbarer Garten  |
| Störeinflüsse:             | Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. <sup>4</sup>   |
| Bergbauliche Einwirkungen: | Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 03.12.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:<br>Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Mathias Stinnes / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. |

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.umgebungsplaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 13.05.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

#### Altlasten:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.11.2024 sind die Grundstücke Flur 14 Flurstücke 390, 384, 381 nicht im Altlastenkataster verzeichnet. In der nordöstlichen Hälfte des Flurstücks 444 liegen Hinweise für eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Auto-Reparaturwerkstätten sowie -lackiererei, Baugeschäfte und Schlosserei vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, können aber für das Grundstück Flur 14 Flurstück 444, an dem ein Miteigentumsanteil besteht, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei der derzeitigen Nutzung (vollversiegelter Garagenhof) besteht keine Gefährdung. Sollte zukünftig ein Rückbau des Garagenhofes erfolgen, sind in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, orientierende Untersuchungen durch einen Altlastensachverständigen durchzuführen.

Ein signifikanter Werteinfluss kann hier nicht angenommen werden, da nur ein Miteigentumsanteil von 1/31stel bzw. rd. 30 m<sup>2</sup> an dem Grundstück besteht und eine baulich anderwärtige Nutzung während der Restnutzungsdauer des Reihenmittelhauses nicht absehbar ist.

#### Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Die Coburger Straße ist in dem Bereich in das Alleenkataster (Al-Gelsenkirchen-0083) eingetragen. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.<sup>5</sup>

#### Starkregen:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück nicht gekennzeichnet.<sup>6</sup> Dies bedeutet, dass das Gebiet tendenziell als Hochwasserrisikogebiet eingestuft ist, das Grundstück selbst nach jetzigem Kenntnisstand jedoch nicht als gefährdet gekennzeichnet ist.

#### Baugrund:

Neben der Eintragung im Altlastenkataster sind keine weiteren Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.

#### Beurteilung

Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 13.05.2025

<sup>6</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025 ;] abgerufen am 13.05.2025

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Baurecht:                  | <p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.12.2024 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 174 seit dem 10.05.1978 in Kraft getreten, Rechtskraft 1. Änderung am 09.12.1981.</p> <p><u>Festsetzungen (mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück):</u></p> <p>Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,8</p> <p>nur Hausgruppen, II-geschossige Bebauung, Satteldach</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbeachtung nicht erkannt werden.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen sind im rückwärtigen Teil nur Stab- oder Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig. Für die weiteren textlichen Festsetzungen wird auf die Anlage verwiesen.</p> |
| Besonderes Städtebaurecht: | Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.12.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.   |

### Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist über einen Stichweg an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich sind die Straße und der Stichweg mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

### Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

### Abgabenrechtlich

|                      |   |
|----------------------|---|
| Erschließungskosten: | Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an. |
| Straßenbaubeiträge:  | Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.  |

**Bauordnungsrechtlich**

**Baugenehmigungen:** Am 27.02.2025 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.  
Demnach wurden das Reihemittelhaus und die Garage zusammen mit den benachbarten Häusern genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

|                |                |
|----------------|----------------|
| Baugenehmigung | vom 05.12.1977 |
| Rohbauabnahme  | vom 28.12.1978 |
| Schlussabnahme | vom 12.09.1979 |

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen - soweit von außen zu erkennen - augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt und keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

**Baulasten** Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen.

**Blatt Nr. 580 lfd. Nr. 1**

Die Eheleute xxx übernehmen als Eigentümer des Grundstücks Gelsenkirchen-Horst, Coburger Str. Gemarkung Horst, Flur 14, Flurstück 384 für sich und ihre Rechtsnachfolger die öffentlich rechtliche Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Gelsenkirchen-Horst, Coburger Str. 51, Gemarkung Horst, Flur 14, Flurstück 390 mit 1 Pkw-Stellplatz gem. § 64 (2) und (6) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.07.1976 (BauO NW) zu belasten.

Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün umrandet. Sie ist von jeglicher unerlaubten Bebauung freizuhalten.

In dem Plan ist die zu dem Reihemittelhaus gehörende Garage gekennzeichnet (siehe Anlage).

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.04.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen innerhalb des Reihemittelhauses und der Garage konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.



**Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Inwieweit das Reihemittelhaus und die Garage der Baugenehmigung entsprechen, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Vermutlich wurden das Dachgeschoss und das Kellergeschoss teilweise ausgebaut, wobei hierzu keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden konnten.

### **Baunebenrechtlich**

**Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.04.2025 ist das Reihemittelhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

**Energieausweis:** Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

|                  |                 |   |
|------------------|-----------------|---|
| <b>Grundbuch</b> | Amtsgericht     | Gelsenkirchen                           |
|                  | Grundbuch von   | Horst                                   |
|                  | Blatt Nr.       | 713                                     |
|                  | letzte Änderung | vom 30.01.2024, Ausdruck vom 14.11.2024 |

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

| lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage          | Größe              |
|----------|------|---------|----------------------------------|--------------------|
| 1        | 14   | 390     | Gebäude- und Freifläche          | 212 m <sup>2</sup> |
| 2        | 14   | 384     | Gebäude- und Freifläche          | 18 m <sup>2</sup>  |
| 3/zu 1   | 14   | 381     | Weg 1/6 Miteigentumsanteil       | 28 m <sup>2</sup>  |
| 5/zu 2   | 14   | 444     | Gebäude- und Freifläche 1/31 MEA | 30 m <sup>2</sup>  |

Hinweis: Im Grundbuch ist die lfd. Nr. zu 1 mit einem 1/6 Miteigentumsanteil von insgesamt 165 m<sup>2</sup> und lfd. Nr. zu 2 mit einem 1/31 Miteigentumsanteil von insgesamt 948 m<sup>2</sup> beschrieben. Die oben angegebene Fläche der lfd. Nr. zu 1 von 28 m<sup>2</sup> und lfd. Nr. zu 2 von 30 m<sup>2</sup> ist hier als ideeller Flächenanteil aufgeführt, der auf Basis des Miteigentumsanteils berechnet und auf 1 m<sup>2</sup> gerundet wurde.

Dienstbarkeiten als Rechte  
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3:**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und  
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Katholische Kirchengemeinde xxx in Gelsenkirchen-Horst. Mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 25.10.1977.

**lfd. Nr. 2**  
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübereignung aus dem Wiederkaufsrecht für die Katholische Kirchengemeinde xxx in Gelsenkirchen-Horst unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.06.1977 mit dem Rang nach dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 25.10.1977.

**lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4**  
gelöscht

**lfd. Nr. 5 nur zu lfd. Nr. 1**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

a) natürliche Person, geboren am 29.02.1968,

b) natürliche Person, geboren am 26.01.1968,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2021 (UR-Nr. 785/2021, Notar xxx, Dortmund). Eingetragen am 18.10.2021.

**lfd. Nr. 6**

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 19.12.1996.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2021 (UR-Nr. 784/2021, Notar xxx, Dortmund). Eingetragen am 16.02.2022.

**lfd. Nr. 7**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 091/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.  
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Hinweis Schubkarrenweg: Nach Auskunft des Grundbuchamtes bestehen an dem südwestlichen Privatweg (Flstk 394) keine Nutzungsrechte in Form von Geh- und Fahrrechten. Die Nutzung ist somit nicht dinglich gesichert.

**2.5.2 Mietverhältnisse**

Mietverhältnisse: Das Reihenmittelhaus wird nach Erkenntnissen der Ortsbesichtigung augenscheinlich von den Berechtigten des Wohnungsrechts genutzt. Es besteht Namensidentität zwischen den Angaben im Grundbuch und dem Klingelschild/Namensschild an der Tür.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

**2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen**

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 2.6 Bauliche Anlagen

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart:             | Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus<br>II-geschossig mit vermutlich ungenehmigt ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Kellergeschoss   |
| Größe:                  | rd. 113 m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>Die Angabe der Wohnfläche bezieht sich ausschließlich auf die in der Baugenehmigung angegebene Wohnfläche. Das möglicherweise ausgebauten Dachgeschoss ist hierin nicht enthalten.  |
| tatsächliche Nutzung:   | Einfamilienhaus  |
| Baujahr:                | um 1979  |
| Umbauten/Erweiterungen: | Von außen sind keine Erweiterungen erkennbar. Augenscheinlich wurden das Dachgeschoss und das Kellergeschoss teilweise ausgebaut.  |
| Modernisierungen:       | Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch:<br>unbek.     Austausch des Abgasrohrs<br>unbek.     Austausch der Haustür<br>Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Einfamilienhauses und der Gebäudetechnik kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. |
| Instandhaltung:         | Das Reihenmittelhaus wurde - soweit erkennbar - stetig gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb des Einfamilienhauses kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.   |
| Barrierefreiheit:       | nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 0,30 m über Zugangsniveau   |
| Erschließungstyp:       | normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus – lt. Plan  |
| Stellplatz:             | 1 Garagenstellplatz  |
| E-Ladesäulen:           | keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde  |
| Aufteilung lt. Plan:    | KG:                    Abstellen, Technik, geringfügig wohnlich ausgebaut<br>Erd-, Obergeschoss: Wohnen - 1 Einheit<br>Dachgeschoss:       nicht bekannt, vermutlich ungenehmigter Weise ausgebaut   |

## 2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

|                    |  |
|--------------------|--|
| Konstruktion:      | massive konventionelle Bauweise – gemäß Baugenehmigungsunterlagen  |
| Keller:            | Wände - massives Mauerwerk – gemäß Baugenehmigungsunterlagen<br>Decke - örtlich gegossene Betondecke – gemäß Baugenehmigungsunterlagen |
| Geschosse:         | Wände - massives Mauerwerk – gemäß Baugenehmigungsunterlagen<br>Decke - Betondecke - gemäß Baugenehmigungsunterlagen                   |
| Treppe:            | keine Angabe möglich   |
| Dach:              | konventionell gezimmerter Dachstuhl  |
| Dachabdichtung:    | Betonpfannen - soweit erkennbar  |
| Gaube:             | Schleppdachgaube mit bituminöser Abklebung und Zementfaserschindeln  |
| Regenentwässerung: | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech   |
| Fassade:           | Spaltklinker und Zementfaserschindeln  |

## 2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Reihenmittelhauses und der Garage können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. war bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen - Haustür unbekannter Zeitpunkt, Umgestaltung des Vorgartens und des Gartens - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

## Ausstattung

|                        |  |
|------------------------|--|
| Haustür:               | Aluminiumrahmentür mit Blindelement/Lichtausschnitt in zeitgemäßem Zustand                                   |
| Fenster:               | Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster                                 |
| Boden:                 | Laminat, PVC / Fliesen, Parkett - Annahme  |
| Wandoberflächen:       | Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme  |
| Deckenflächen:         | Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme  |
| Innentüren:            | einfache Holztüren in Umfassungszargen - Annahme   |
| Sanitäre Ausstattung   |  |
| Gäste-WC:              | Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme                             |
| Bad:                   | Bad mit Wanne und Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme   |
| Küche:                 | Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme  |
| Technische Ausstattung |  |
| Energie:               | Gas (lt. Baugenehmigungsunterlagen)  |
| Heizung:               | Gaszentralheizung (lt. Baugenehmigungsunterlagen)  |
| Wärmeübertragung:      | Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme   |
| Warmwasser:            | zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme  |
| Elektroinstallation:   | normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang - Annahme |

**Kellergeschoss**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Wandoberflächen | Putz, Anstrich, Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme |
| Deckenflächen   | Putz, Anstrich, Beton schalrein entgratet - Annahme           |
| Boden           | Laminat, Estrich - Annahme                                    |

**Hinweis:**

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und beruht auf äußerer Inaugenscheinnahme, Planunterlagen und Annahmen. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung angehängt, das die äußeren Eindrücke und die von außen erkennbaren Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen!

**2.6.3 Außenanlagen**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Technische Außenanlagen: | Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.   |
| Ver- und Entsorgung:     | <p>Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme</p> <p>Versorgung – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung - Annahme</p> <p>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme</p> <p>– Erdkabelanschluss – Annahme</p> <p>– Anschluss an die Telekommunikation – Annahme</p> <p>– Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme</p> |
| Vorgarten:               | Der Vorgarten ist als Steingarten mit geringer Anzahl an Büschen angelegt. Der Eingang befindet sich oberhalb des Weges und wird mit Differenzstufen überwunden.  |
| Garten:                  | Soweit erkennbar ist der Garten gärtnerisch gestaltet, ebenfalls teilweise als Steingarten, mit Büschen und Wegen aus Betonpflaster. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, waren nicht zu erkennen. Die Besichtigungsmöglichkeit war bei dem Ortstermin sehr stark eingegrenzt.   |

**2.6.4 Nebengebäude**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Einzelgarage</b> | Fertigarage im Betonwerk hergestellt und in einem Stück angeliefert - lt. Baugenehmigungsunterlagen |
| Konstruktion:       | <p>Fertigsystem</p> <p>Wände - Beton</p> <p>Decke - Betondecke</p>                                  |
| Dachabdichtung:     | konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung                                    |
| Fassade:            | Beton   |
| Boden:              | Beton/Beschichtung (werkseitig) - Annahme   |
| Wand, Decke:        | Anstrich/Beschichtung (werkseitig) - Annahme  |
| Tor:                | manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme  |

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Zustand/Schäden:               | <p>Augenscheinlich wurde das Reihenmittelhaus zumindest teilweise modernisiert, wobei der genaue Umfang und der Zeitpunkt nicht bekannt sind.</p> <p>Insgesamt macht das Reihenmittelhaus einen gepflegten Eindruck. Schäden, die einen Abzug rechtfertigen würden, waren hier nicht zu erkennen. Bezüglich möglicher Schäden innerhalb des Einfamilienhauses können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag.</p> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer, jedoch gepflegter und stetig instandgehaltener Zustand von außen erkennbar gewesen.</p>  |
| Schadstoffe in den Baustoffen: | <p>Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.</p> <p>Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war.</p> <p>Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p> |
| Energetische Situation:        | <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem bauzeittypischen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Zudem werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen durchgeführt und Informationen zu den betreffenden Bauteilen werden nicht beurteilt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.</p>   |
| Drittverwendungsfähigkeit:     | <p>Das mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>  |

**Beurteilung:**

Es handelt sich um ein Reihemittelhaus mit einem konventionellen Grundriss und bauzeittypischer Materialwahl im Bereich der Fassade, die nicht mehr den heutigen Vorstellungen entspricht.

Die Aufteilung gemäß Planunterlagen ist konventionell gewählt. Im Erdgeschoss befinden sich lt. Baugenehmigungsunterlagen Wohnräume, Küche und Gäste-WC und im Obergeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und Badezimmer. Ob das Dachgeschoss ausgebaut wurde, konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Augenscheinlich ist zumindest das Kellergeschoss teilweise wohnlich genutzt.

Zu der Ausstattung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und bauzeittypisch gestaltetes Reihemittelhaus.



## 2.7 Flächen- und Massenangaben

### 2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

**Grundstück** **288 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

#### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenmittelhaus

|   |        |   |         |   |                          |
|---|--------|---|---------|---|--------------------------|
| Kellergeschoss  | 6,99 m | x | 10,49 m | = | 73 m <sup>2</sup>        |
| Erdgeschoss   | 6,99 m | x | 10,49 m | = | 73 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoss  | 6,99 m | x | 10,49 m | = | 73 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss  | 6,99 m | x | 10,49 m | = | 73 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe BGF Reihenmittelhaus gesamt (auf 1 m<sup>2</sup> gerundet)</b> |        |   |         |   | <b>293 m<sup>2</sup></b> |

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Ein Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und das Grundstück nicht betreten werden konnte.

#### **Hinweis Garage**

Die Garage wird im Sachwertverfahren unter dem Punkt „Sonstige Bauteile“ berücksichtigt und bleibt bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

## 2.7.3 Wohnfläche

### Ermittlung der Wohnfläche

#### Reihenmittelhaus

|   |                  |
|---|------------------|
| Küche                                     | 8,97 m²          |
| Wohn/Essraum                              | 35,96 m²         |
| WC  | 2,37 m²          |
| Windfang/Garderobe                        | 3,86 m²          |
| Abstellen                                 | 0,67 m²          |
| Flur                                      | 5,52 m²          |
| Schlafen                                  | 16,00 m²         |
| Kind                                      | 11,20 m²         |
| Kind                                      | 13,11 m²         |
| Bad                                       | 5,73 m²          |
| Abstellen                                 | 3,86 m²          |
| Flur                                      | 5,85 m²          |
| Summe Reihenmittelhaus                    | 113,10 m²        |
| <b>Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)</b> | <b>113,00 m²</b> |

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt und rechnerisch stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

### Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

### Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

$$\text{- Kennzahl Wfl. / BGF} = (113 \text{ m}^2 / 293 \text{ m}^2) \quad 0,39$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl. / GF} = (113 \text{ m}^2 / 220 \text{ m}^2) \quad 0,51$$

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und den nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen und da das Dachgeschoss nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

#### 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

##### **Anzahl der Stellplätze**

---

Stellplätze in der Garage

1 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist der oben angeführte Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden.

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann hier nur eine Einschätzung der Marktgängigkeit auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

### Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus)
- gepflegtes Reihennittelhaus - soweit erkennbar

### Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität

### Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bzw. Legalisierung des ungenehmigten Ausbaus - Bauvoranfrage erforderlich

### Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/ abschwächenden Wirtschaft
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung

### Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.

### 3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im 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 des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>7</sup>

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

<sup>7</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihemittelhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

#### Sachwertmodell

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.<sup>8</sup>

Basis der Stichprobe sind

- Verkaufsjahre: 2022 - 2024
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Der normierte Kaufpreis enthält ein für ein Ein-/Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein-/Zweifamilienhäuser untypischen Nebengebäuden werden bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst.

Grundlagen des vorläufigen Sachwerts sind:

NHK 2010

- NHK 2010 nach der Anlage 4 zu der ImmoWertV
- Mischkalkulation nach Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Kellergeschoss grundsätzlich ohne Aus- oder Einbauten, Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet,
- bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss ist ein Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert
- die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet
- die Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert berücksichtigt,
- Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen

<sup>8</sup> Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes ist gleich der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind pauschal mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt.

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell <sup>9</sup> pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Bei der Ortsbesichtigung war ein gepflegter Zustand erkennbar. In der Wertermittlung werden durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt und eine angemessene Restnutzungsdauer von 40 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### Nutzungsdauern Reihemittelhaus

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Stichjahr der Wertermittlung         | 2025     |
| Baujahr                              | 1979     |
| tatsächliches Alter                  | 46 Jahre |
| fiktives Baujahr                     | 1985     |
| Gesamtnutzungsdauer                  | 80 Jahre |
| fiktives Alter der baulichen Anlagen | 40 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer    | 40 Jahre |

#### Garage

Die Garage wird mit einem Pauschalbetrag in der Wertermittlung berücksichtigt und somit nehmen die Nutzungsdauern der Garage keine werterelevante Rolle ein.

<sup>9</sup> Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.



### 3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

#### Grundstück

| Lfd. Nr.                                   | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage          | Größe                    |
|--|------|---------|----------------------------------|--------------------------|
| 1  | 14   | 390     | Gebäude- und Freifläche          | 212 m <sup>2</sup>       |
| 2  | 14   | 384     | Gebäude- und Freifläche          | 18 m <sup>2</sup>        |
| 3/zu 1                                     | 14   | 381     | Weg 1/6 Miteigentumsanteil       | 28 m <sup>2</sup>        |
| 5/zu 2                                     | 14   | 444     | Gebäude- und Freifläche 1/31 MEA | 30 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b>                         |      |         |                                  | <b>288 m<sup>2</sup></b> |
| davon Hauptfläche                          |      |         |                                  | 212 m <sup>2</sup>       |
| davon Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche |      |         |                                  | 76 m <sup>2</sup>        |

#### Bodenrichtwert

**205 €/m<sup>2</sup>**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 25% (Grundstücksgröße)

|   |         |                        |                            |
|---|---------|------------------------|----------------------------|
| Korrektur (€/m <sup>2</sup> )                     | 25% von | 205 €/m <sup>2</sup> = | 51 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b> |         |                        | <b>256 €/m<sup>2</sup></b> |

|                                       |                        |                      |          |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|----------|
| Grundstücksgröße rentierlicher Anteil | 212 m <sup>2</sup>     |                      |          |
| Bodenwertansatz                       | 256 €/m <sup>2</sup>   |                      |          |
|                                       | 256 €/m <sup>2</sup> x | 212 m <sup>2</sup> = | 54.272 € |
| Rundung                               |                        |                      | - 272 €  |

**Bodenwert (rentierlicher Anteil) 54.000 €**

|   |                        |                     |         |
|---|------------------------|---------------------|---------|
| Grundstücksgröße Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche | 76 m <sup>2</sup>      |                     |         |
| Bodenwertansatz Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche  | 103 €/m <sup>2</sup>   |                     |         |
|   | 103 €/m <sup>2</sup> x | 76 m <sup>2</sup> = | 7.828 € |
| Rundung   |                        |                     | 0 €     |

**Bodenwert (Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche) 7.828 €**

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Gesamtbodenwert                | 61.828 € |
| Bodenwert rentierlicher Anteil | 54.000 € |

**Bodenwert (Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche) 7.828 €**

(dieser Bodenwertanteil wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

## BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

### Lage und Wert

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde                      | Gelsenkirchen        |
| Postleitzahl                  | 45899                |
| Ortsteil                      | Horst                |
| Bodenrichtwertnummer          | 1934100              |
| Bodenrichtwert                | 205 €/m <sup>2</sup> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2025           |

### Beschreibende Merkmale

|                     |  |
|---------------------|--|
| Entwicklungszustand | baureifes Land   |
| Beitragszustand     | beitragsfrei   |
| Nutzungsart         | Wohnbaufläche  |
| Geschosszahl        | II   |
| Tiefe               | 40 m   |
| Fläche              | 400 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>  |
| Bemerkung           | Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich. |

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und Grundstückstiefe stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Für kleinere Grundstücke (flächensparendes Bauen) mit einer Fläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag von 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich<sup>10</sup>. Die Grundstücksgröße des mit dem Reihemittelhaus bebauten Flurstücks liegt hier mit 212 m<sup>2</sup> unterhalb der angegebenen Fläche und hier wird es als sachgerecht angesehen einen Zuschlag vorzunehmen.

Für die Garagenfläche, Garagenhof und die im Privateigentum stehenden Wegeflächen wird in Anlehnung an die Beschreibungen im Grundstücksmarktbericht 2025<sup>11</sup> ein Ansatz von 50% des Bodenrichtwerts angesetzt.

<sup>10</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 44

<sup>11</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 44

### 3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

#### Reihenmittelhaus

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Kostenkennwert    | 630 €/m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche | 293 m <sup>2</sup>   |

|                    |   |       |           |
|--------------------|---|-------|-----------|
| Baupreisindex 2021 | IV / 2024   | 130,8 |           |
| Baupreisindex 2021 | ø 2010  | 70,9  |           |
|                    | $130,8 / 70,9 =$  | 1,845 |           |
|                    | $1,845 \times 293 \text{ m}^2 \times 630 \text{ €/m}^2 =$ |       | 340.941 € |

Alterswertminderungsfaktor Reihenmittelhaus

fiktives Alter 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 40 Jahre / 80 Jahre = 0,5 - 170.471 €

**Reihenmittelhaus 170.470 €**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Gaube, Kelleraußentreppe, Vordach | 7.400 €  |
| <b>Sonstige Bauteile</b>          | $1,845 \times 7.400 \text{ €} =$ <b>13.653 €</b> |

|   |                    |                 |
|---|--------------------|-----------------|
| Außenanlagen                            | 7% von 184.123 € = | 12.889 €        |
| Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag) |                    | 8.000 €         |
| <b>Sachwert Außenanlagen</b>            |                    | <b>20.889 €</b> |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Sachwert Reihenmittelhaus                    | 170.470 €                        |
| Sachwert sonstige Bauteile                   | 13.653 €                         |
| Sachwert Außenanlagen                        | 20.889 €                         |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil)             | 54.000 €                         |
| Zwischensumme                                | 259.012 €                        |
| Rundung                                      | 0 €                              |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                  | <b>259.012 €</b>                 |
| Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)            |                                  |
| Zuschlag                                     | rd. 10% von 259.012 € = 25.901 € |
| Rundung                                      | 87 €                             |
| <b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b> | <b>285.000 €</b>                 |

## BEGRÜNDUNGEN

### Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

| Bauteil                 | Anmerkung  | Gewichtung  | Standardstufe |
|-------------------------|--|-------------|---------------|
| Außenwände              | ursprünglich                                     | 23%         | 2,0           |
| Dach                    | ursprünglich                                     | 15%         | 2,0           |
| Fenster- und Außentüren | uneinheitlich aber noch funktional               | 11%         | 3,0           |
| Innenwände und -türen   | aus der Bauzeit - Annahme                        | 11%         | 2,8           |
| Decken und Treppen      | aus der Bauzeit - Annahme                        | 11%         | 3,3           |
| Fußböden                | Modernisiert - Annahme                           | 5%          | 3,0           |
| Sanitäreinrichtungen    | modernisiert - Annahme, ein Badezimmer, Gäste-WC | 9%          | 3,0           |
| Heizung                 | Heizkessel erneuert - Annahme                    | 9%          | 3,0           |
| Sonstige Technik        | teilweise modernisiert                           | 6%          | 3,0           |
| <b>Standardkennzahl</b> | <b>gewichteter Mittelwert</b>                    | <b>100%</b> | <b>2,6</b>    |

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile sowie getroffenen Annahmen wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird teilweise ein bauzeittypischer/nicht mehr zeitgemäßer bzw. gepflegter in Teilen modernisiert Ausstattungsstandard (Stufe 2,6) für das Gebäude begutachtet.

Das vollunterkellerte Reihennittelhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen:

Typ 3.12 II-geschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss - Anteil 100%

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt bei einem nicht ausgebauten Dachgeschoss keinen Drempel voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist ein Drempel in der Höhe von 0,50 m vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein reduzierter Zuschlag von 3% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Das Kellergeschoss ist augenscheinlich teilweise wohnlich ausgebaut. Hierfür wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ein pauschaler Sonderwert berücksichtigt.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m<sup>2</sup> gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

**630 €/m<sup>2</sup>**

### Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 130,8 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

### Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 40 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihemittelhaus **0,5**

### Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Gaube, Kelleraußentreppe, Vordach

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungstichtag und dem Baukostenindex von 130,8 zu erhöhen.

Ansatz **13.653 €**

Des Weiteren wird die Garage zusammen mit den Bodenwert für Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche mit einem Pauschalbetrag bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Die zu bewertenden Außenanlagen wirken insgesamt normal beschaffen.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss und mit 2% der Herstellungskosten nach Alterswertminderung zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

## Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart Doppelhaushälfte und Reihenhäuser ermittelt wurden.<sup>12</sup>

### vorläufiger Sachwert

250.001 € bis 300.000 €                      1,19

### Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser hier 2.850 €/m²

|            |              |
|------------|--------------|
| IRW -Zone  | Zu-/Abschlag |
| 2.850 €/m² | -0,02        |

Für Objekte mit einer Gebäudestandardstufe bis 2,4 Punkte

### Gebäudestandardstufe

bis 2,4    -0,11

|   |               |
|---|---------------|
| Basis des Marktanpassungsfaktors =  | 1,19          |
| Korrektur Immobilienrichtwert =   | - 0,02        |
| <u>Korrektur Standardstufe (Grenzwert 2,4 geschätzt 2,6 reduzierter Ansatz) =</u> | <u>- 0,08</u> |
| Basis Marktanpassungsfaktor =   | 1,09          |

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 54

**Allgemein**

|  |   |
|--|---|
| Marktdimension Nachfrage:<br>Aufgrund der anhaltenden politischen Ereignisse, der gestiegenen Finanzierungszinsen und der zunehmenden Rezessionsängste ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld schwieriger geworden. Dies bedeutet, dass sich die Käuferschicht auf die eigenkapitalstarke Schicht verkleinert. | ↓ |
|--|---|

**Beurteilungen aus der Analyse**

|  |   |
|--|---|
| Lage/Umfeld:<br>Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.<br>(in der Anpassung IRW berücksichtigt)   | ↔ |
| Grundstück:<br>Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.   | ↔ |
| Grundriss/Aufteilung:<br>Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt:<br>Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und bauzeittypisch gestaltetes Reihemittelhaus.                                 | ↔ |
| Konzept/Schäden:<br>Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt:<br>Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer, jedoch gepflegter und stetig instandgehaltener Zustand von außen erkennbar gewesen. | ↔ |
| Marktgängigkeit:<br>Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.  | ↔ |

**Sonstiges**

|  |   |
|--|---|
| Fehlende Innenbesichtigung:<br>Die nicht zugelassene Innenbesichtigung stellt ein überdurchschnittliches Risiko dar. | Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG. |
|--|---|

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>HINWEIS:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt. |                                 |
| <b>gewählter Sachwertfaktor</b>  | <b>rd. 1,1 bzw.<br/>rd. 10%</b> |

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage  
↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage  
↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihemittelhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich  
↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage  
↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

## Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind.

|  |                        |
|--|------------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:                           | 285.000 €              |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche              | 2.522 €/m <sup>2</sup> |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 972 €/m <sup>2</sup>   |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche                     | 2.044 €/m <sup>2</sup> |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)        | 788 €/m <sup>2</sup>   |

## Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat Vergleichswerte für Reihenmittelhäuser veröffentlicht. Das Referenzobjekt liegt in einer mittleren Lage und hat eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>.

Altersklasse 1950 bis 1974

Ø Gesamtkaufpreis 266.000 €<sup>13</sup>

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen hat einen Wert von 2.490 €/m<sup>2</sup> bzw. 280.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen und bestätigt die Parameter in dem Sachwertverfahren.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 235.000 €, für einen mittleren Wohnwert 290.000 € und für einen guten Wohnwert 375.000 € angegeben.

<sup>13</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 51



### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimißt. Die Höhe dieses Werteinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)</b> |                   |
|---|-------------------|
| fehlende Innenbesichtigung  | - 28.500 €        |
| ausgebautes Kellergeschoss  | 3.000 €           |
| Bodenwert Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche sowie Fertiggarage     | 11.828 €          |
| <b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>     | <b>- 13.672 €</b> |

#### Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an den beiden Ortsterminen nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in den Gebäuden Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren gepflegten Zustandes wird hier ein Risikoabschlag von 10% als angemessen erachtet.

**Ansatz (Abschlag):** 10% von 285.000 € = **- 28.500 €**

#### Teilweise ausgebautes Kellergeschoss

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass das Kellergeschoss vermutlich zumindest teilweise ausgebaut wurde. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann der Umfang und die Qualität des Ausbaus nicht genau eingeschätzt werden und nachfolgend muss eine Pauschale geschätzt werden. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“ und berücksichtigt, inwieweit der Markt diesen besseren Standard honorieren würde.

**Ansatz (Zuschlag):** **+ 3.000 €**

#### Bodenwert Wege-, Garagen- und Garagenhoffläche sowie Fertiggarage

Bisher unberücksichtigt ist die Garage auf dem Flurstück 384 sowie die Wegeflächen. Bei der Garage handelt es sich um eine Fertiggarage auf einem separaten Grundstück, das Teil eines Garagenhofes ist.

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025<sup>14</sup> wurde aus Kauffällen zwischen 2017 und 2024 ein durchschnittlicher Wert von 9.000 € ermittelt. In diesem Durchschnittswert ist der Bodenwert enthalten.

Nachfolgend wird für die Garage auf dem separaten Flurstück, für den Miteigentumsanteil an der Wegefläche und den Garagenhof insgesamt ein Wert von 11.828 € angesetzt. Dieser setzt sich aus den Bodenwertanteilen von 7.828 € (vgl. Punkt 3.2) und einen geschätzten Wert für die Fertiggarage von 4.000 € zusammen. Der Wert der Garage wird hier aus den Kosten für die Garage, einem Anteil sowie Lieferung, Bauplatzvorbereitung (jeweils alterswertgemindert) bestimmt.

**Ansatz (Zuschlag):** **11.828 €**

<sup>14</sup> Grundstücksmarktbericht in der Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 51

## 4 VERKEHRSWERT

### 4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihemittelhaus und eine Garage sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

#### Zusammenstellung

|  |                  |
|--|------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert                          | 285.000 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) | - 13.672 €       |
| <b>Sachwert</b>  | <b>271.328 €</b> |
| Rundung  | - 328 €          |
| <b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b>                          | <b>271.000 €</b> |

#### Plausibilisierung Sachwert

|  |            |
|--|------------|
| Flächenwert/m² BGF (nur Reihemittelhaus) | 924 €/m²   |
| Flächenwert/m² (Wfl.)                    | 2.398 €/m² |
| Bodenwertanteil                          | 20%        |

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebauten Grundstücks sowie Miteigentumsanteile an Wegeflächen Coburger Straße 51 in 45899 Gelsenkirchen auf

|                           |                                  |                  |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>GESAMTVERKEHRSWERT</b> | zum Stichtag 19.03.2025 gerundet | <b>271.000 €</b> |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

## LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

---

### Grundbuch von Horst, Blatt 713/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 23.06.1977, 05.05.2021 und vom 17.01.2022 eingeholt.

#### lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Katholische Kirchengemeinde xxx in Gelsenkirchen-Horst. Mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 25.10.1977.

In dem Grundbuch ist noch ein Vorkaufsrecht eingetragen. Dies bedeutet, dass die Berechtigte in den verhandelten Kaufvertrag zu den ausgehandelten Konditionen einsteigen könnte. Auch wenn das Vorkaufsrecht in diesem Fall der Zwangsversteigerung nicht von dem Berechtigten in Anspruch genommen werden kann,<sup>15</sup> besteht es bei einem künftigen Verkauf. Dann kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen und oder der Berechtigte könnte eine Aufwandsentschädigung zur Löschung des Vorkaufsrechts fordern. Dieses Risiko und die damit verbunden Kosten können hier nur geschätzt werden.

**Ansatz (Abschlag):**

**- 2.500 €**

#### lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübereignung aus dem Wiederkaufsrecht für die Katholische Kirchengemeinde xxx in Gelsenkirchen-Horst unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.06.1977 mit dem Rang nach dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 25.10.1977.

Nach der Bewilligungsurkunde sind die Bedingungen Kaufpreiszahlung, Bauantrag stellen und Baubeginn, die eine Rückübereignung auslösen würden, verstrichen. Die Formulierung, dass „oder sonst gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstoßen“ ist schwammig formuliert und rechtlich auch in Anbetracht der inzwischen verstrichenen Zeit vermutlich nicht mehr wirksam. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung. Nach der Bewilligungsurkunde vom 23.06.1977 kann diese Eintragung durch Vorlage eines rechtskräftigen Bauabnahmescheins gelöscht werden.

Ein signifikanter Werteeinfluss kann aus er Eintragung nicht erkannt werden.

#### lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4

gelöscht

---

<sup>15</sup> vgl. [<http://www.juramagazin.de/vorkaufsrechts-ausgeschlossen.html>]; abgerufen am 13.05.2025 bzw. § 463 ff BGB

**lfd. Nr. 5 nur zu lfd. Nr. 1**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für**

**a) natürliche Person**, geboren am 29.02.1968,

**b) natürliche Person**, geboren am 26.01.1968,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2021 (UR-Nr. 785/2021, Notar xxx, Dortmund). Eingetragen am 18.10.2021.

Im Grundbuch wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für zwei natürliche Personen eingetragen.

Das Wohnungsrecht (Nießbrauchrecht im § 1030 BGB) bezeichnet die Berechtigung, eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie bewohnen zu dürfen, ohne selbst Eigentümer zu sein. Das Wohnungsrecht entzieht also dem jetzigen und künftigen Eigentümer die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Immobilie, da der Berechtigte das dinglich gesicherte Recht hat, die Immobilie oder Teile der Immobilie zu nutzen.

Das Wohnungsrecht wurde für eine männliche natürliche Person, geb. am 29.02.1968 und eine weibliche natürliche Person, geb. am 26.01.1968 eingetragen und zwar bis zum Tode des Längstlebenden. Die Berechtigten sind ist zum Wertermittlungstichtag jeweils rd. 57 Jahre alt und haben nach der Sterbetafel 2021/2023 Deutschland noch eine statistische Lebenserwartung von 23,80 (männlich) Jahren und 27,70 Jahren (weiblich). In dieser Zeit kann der Eigentümer das Reihenmittelhaus nicht nutzen.

Der Werteinfluss des Wohnungsrechts für den Eigentümer setzt sich im Wesentlichen aus zwei Faktoren zusammen. Der kapitalisierte geldwerte Nachteil über die zu erwartende Dauer des Rechts und einer abschließenden Marktanpassung, weil sich, bedingt durch das eingetragene Wohnungsrecht, der Käuferkreis und somit das Marktumfeld deutlich reduziert.

Die Marktteilnehmer, die die Gesamtimmobilie sofort selbst nutzen wollen, scheiden aus. Die Marktteilnehmer, die die Immobilie selber nutzen wollen und den Berechtigten einen Ersatz anbieten wollen, gehen mehrere Risiken ein, wie beispielsweise, dass

- ein höherer Ersatzwert verhandelt wird, weil der Berechtigte in einer guten Verhandlungsposition ist
- die Verhandlungen mit den Berechtigten noch längere Zeit in Anspruch nehmen
- keine Einigung erzielt wird und der Berechtigte sein Wohnungsrecht auch ausübt

Diese Risiken würde ein Marktteilnehmer mittels eines Risikoabschlags einpreisen.

### **Umfang des Wohnungsrechts**

Das Wohnungsrecht umfasst das gesamte Reihenmittelhaus sowie schuldrechtlich die Garage und die Miteigentumsanteile an dem Weg bzw. Garagenhof. Da die Nutzung der Garage nur schuldrechtlich vereinbart wurde, bleibt sie bei der Berechnung des Wohnungsrechts außen vor.

### **Geldwerter Vor- und Nachteil für den Eigentümer**

Gemäß Bewilligungsurkunde ist der Umfang des Wohnungsrechts unentgeltlich und schuldrechtlich ist vereinbart, dass der Berechtigte sämtliche privaten und öffentlichen Lasten insbesondere auch die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen trägt. Da dies jedoch nur schuldrechtlich vereinbart wurde, hat die Vereinbarung keine Auswirkung auf den Wert der Immobilie. Für die Bewertung des Wohnungsrechts werden in Bezug auf die Kosten die Regelungen des BGB angenommen. Diese sind vergleichbar mit einem Mietverhältnis, bei dem der Eigentümer für die Instandhaltung aufkommt und der Mieter die Betriebskosten und die Schönheitsreparaturen.

Für den Eigentümer entsteht somit kein Nachteil in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten während der Dauer des Wohnungsrechts. Dies ist ein Vorteil für den Eigentümer. Nachteil ist, dass der Eigentümer während der Dauer des Wohnungsrechts keinen Nutzen von dem Reihenmittelhaus hat. Als Ersatz könnte er ein Reihenmittelhaus anmieten, sodass eine ortsübliche Vergleichsmiete als Ersatz für das Wohnungsrecht zur Grundlage der Ermittlung des geldwerten Vor- oder Nachteils herangezogen wird.

## Miete als Ersatzleistung

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2024 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist acht Baualtersklassen und fünf Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. In dem Mietspiegel werden Spannen ausgewiesen, weil nicht sämtliche Merkmale für die Miethöhe erhoben werden können. Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Lageunterschiede der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

- 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

Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb des Reihenmittelhauses durchgeführt wurden, nicht bekannt und werden bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete somit nicht berücksichtigt.

Nach Angaben in dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025 ist bei vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern ein Zuschlag von 10% auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzusetzen.

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße E >100 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,55 €/m<sup>2</sup> - 6,21 €/m<sup>2</sup> / 5,90 €/m<sup>2</sup>

|  |  |
|--|--|
| Basiswert Mittelwert   | 5,90 €/m <sup>2</sup>  |
| ortsübliche Vergleichsmiete                                    | 5,90 €/m <sup>2</sup>  |
| Zuschlag Ein- und Zweifamilienhaus gemäß Ertragswertmodell 10% | 0,59 €/m <sup>2</sup>  |
| ortsübliche Vergleichsmiete Ein- und Zweifamilienhaus          | 6,49 €/m <sup>2</sup> gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> = <b>6,50 €/m<sup>2</sup></b> |

In Bezug auf das Reihemittelhaus ergibt sich somit folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

### Flächenmieten

| Bezeichnung der<br>Mietfläche | Nutzung | Fläche                     | tatsächliche Mieten           |               | angesetzte Mieten             |                 |
|-------------------------------|---------|----------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------|
|                               |         |                            | Miete                         | Ertrag        | Miete                         | Ertrag          |
| Reihemittelhaus               | W       | 113,0 m <sup>2</sup>       | 0,00 €/m <sup>2</sup>         | 0,00 €        | 6,50 €/m <sup>2</sup>         | 734,50 €        |
|                               |         | <b>113,0 m<sup>2</sup></b> | <b>ø 0,00 €/m<sup>2</sup></b> | <b>0,00 €</b> | <b>ø 6,50 €/m<sup>2</sup></b> | <b>734,50 €</b> |

### Zusammenfassung der Mieterliste

|   |                    |
|---|--------------------|
| marktübliche Mieterträge Wohnen                         | 734,50 €           |
| <b>marktübliche Mieterträge monatlich gesamt</b>        | <b>734,50 €</b>    |
| <b>marktüblicher jährlicher Rohertrag 734,50 € x 12</b> | <b>rd. 8.814 €</b> |

Die von dem Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV angesetzt. Hierbei bleibt das Mietausfallwagnis außen vor, da es faktisch nicht anfällt.

### Instandhaltung

Wohnflächen 113 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup> = 1.582 €

### Verwaltung

Wohnflächen 1 WE x 359 €/WE = 359 €

1.941 €

Demnach ergibt sich folgender geldwerter Vor- oder Nachteil für den Eigentümer:

|   |                  |
|---|------------------|
| jährlicher Nachteil für den Eigentümer    |                  |
| entgangene Mieterträge                    | -8.814 €         |
| Übernahme von Kosten durch den Eigentümer | -1.941 €         |
|   | <b>-10.755 €</b> |

Summe Vor- und Nachteil für den Eigentümer

|  |                  |
|--|------------------|
| jährlicher Vorteil für den Eigentümer    | 0 €              |
| jährlicher Nachteil für den Eigentümer   | -10.755 €        |
| <b>Summe Nachteil für den Eigentümer</b> | <b>-10.755 €</b> |

Zusammenfasst, der Eigentümer trägt die Kosten der Bewirtschaftung, hat aber keine Erträge.

## Kapitalisierung des Rechts

Da dieser Nachteil über die zu erwartende Lebensdauer der Berechtigten besteht, wird er mit dem Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich, vorschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2021/2023 kapitalisiert. Der Leibrentenbarwertfaktor für das verbundene Leben der letztversterbenden Person beträgt 29,0322.<sup>16</sup>

Leibrentenbarwertfaktor (2021/2023) für eine/n Frau und Mann monatlich vorschüssig  
bei einem Alter von 57 Jahren und 57 Jahren und einem Zinssatz von 0,5% (12) äxy = 29,0322

Kapitalisierung der Summe Nachteil für den Eigentümer  
kapitalisierter Ertragsausfall = -10.755 € x 29,0322 = - 312.241 €

## Weitere Marktanpassung Wohnungsrecht

Die bisherige Ermittlung des Geldwertes von dem Wohnungsrecht ist eine rein wirtschaftliche Betrachtung. Bisher unberücksichtigt ist das Marktverhalten. Empirisch abgeleitete Daten bezüglich des Einflusses von Nutzungsrechten gibt es nicht, da in dieser Art belastete Objekte auf dem Grundstücksmarkt nicht gehandelt werden. Hier muss ein Abschlag aus sachverständigem Ermessen erfolgen.

Nach der Literatur sind Abschläge bei derartig belasteten Immobilien von bis zu 50% keine Seltenheit. Zum Wertermittlungstichtag werden in den Medien Teilverkäufe oder ähnliche Modelle angeboten, die wirtschaftlich mit einem Wohnungsrecht vergleichbar sind. Erfahrungsgemäß sind die Abschläge hier bei mehr als 50%.

Bei der Gewichtung werden folgende Faktoren berücksichtigt:

### Umfang der Einschränkung

Das Wohnungsrecht bezieht sich auf das Reihenmittelhaus. Der Eigentümer hat auf die Dauer des Wohnungsrechts keinen Nutzen von dem Reihenmittelhaus. Käufer, die es selber nutzen wollen, scheiden aus. Die Einschränkung wird als deutlich Markteinschränkung bewertet.

### Dauer

Die Berechtigte ist zum Wertermittlungstichtag rd. 57 Jahre alt und hat als Längstlebende noch eine statistische Lebenserwartung von rd. 28 Jahren. Das Wohnungsrecht erlischt spätestens mit dem Tode des Letztlebenden. Bei der Lebenserwartung ist zu berücksichtigen, dass die statistische Lebenserwartung auf Zahlen der Vergangenheit beruht und dass sich die Lebenserwartung stetig erhöht.

Dies wird als deutliche Risiko und als deutlich Markteinschränkung bewertet.

### Laufende Kosten

Der Eigentümerin entstehen Kosten, jedoch keine Erträge für die Dauer des Wohnungsrechts.

Dies wird als deutlich Markteinschränkung bewertet.

### Objektart

Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus, das vornehmlich von Familien gesucht wird. Für eine Familie ist das bestehende Wohnungsrecht ein Nachteil, der über den wirtschaftlichen Nachteil hinausgehen kann. Dies schränkt den Käuferkreis ein.

Dies wird als deutlich Markteinschränkung bewertet.

### Lage und Markt

Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. Ohne Wohnungsrecht wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet und das Angebot an vergleichbaren Immobilien in Gelsenkirchen war zum Wertermittlungstichtag gering.

Dies wird als mittlere Markteinschränkung gewertet.

<sup>16</sup> Quelle Gutachterausschuss Kiel: [<https://gutachterausschuss-kiel.de/dienstleistungen/leibrentenbarwertfaktoren>]; abgerufen am 20.12.2024

Aufgrund dieser Argumente wird hier ein weiterer Abschlag von 25% des vorläufigen marktangepassten Sachwerts als sachgerecht angesehen.

|   |   |            |
|---|---|------------|
| weitere Marktanpassung = -25% von 285.000 € | = | - 71.250 € |
|---|---|------------|

### Werteinfluss Wohnungsrecht

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Werteinfluss Wohnungsrecht                  |   |                    |
| kapitalisierter Ertragsausfall              | = | - 312.241 €        |
| weitere Marktanpassung = -25% von 285.000 € | = | - 71.250 €         |
| Werteinfluss Wohnungsrecht gesamt           |   | <b>- 383.491 €</b> |

Der Werteinfluss des Wohnungsrechts geht weit über den Verkehrswert der Immobilie hinaus. Dies ist ein Markthindernis, sodass sich der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts auf symbolisch 1 € reduziert. Selbst spekulative Marktteilnehmer werden Abstand von der Immobilie nehmen, da sie für geschätzt 28 Jahre die Instandhaltung der Immobilie übernehmen müssten.

Die Höhe des Abschlages ergibt sich somit aus der Differenz des Verkehrswerts und dem Restbetrag von 1 €.

|                           |                 |                    |
|---------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Ansatz (Abschlag):</b> | 271.000 € - 1 € | <b>- 270.999 €</b> |
|---------------------------|-----------------|--------------------|

### lfd. Nr. 6

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 19.12.1996.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2021 (UR-Nr. 784/2021, Notar xxx, Dortmund). Eingetragen am 16.02.2022.

Bei den auflösenden Bedingungen handelt es sich um Bedingungen, die im Zuge eines Kaufvertrages eingetragen werden. Ob diese erfüllt sind, kann von hier nicht geprüft werden. Hierbei handelt es sich um eine Verfahrensfrage. Bisher ist der Kauf nicht vollzogen. Die Gründe hierfür sind nicht bekannt.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Eintragung im Rahmen des Verfahrens gelöscht wird. Sollte dies nicht der Fall sein, stellt die Auflassungsvormerkung ein Markthindernis und einen erheblichen Wertverlust dar.

Ein signifikanter Werteinfluss kann aus der Eintragung nicht erkannt werden, wenn die Eintragung im Verfahren untergeht.

### lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 091/23)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.



## AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf der Wegefläche bzw. des Garagenhofes erscheint hier nicht marktgerecht, da es für Wegeflächen oder Garagenhofflächen keinen eigenständigen Immobilienmarkt gibt, zumal es sich hierbei auch nur um einen Miteigentumsanteil handelt. Es kann also mit Wertverlusten verbunden sein. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass regelmäßig die Stellplätze in der Garage als notwendige Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angerechnet werden und somit an das Reihenmittelhaus gebunden sind.

Für das Gericht werden nachfolgend die Werte der einzelnen Grundstücke ausgewiesen, die mehr einen symbolischen Charakter haben.

|   |          |                  |                  |
|---|----------|------------------|------------------|
| Wertanteil Reihenmittelhaus (Flurstück 390)                             |          | 285.000 € =      | 285.000 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                         |          |                  |                  |
| fehlende Innenbesichtigung  | 100% von | - 28.500 € =     | - 28.500 €       |
| ausgebautes Kellergeschoss  | 100% von | 3.000 € =        | 3.000 €          |
| Rundungsanteil  | 91% von  | - 328 €          | - 298 €          |
| <b>Verkehrswertanteil Reihenmittelhaus (Flurstück 390)</b>              |          |                  | <b>259.202 €</b> |
| Wertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage                      |          |                  | 5.854 €          |
| Rundungsanteil  | 5% von   | - 328 €          | - 16 €           |
| <b>Verkehrswertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage</b>       |          |                  | <b>5.838 €</b>   |
| Wertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)                       |          |                  | 2.884 €          |
| Rundungsanteil  | 2% von   | - 328 €          | - 7 €            |
| <b>Verkehrswertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)</b>        |          |                  | <b>2.877 €</b>   |
| Wertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444)                |          |                  | 3.090 €          |
| Rundungsanteil  | 2% von   | - 328 €          | - 7 €            |
| <b>Verkehrswertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444)</b> |          |                  | <b>3.083 €</b>   |
| Verkehrswertanteil Reihenmittelhaus (Flurstück 390)                     |          | 259.202 € rd.    | 259.000 €        |
| Verkehrswertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage              |          | 5.838 € rd.      | 6.000 €          |
| Verkehrswertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)               |          | 2.877 € rd.      | 3.000 €          |
| Verkehrswertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444)        |          | 3.083 € rd.      | 3.000 €          |
| <b>Gesamtverkehrswert</b>   |          | <b>271.000 €</b> | <b>271.000 €</b> |

**Wertanteil Reihenmittelhaus Flurstück 390**

Der Wert des mit dem Reihenmittelhaus bebauten Flurstücks 390 ergibt sich aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert in Höhe von 285.000 € unter Berücksichtigung des Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung in Höhe von 28.500 € und dem Zuschlag für das ausgebaute Kellergeschoss, da diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu 100% dem Reihenmittelhaus zugeschrieben werden.

Der Rundungsanteil wird anteilig berücksichtigt.

**Wertanteil Garage (Flurstück 384) Boden und Garage**

Der Wert des mit der Garage bebauten Flurstücks 384 setzt sich aus dem Bodenwertanteil ( $18 \text{ m}^2 \times 103 \text{ €/m}^2 = 1.854 \text{ €}$ ) zzgl. Zeitwert der Garage (4.000 €) zusammen.

Der Rundungsanteil wird anteilig berücksichtigt.

**Wertanteil Weg (Miteigentumsanteil Flurstück 381)**

Der Wert des Miteigentumsanteils an der Wegefläche ergibt sich aus dem Bodenwert für Wegeflächen und der anteiligen Fläche ( $28 \text{ m}^2 \times 103 \text{ €/m}^2 = 2.884 \text{ €}$ )

Der Rundungsanteil wird anteilig berücksichtigt.

**Wertanteil Garagenhof (Miteigentumsanteil Flurstück 444)**

Der Wert des Miteigentumsanteils an dem Garagenhof ergibt sich aus dem Bodenwert für den Garagenhof und der anteiligen Fläche ( $30 \text{ m}^2 \times 103 \text{ €/m}^2 = 3.090 \text{ €}$ )

Der Rundungsanteil wird anteilig berücksichtigt.

## BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

---

1. Das Reihemittelhaus wird augenscheinlich von den Wohnungsberechtigten (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.04.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Coburger Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 02.12.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.11.2024 sind die Grundstücke Flur 14 Flurstücke 390, 384, 381 nicht im Altlastenkataster verzeichnet. In der nordöstlichen Hälfte des Flurstücks 444 liegen Hinweise für eine altlastenrelevante gewerbliche Vornutzung (Auto-Reparaturwerkstätten sowie -lackiererei, Baugeschäfte und Schlosserei vor.  
Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, können aber für das Grundstück Flur 14 Flurstück 444, an dem ein Miteigentumsanteil besteht, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Bei der derzeitigen Nutzung (vollversiegelter Garagenhof) besteht keine Gefährdung. Sollte zukünftig ein Rückbau des Garagenhofes erfolgen, sind in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt, orientierende Untersuchungen durch einen Altlastensachverständigen durchzuführen.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 19.05.2025