

Verkehrswertgutachten

Nr. ETT-0425-WE6

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** im 1. Obergeschoss links mit vier Kellerräumen

Bergstraße 29, 45897 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 064/24**

zum Stichtag 19.02.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

52.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Bergstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTlung	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Ertragswertermittlung	34
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	43
5 ANLAGEN	44
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte	
5.7. Energieausweis	
5.8. Teilungserklärung	
5.9. Baulastunterlagen	
5.10. Auskunft Erschließungskosten	
5.11. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss links mit 4 Kellerräumen	
Ortstermin		19.02.2025
Wertermittlungsstichtag		19.02.2025
Objektadresse	Bergstraße 29	
	45897 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	97 / 9	
Objektinformationen	Baujahr	1959
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1971
	wesentliche Umbauten	1971/2004
	Alter	66 Jahre
	fiktives Alter	54 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	26 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	940 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	405 m ²
	Geschoßfläche	810 m ²
	Bruttogrundfläche	1.621 m ²
	Wohnfläche	69 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	160 €/m ²
	angepasster Bodenwert	211 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	198.000 €
	Bodenwert anteilig	16.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	69.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 13,32)	69.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 16.800 €
	Rundung	- 200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 10,04)	52.000 €

Ermittelter Verkehrswert **52.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Pfeiff Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 064/24	
Auftrag vom:	09.12.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 78,375/1000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Bergstraße 29 45897 Gelsenkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss links mit vier Kellerräumen Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 25389
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 97 9
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am:	19.02.2025
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> - der Sachverständige Tettenborn <p>Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Der Eigentümer war nicht anwesend und somit konnten die Wohnung und die Mieterkeller nicht besichtigt werden, weil die Türen trotz klopfen nicht geöffnet wurden. Der Zugang zum Treppenhaus, Laubengang und den allgemeinen Kellerräumen war frei zugänglich. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war.</p> <p>Bei dem Ortstermin konnten die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu besichtigenden Bauteile, das Treppenhaus sowie Teile des Kellers. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.</p>	

Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußereren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.02.2025
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen: **Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 09.12.2024
- Grundbuchauszug vom 13.12.2024
- Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters vom 16.12.2024

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 18.03.2005
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.2005
- Schreiben der Hausverwaltung vom 01.04.2025
- Protokoll der Eigentümersversammlung vom 12.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.08.2018
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.08.2018
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 14.01.2025
- Auskunft zu den Baulisten vom 05.09.2018
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.02.2025
- Energieausweis vom 11.04.2019
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 21.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.08.2018
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 09.01.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 20.01.2025

- digitale Bauakte
- Baugenehmigung Mehrfamilienhaus vom 09.10.1958
 - Rohbauabnahme vom 11.12.1958
 - Gebrauchsabnahme vom 20.07.1959
 - Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss vom 05.03.1971
 - Modernisierung und Anbau von Balkonen vom 25.06.2004
 - Rohbauabnahme vom 06.06.2005
 - Fertigstellung vom 10.08.2006
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.06.2004

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.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2018 und 2023) bereits mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten in der Immobilie beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt 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.¹

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

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.

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 19.02.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen.

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
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- 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
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

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.-Rechtsanwalt 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) (www.boris.nrw.de).

Lizenzf freigaben: Straß enlärm:"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.umgebungslärm-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/)
 Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter 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 77 Seiten, inklusive 11 Anlagen und 20 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. 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.
	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 Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,4% (2/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. 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. 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. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	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%. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landeschnitt 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).

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.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 19.02.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2024 erfolgt.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%. Auch in Gelsenkirchen ist zum Wertermittlungsstichtag wieder ein belebter Immobilienmarkt erkennbar.

2.2 Mikrolage Bergstraße

Stadtteil Beckhausen:	Beckhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebiets Gelsenkirchen und grenzt an die Stadt Gladbeck. Zum 30.06.2022 ⁴ lebten rd. 14.000 Einwohner in dem Stadtteil. Die A2 verläuft an der nördlichen Grenze bzw. quert den Stadtteil. An der in Buer beginnenden Horster Straße liegen Geschäfte, Dienstleister, Banken und Supermärkte. Nach längerer Sanierung ist der Umbau der Horster Straße abgeschlossen.
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Beckhausen in unmittelbarer Nähe zur A2. Bis zum Stadtzentrum Buer sind es ca. 2,8 km.
Erreichbarkeit:	Bergstraße Richtung Süd-Westen: Vollausgebaute Wohnsammelstraße mit einer Asphaltoberfläche (teilweise schadhaft), beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung und altem Baumbestand.
Bergstraße Richtung Norden:	Vollausgebaute Sackgasse mit einer Asphaltoberfläche (teilweise schadhaft) und Beleuchtung.
Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,1 km (B226) - Autobahn ca. 2,2 km (A2) - Bus 0,6 km - Straßenbahn 0,5 km - Bahnanschluss ca. 4,1 km (Buer-Nord)
	Das Grundstück liegt direkt an der Bergstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit Tempolimit 30 ohne nennenswerten Fremdverkehr.
	Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.
Umfeld:	Aufgelockerte Bebauung an der Bergstraße, bestehend aus weiteren kleinen Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen, die teilweise Vorgärten haben. Der alte Baumbestand wirkt sich positiv auf das Straßenbild der nach Südwesten verlaufenden Bergstraße aus, während die offene überwiegend asphaltierte Oberfläche direkt am Zugang des Mehrfamilienhauses trostlos wirkt. In unmittelbarer Nähe verläuft die A2 mit Lärmschutzwänden und nördlich schließen sich auch gewerbliche Grundstücke an. Das angrenzende Grundstück wurde ca. 2021 bebaut.
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Horster Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren (Gelsenkirchen Buer und Gelsenkirchen Altstadt) verfügbar.
Bodenrichtwertniveau ² :	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V ³
gute Lage:	310 €/m ²
mittlere Lage:	215 €/m ²
mäßige Lage:	180 €/m ²
(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)	
Bodenrichtwert hier	160 €/m ²
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.

² Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2025 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2024 angeführt werden

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	9
Bauliche Nutzung:	<p>Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus sowie vier Garagen bebaut worden. Es wurde in 12 Wohnungseigentüme, 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Sondereigentüme und 4 Teileigentüme (Garagen) aufgeteilt. Es wird vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.</p>
Größe:	<p>940 m²</p> <p>Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.</p>
Zuschnitt:	<p>unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche und südöstliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen</p> <p>Breite Straßenfront ca. 41 m, mittlere Tiefe ca. 21 m</p>
Grundstücksausrichtung:	<p>zur Nordost- und Südostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden, Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet</p>
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs mit einem geringen Freizeitwert
Topografie:	fällt zur Südseite leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich – zur Eigentumswohnung gehört jedoch kein Stellplatz
Störeinflüsse:	<p>In ca. 50 m Luftlinie verläuft die Autobahn A2 – hierdurch kommt es trotz Lärmschutzwänden zu Lärmimmissionen auf dem Grundstück. Bei der Ortsbesichtigung waren deutliche Geräusche bemerkbar.</p> <p>In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber teilw. von >65 dB(A) bis <= 69 dB(A) mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis <= 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen.⁴</p> <p>Die Wohnung ist bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen.</p>
Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.08.2018 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p>

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenziert nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 29.03.2025

In diesem Bereich ist bis in das Jahr 2000 Steinkohle im Tiefbau (> 100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen nach 5 Jahren abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.08.2018 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Der südwestliche verlaufende Teil der Bergstraße ist im Alleenkataster verzeichnet.⁵

Starkregen: Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁶ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet.⁷ Die Bergstraße ist in diesem Bereich als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet.

Baugrund: Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht 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.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 29.03.2025

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de] abgerufen am 29.03.2025

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2024 ;] abgerufen am 29.03.2025

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 20.01.2025 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeerfordernis) beurteilt.⁸ Es besteht noch der Fluchtpläne Nr. 27_6_3 „Am Elsberg“, der am 12.11.1911 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtpläne stellt die Baulinie zur Bergstraße dar.</p> <p>Der Fluchtpläne wird von der bestehenden Bebauung nicht eingehalten und die festgesetzte Fluchlinie wird zudem von der A2 gekreuzt, sodass der städtebauliche Kontext verloren gegangen ist.</p> <p>Gemäß der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, in dem der Rat der Stadt Gelsenkirchen am 08.10.1962 einen Aufstellungsbeschluss (A4) eines Bebauungsplans gefasst hat. Seitdem sind keine weiteren Planungen erfolgt. In dem Plan ist das Grundstück noch als unbebautes Grundstück dargestellt.</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung, wobei die Mikrolage als städtebaulich unstrukturiert zu beurteilen ist. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p> <p>Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteinfluss.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Sitzungen.</p>

Erschließung	Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße 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:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 14.01.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück noch Erschließungskosten an.</p> <p>„...., dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bergstraße 29 - Gemarkung Buer, Flur 97, Flurstück 9 von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ und von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ erschlossen wird.</p>
----------------------	---

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de]; abgerufen am 29.03.2025

Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“

Für den übrigen Teil der endgültig hergestellten Bergstraße fallen Erschließungsbeiträge nicht mehr an.

Aufgrund der neueren Rechtsprechung⁹ besteht die Möglichkeit, dass infolge der erstmaligen Herstellung vor mehr als ca. 30 Jahren keine Abrechnung nach dem BauGB mehr erfolgen kann. Die Frage, wann die Straße als endgültig hergestellt gilt, wäre Gegenstand einer Einzelprüfung.

Straßenbaubeurteile:

Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeurteile gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Am 31.01.2023 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurde das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss links mit 4 Kellerräumen genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Neubau Mehrfamilienhaus

Baugenehmigung Bauschein Nr. VII/47/58	vom 09.10.1958
Rohbauabnahme	vom 11.12.1958
Gebrauchsabnahme	vom 20.07.1959

Ausbau Dachgeschoss

Baugenehmigung Bauschein Nr. NIII145/64	vom 05.03.1971
---	----------------

Modernisierung und Sanierung des Wohnhauses und Anbau von Balkonen

Baugenehmigung Bauschein Nr. 01770-04-03	vom 25.06.2004
Fertigstellung des Rohbaus Bescheinigung	vom 06.06.2005
abschließende Fertigstellung Bescheinigung	vom 10.08.2006
- ohne den nördlichen Balkon	
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 30.06.2004

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 Wertermittlungstichtag 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.

HINWEIS:

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümerge meinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.

⁹ Beispielsweise Beschluss vom 06.09.2018 - BVerwG 9 C 5.17 des Bundesverwaltungsgerichts

Baulisten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 05.09.2018 ist das zu bewertende Grundstück im Baulistenkataster eingetragen:

Der Eigentümer übernimmt für sich und für seine Rechtsnachfolger die öffentliche rechtliche Verpflichtung zu Gunsten des Grundstücks Gelsenkirchen, Bergstraße 27 eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks zur Sicherung einer Zuwegung von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die freizuhaltende Fläche liegt an der Südwestseite und erstreckt sich von der Westgrenze gemessen mit etwa 1,85 m und verläuft in Form eines Dreiecks in nordöstlicher Richtung parallel zum Ostgiebel des Hauses Bergstraße 27.

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

Beurteilung der Baulast:

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung, die im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses liegt. Ein möglicher Werteinfluss aus dieser Baulast ist marginal und kann im Rahmen dieser Wertermittlung vernachlässigt werden.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.02.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Beurteilung:

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

Inwieweit die Eigentumswohnung der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich**Denkmalschutz:**

Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.01.2025 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis:

Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 11.04.2019 vor.

Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 154,07 kWh/(m²*a), was hier mit **E** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

In dem Energieausweis werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren.

- Dach: Dämmstärken von mind. 14 cm oder mehr
- Außenwände: Dämmstärken von mind. 14 cm oder mehr
- Kellerdecke: Dämmstärken von mind. 14 cm oder mehr
- Fenster: Maximaler Uw -Wert bei 1,3 [W/m²K]
- Solarthermie: Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung

Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	25389
	letzte Änderung	vom 12.09.2024, Ausdruck vom 13.12.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
78,375/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

Ifd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	97	9	Gebäude- und Freifläche	940 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 (1. Obergeschoss links mit vier Kellerräumen) bezeichneten Wohnungseigentum.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

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

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 5**
gelöscht

Ifd. Nr. 6
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 L 18/24)

Ifd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 064/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

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

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 18.03.2005 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden. Nachträgliche Sondernutzungsrechte an oberirdischen Stellplätzen sind der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht zugeschrieben worden.

Die Summe der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung ergibt 1.001/1.000stel und ist offensichtlich unrichtig. Die Abweichung betrifft ein anderes Wohnungseigentum und hat für die zu bewertende Eigentumswohnung keine Auswirkung.

Die in der Teilungserklärung beschriebenen offenen KFZ-Stellplätze gehen über die Grundstücksgrenze hinaus. Hier wurden also Sondernutzungsrechte vergeben, die teilweise auf der öffentlichen Straße liegen. Auf die zu bewertende Eigentumswohnung hat dies keinen Einfluss, da keine Sondernutzungsrechte zugeordnet wurden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

An der Wohnungseingangstür ist die Klingel demontiert worden, sodass davon auszugehen ist, dass die Eigentumswohnung offensichtlich nicht genutzt wird. Angaben zu möglichen Miet- oder Pachtverträgen wurden trotz schriftlicher Anfrage beim Eigentümer für die Bewertung nicht zur Verfügung gestellt.

Nach dem Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters vom 16.12.2024 wurde die Eigentumswohnung von dem Eigentümer genutzt.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbinding 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 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters:

Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 01.04.2025 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden aktuell Instandhaltungskosten gebildet. Sonderumlagen seien nicht zu erwarten. Für das Geschäftsjahr 2025 werden Rückstellungen in Höhe von 15.000 € gebildet.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

Protokolle	Von dem WEG-Verwalter wurde das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.12.2024 zur Verfügung gestellt. Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.12.2024 soll bei zukünftigen Verkäufen die Zustimmung des Hausverwalters erforderlich sein, um den potenziellen Käufer umfassender zu informieren. Des Weiteren wurden in dem Protokoll verschiedene Punkte beschrieben, die auch Kosten auslösen können, unter anderem Sanierung des Daches und der Fassade. Für Details wird auf das Protokoll in der Anlage verwiesen. Des Weiteren soll die Vermietung als b'n'b Wohnung untersagt werden.
Jahresabrechnung	Gemäß dem zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplan betrugen die Kosten (Haushaltsgeld) für die Wohnung im Jahr 2024 239 € monatlich und wurden auf 311 € monatlich für das Wirtschaftsjahr 2025 angehoben.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	freistehendes Mehrfamilienhaus, das in 14 Wohnungs- und Teileigentüme aufgeteilt wurde II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss die Teileigentüme im Dachgeschoss werden ebenfalls wohnlich genutzt
Größe:	68,51 m ² Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung) 846,97 m ² Wohnfläche (gesamt gemäß Teilungserklärung)
tatsächliche Nutzung:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden - augenscheinlich für eine Wohnnutzung ausgelegt
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.03.2005.
Baujahr:	um 1959
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1971 Ausbau Dachgeschoss
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen unbekannt - Austausch des Heizungskessels unbekannt - Wärmedämmverbundsystem (teilweise) Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Vermutlich wurde 2004 die Wohnung im Rahmen der Teilung und des erstmaligen Verkaufs der Eigentumswohnung zumindest in Teilen modernisiert.
Instandhaltung:	Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längeren nicht mehr durchgeführt und im Bereich des Gemeinschaftseigentums zeichnet sich ein deutlicher Instandhaltungsstau ab. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb der Eigentumswohnung können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden. In dem Protokoll der Eigentümerversammlung wurden Schäden und Instandsetzungsmaßnahmen am Dach und der Fassade vorgeschlagen.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erschließungstyp:	Laubengangerschließung mit vorgelagertem Treppenhaus, kein Aufzug
Stellplätze:	4 Garagen und Sondernutzungsrechte an Stellplätzen vor dem Haus Zu der Eigentumswohnung gehört kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.
Aufteilung:	KG: Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume EG/OG/DG: 14 Eigentumswohnungen
Sonstiges:	zu der Eigentumswohnung gehören überdurchschnittlich viele Kellerräume

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – teilw. Leichtbauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk/Beton
	Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk/Trockenbau
	Decke - Betondecke
Treppe Laubengang:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl
Dachabdichtung:	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
	Satteldach - Betonpfannen (älter)
Gauben:	Flachdachgauben mit bituminöser Abklebung - Annahme
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink- und Kupferblech
Fassade:	Putz, Wärmedämmverbundsystem, Klinker und Schieferorschindeln
Hinweis:	Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung alleinig auf äußerer Inaugenscheinnahme und Erkenntnissen aus den Gutachten 2018 und 2023 beruhen.

2.6.2 Ausbau

Wohnungstür:	Kunststofftür; augenscheinlich zeitgemäßer Standard
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich - Annahme
Technische Ausstattung	
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

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem unbekannten Zustand
	Bei der Ortsbesichtigung 2018 war eine instandsetzungsbedürftige Heizung erkennbar und es wurden Sonderumlagen für die Erneuerung des Heizkessels angekündigt. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Heizkessel zwischenzeitlich getauscht wurde.

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	geschlossenes Türblatt (erneuert)
Fenster:	Glasbausteine, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Kunststein, Estrich, in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen teils beschädigten Zustand
Wand:	Fugenglattstrich mit Anstrich, Buntsteinputz, Klinker, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils stark beanspruchten Zustand
Decke:	Beton/schalrein und entgratet, vertäfelt, in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Mehrzwecktüren, Holzlattentüren, in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

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:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Vorgarten:	Die Freiflächen vor dem Wohnhaus werden als Stellplätze genutzt und sind mit einfachen Mitteln hergestellt worden. Einen Freizeitwert haben diese Flächen nicht.	
Garagenzufahrt/ Wege	Die Zuwegungen sind mit unterschiedlichen einfachen Materialien wie Beton oder Asphalt befestigt. Die Befestigungen direkt vor der Garage sind uneben und weisen einen Pflegestau auf.	
Garten	Der Garten kann von allen Bewohnern benutzt werden und ist mit einer Rasenfläche gestaltet worden. Der Garten ist von den Wohnungen in dem Haus und den benachbarten Wohnungen einsehbar. Insgesamt handelt es sich um einen pflegeoptimierten Garten mit einem leichten Pflegestau und mit einem tendenziell geringeren Freizeitwert.	
Einfriedungen:	Garagenwand, Jägerzaum, Sträucher	

2.6.4 Nebengebäude

Garagen	in etwa zeitgleich errichtete Garagen in individueller Bauweise
Konstruktion	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk
Dachdichtung	Decke - Betondecke (gemäß Baubeschreibung)
Tore	vermutlich bituminöse Abdichtung (gemäß Baubeschreibung) manuell betriebene Schwingtore aus Sickenblech

Hinweis: Die zu bewertende Eigentumswohnung hat keine Sondernutzungsrechte an den Garagen, sodass diese informativ beschrieben werden.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Das Mehrfamilienhaus weist von außen und im Treppenhaus/Laubengang einen deutlichen Instandhaltungsstau auf und wirkt stark in die Jahre gekommen. Hier besteht ein erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnten Schäden in der Eigentumswohnung nicht erkannt werden.

Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs, vielfach kleinere Beschädigungen im Wärmedämmverbundsystem
- Rissbildung im Bereich der Fassade
- Instandhaltungsstau im Bereich der Kellertür und Kelleraußentreppe, Instandhaltungsstau im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Kellerräume, Schäden im Bereich der Treppe
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Garagenzufahrt
- Pflegestau im Bereich des Gartens
- Sanierungsbedarf im Bereich der Balkone

Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ein Risikoabschlag vorgenommen, um mögliche Schäden innerhalb der Wohnung zu berücksichtigen. Die oben genannten Schäden sind überwiegend Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft und daher nur anteilig zu veranschlagen. Diese sind mit dieser Risikopauschale ebenfalls abgedeckt.

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Zum Zustand der Eigentumswohnung können keine Angaben gemacht werden. Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Schadstoffe in den Baustoffen: Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass 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. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:

Nennenswerte energetische Maßnahmen, bis auf das Anbringen des Wärmedämmverbundsystems, die bisher an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Wann das Wärmedämmverbundsystem angebracht wurde, konnte nicht recherchiert werden. Die Stärke wird auf 5 cm bis 6 cm geschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

In dem Energieausweis werden mehrere Modernisierungsmaßnahmen vorgeschlagen, um den energetischen Standard zu verbessern (vgl. Punkt 2.4).

Die Heizungsanlage konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Hierzu liegen keine detaillierten Informationen vor.

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die Eigentumswohnung und die Lage 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.

Beurteilung:

Das Mehrfamilienhaus stammt aus den 1950er/1960er Jahren und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelt sich um einen kompakt geplanten Baukörper mit Laubengangschließung. Insgesamt handelt es sich um eine Architektur, die dem Zeitgeist geschuldet ist, jedoch insbesondere die Materialwahl nicht mehr den heutigen architektonischen Vorstellungen von solchen Häusern entspricht.

Nach den Grundrissplänen handelt es sich eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Balkon. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Das Badezimmer wirkt beengt.

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

Insgesamt handelt es sich um ein bauzeittypisches Mehrfamilienhaus, das in die Jahre gekommenen und in Teilen schadhaft ist.

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 **940 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>405 m²</u>

Erdgeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>405 m²</u>

Obergeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Obergeschoss			<u>405 m²</u>

Dachgeschoss	37,41 m x	10,49 m =	392 m ²
Treppenhaus	3,49 m x	3,69 m =	13 m ²
Summe Dachgeschoss			<u>405 m²</u>

Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet) **1.621 m²**

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 Ortsbeurteilung 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. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	405 m ²	x 0,00	= 0 m ²
Erdgeschoss	405 m ²	x 1,00	= 405 m ²
Obergeschoss	405 m ²	x 1,00	= 405 m ²
Dachgeschoss	405 m ²	x 0,00	= 0 m ²
			810 m ² / 940 m ² = 0,9

Begründung

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier nur ausgerechnet, um die Geschossflächenzahl im Bodenrichtwert in Relation zu setzen. Also um zu überprüfen, ob das Grundstück gegenüber dem Referenzgrundstück überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausgenutzt ist. Eine anderweitige Verwendung der errechneten Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht zulässig!

2.7.4 Wohnfläche

Wohnfläche

68,51 m²

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 Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen angenommen und die Berechnung stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Der Balkon ist mit 50% der vorhandenen Flächen in die Flächenberechnung eingeflossen. Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sollen diese jedoch nur mit 25% der Grundfläche angerechnet werden. Hier werden die Flächenangaben aus der Flächenberechnung abweichend zu den Vorgaben der WoFIV übernommen, da auf dieser Grundlage die Miteigentumsanteile ausgerechnet wurden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wohnfläche nach WoFIV 1,29 m² kleiner ist und somit nach WoFIV eine Wohnfläche von 67,22 m² vorhanden ist.

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

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(847 \text{ m}^2 / 1.621 \text{ m}^2)$

0,52

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(847 \text{ m}^2 / 1.216 \text{ m}^2)$

0,70

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 847 m^2 angegeben. Diese Angabe der Fläche kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich, zeigen wegen der Laubengangerschließung jedoch eine tendenziell ineffiziente Bauweise.

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 und 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.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1959 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit teilw. unbekannter Qualität
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag - soweit erkennbar
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren

Bedrohungen:

- beginnende Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, 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
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum in einer einfachen Qualität
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen könnten anfallen

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene 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.¹⁰

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.

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend, deshalb kann hier nur der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert ermittelt werden, aus dem keine Rückschlüsse auf den Verkehrswert zulässig sind. Aus diesem Grund scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie fehlende Innenbesichtigung / Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 19.02.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 zurückgegriffen wird.

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.¹¹

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

- tatsächliche Mieten bzw. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen.
- für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Mietspiegel mit Zuschlägen (10%)
- modellhafte Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

3.1.3 Ableitung der Nutzungs dauern

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 Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Jedoch konnten bei früheren Ortsbesichtigungen zumindest länger zurückliegende vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, sodass hier eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren geschätzt wird. Das Risiko, dass tatsächlich ein abweichender Zustand vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungs dauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1959
tatsächliches Alter	66 Jahre
wesentliche Umbauten	1971/2004
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	54 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre

Hinweis

Eine Eigentümergemeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

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.

Der Stichtag ist der 19.02.2025. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2025 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2024 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	97	9	Gebäude- und Freifläche	940 m ²
Gesamtgröße				940 m²

Bodenrichtwert

160 €/m²

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)

Koeffizient Richtwertgrundstück	0,5	=	0,72
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,9	=	0,95
Bodenwert (€/m ²)	160 €/m ²	x	0,95 / 0,72 = 211 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			211 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil

940 m²

Bodenwertansatz

211 €/m²

211 €/m² x 940 m² = 198.340 €

Miteigentumsanteil

78,375 / 1.000stel

=

15.545 €

Rundung

455 €

Bodenwert anteilig

16.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45897
Ortsteil	Beckhausen
Bodenrichtwertrummer	617200
Bodenrichtwert	160 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst.

Die Erschließungsanlagen sind noch nicht endgültig hergestellt und nicht abgerechnet worden. Die Höhe der Kosten und der Zeitpunkt stehen nicht fest. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die die ausstehenden Erschließungskosten abdecken soll. Bei der Bodenwertermittlung wird demnach von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Der anteilige Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenwert und dem Miteigentumsanteil errechnet und in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2025 ist auf demselben Niveau geblieben.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 6	LeW	68,51 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,30 €/m ²	431,61 €
		68,51 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,30 €/m²	431,61 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand 431,61 €

marktübliche Mieterträge monatlich gesamt **431,61 €**

marktüblicher jährlicher Rohertrag 431,61 € x 12 rd. **5.179 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Miet-/Pachtverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist.

Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzliche Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Gemäß Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters wird die Eigentumswohnung von dem Eigentümer genutzt.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht vollständig objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage sowie die von außen erkennbaren Eigenschaften angepasst.

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,75 €/m² - 6,33 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m ²
<u>6.12 Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (Annahme)</u>	<u>0,21 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete 6,21 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =	6,20 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 55 m² bis 154 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,20 €/m² und 8,77 €/m² und beträgt im Mittel 7,15 €/m².

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und die am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird, dennoch liegen die Mieten in Gelsenkirchen, die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,50 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 6,30 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 7,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 10,50 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Im Internet wird für das I. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,00 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,58 €/m² bis 11,34 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. ¹²

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)	7,15 €/m ²
-----------------------------------	-----------------------

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. eines Zuschlages für die überdurchschnittliche Anzahl an Kellerräumen von ca. 0,10 €/m² als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Wohnungsspezifische Anpassungen können nicht vorgenommen werden. Das ein abweichender Zustand der Wohnung vorhanden sein kann wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (fehlende Innenbesichtigung) berücksichtigt.

Ansatz Wohnungsmiete	Wohnung Nr. 6	6,30 €/m ²
----------------------	---------------	-----------------------

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

¹² Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/west/beckhausen/mietspiegel?mapCenter=51.554488%2C7.041875%2C13.56379558296631>]; abgerufen am 29.03.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	5.179 €
-----------------------------	----------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	69 m ² x	13,80 €/m ² =	952 €
-------------	---------------------	--------------------------	-------

Verwaltung

Wohnflächen	1 WE x	420 €/WE =	420 €
-------------	--------	------------	-------

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	5.179 € =	104 €
-------------	-----------	-----------	-------

Summe der Bewirtschaftungskosten - 1.476 €

entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	3.703 €
------------------------------	----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung

3,50% von	16.000 €	=	- 560 €
-----------	----------	---	---------

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	3.143 €
--	----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von

26 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50%

= 16,89

Ertrag der baulichen Anlagen	3.143 € x 16,89	=	53.085 €
------------------------------	-----------------	---	----------

Bodenwert anteilig	16.000 €
--------------------	----------

Zwischensumme	69.085 €
---------------	----------

Rundung	- 85 €
---------	--------

vorläufiger Ertragswert	69.000 €
--------------------------------	-----------------

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag	0,00% von	69.000 €	=	0 €
----------	-----------	----------	---	-----

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	69.000 €
---	-----------------

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m ²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	420 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **28%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der anteilige Wert des Miteigentums der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 26 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **26 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht ¹³:

vermietetes Wohnungsei- gentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%		%		Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	46	3,2		64		1.033		5,79		32		14,8		30	
		0,1	8,1	32	131	449	2.173	4,65	8,16	20	42	7,20	29,3	13	64
Konfidenz-In- tervall		2,5 - 3,8		59 - 70		924 - 1.143		5,59 - 5,99		30 - 33		13,4 - 16,2		26 - 34	
Standardab- weichung		2,1		19		370		0,66		4		4,7		12	

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 64

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Nach zurückgehenden Preisen zeigt der Immobilienmarkt wieder Erholungstendenzen.	↔
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist vergleichbar mit der Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↔
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein bauzeittypisches Mehrfamilienhaus, das in die Jahre gekommenen und in Teilen schadhaft ist.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Zum Zustand der Eigentumswohnung können keine Angaben gemacht werden. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
--	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz:

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 26$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

3,5%

Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
- ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Eigentumswohnung ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
- ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktdatikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	69.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	13,32
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.007 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen einen Wert von 1.290 €/m² für die Baualtersklasse von 1950 - 1974 ausgewiesen¹⁴. Der überwiegende Anteil der Kaufpreise lag hierbei zwischen 50.000 € und bis 100.000 €.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen¹⁵ hat einen Wert von 960 €/m² bzw. 65.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Hierbei wurde ein einfacher Objektzustand zugrunde gelegt.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde von dem IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 580 €/m², für einen mittleren Wohnwert 1.090 €/m², für einen guten Wohnwert 2.300 €/m², einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m² und einen Spitzenwert 3.750 €/m² angegeben.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 62

¹⁵ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 29.03.2025

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:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden (Gemeinschaftseigentum)	- 8.700 €
fehlende Innenbesichtigung	- 6.900 €
Erschließungskosten	- 1.200 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.800 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs, vielfach kleinere Beschädigungen im Wärmedämmverbundsystem
- Rissbildung im Bereich der Fassade
- Instandhaltungsstau im Bereich der Kellertür und Kelleraußentreppe, Instandhaltungsstau im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Kellerräume, Schäden im Bereich der Treppe
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Garagenzufahrt
- Pflegestau im Bereich des Gartens
- Sanierungsbedarf im Bereich der Balkone

Die Instandsetzungsmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das Gemeinschaftseigentum. Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrsvertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Darüber hinaus können der Umfang der erforderlichen Maßnahmen und der Zeitpunkt der Durchführung nicht bestimmt werden, da es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt und die Maßnahmen von den Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft abhängig sind.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Ansatz (Abschlag): - 8.700 €

Fehlende Innenbesichtigung

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden und hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. 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 der Eigentumswohnung Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 10% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich.

Ansatz (Abschlag): 10% von 69.000 € = **- 6.900 €**
entspricht 101 €/m² WF

Erschließungskosten

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 14.01.2025 ist ein Teil der Bergstraße noch nicht endgültig hergestellt und es können Erschließungskosten nach dem BauGB anfallen. Der Zeitpunkt und die Höhe stehen noch nicht fest.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung besteht die Möglichkeit, dass infolge der erstmaligen Herstellung vor mehr als 30 Jahren keine Abrechnung nach dem BauGB mehr erfolgen kann. Die Frage, wann die Straße als endgültig hergestellt gilt, wäre Gegenstand einer Einzelprüfung. Augenscheinlich ist die Straße jedoch noch nicht endgültig fertiggestellt bzw. die Straße ist im Bereich des Mehrfamilienhauses erneuerungsbedürftig.

Nachfolgend kann das Risiko, dass Erschließungskosten noch anfallen könnten, nur geschätzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur ein Teilabschnitt nicht endgültig hergestellt ist und dass für die zu bewertende Eigentumswohnung nur ein Bruchteil anfällt.

Ansatz (Abschlag): **- 1.200 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	69.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 16.800 €
Ertragswert	52.200 €
Rundung	-200 €
Ermittelter Verkehrswert	52.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	759 €/m ²
Bodenwertanteil	31%
jährlicher Rohertrag	5.179 €
jährlicher Reinertrag	3.703 €
Rohertragsfaktor	10,04
Anfangsrendite	5,06%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoß links mit 4 Kellerräumen des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Bergstraße 29 in 45897 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT

zum Stichtag 19.02.2025 gerundet

52.000 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt. Die Klingel ist demontiert worden. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor. Auf den Klingelschildern sind keine Namen vermerkt.
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 19.02.2025 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 Bergstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 14.01.2025 teilweise noch an.

„...., dass das Grundstück Gelsenkirchen, Bergstraße 29 - Gemarkung Buer, Flur 97, Flurstück 9 von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ und von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bergstraße“ erschlossen wird.

Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu dem noch nicht endgültig hergestellten Abschnitt der Erschließungsanlage „Bergstraße“ stehen zurzeit noch nicht fest.“

Für den übrigen Teil der endgültig hergestellten Bergstraße fallen Erschließungsbeiträge nicht mehr an.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurde eine Risikopauschale in Abzug gebracht, um die Erschließungskosten im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.08.2018 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.01.2025 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.
8. Die Kontaktdaten der Verwaltung werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Nach Angaben des Verwalters:

- werden aktuell Instandhaltungskosten gebildet. Sonderumlagen seien nicht zu erwarten. Für das Geschäftsjahr 2025 werden Rückstellungen in Höhe von 15.000 € gebildet.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

Von dem Verwalter wurde das letzte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.12.2025 zur Verfügung gestellt, in dem mehrere Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgeschlagen werden, die auch Kosten auslösen können. Des Weiteren soll die Vermietung als b'n'b Wohnung untersagt werden.

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

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

Marl, den 07.04.2025