

# Sachverständigenbüro Stratmann

## Immobilien - Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen  
öffentlicher bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

## Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	A-2408-GEL
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück
	Gemarkung Schalke Flur 7 Flurstück 320
Adresse:	Münchener Straße 51 45881 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	005 K 024/24



### Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus u. einem Nebengebäude bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320

**zum Stichtag 31.10.2024**

**rd. 340.000 €**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
1.1 Auftragsdaten	4
1.1.1 Auftrag	4
1.1.2 Datum des Auftrags	4
1.1.3 Verwendungszweck	4
1.1.4 Auftraggeber	4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6 Personenbezogene Daten	4
1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.2 Besichtigung	6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2 Besichtigungsumfang	6
1.3 Stichtage	7
1.3.1 Wertermittlungsstichtag	7
1.3.2 Qualitätsstichtag	7
1.4 Grundlagen der Wertermittlung	8
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten	8
1.4.2 Literaturquellen	8
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
1.6 Unterlagen und Informationen	10
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG</b>	<b>11</b>
2.1 Lagemeerkmale	11
2.1.1 Nachbarschaft	11
2.1.2 Verkehrsanbindung	12
2.1.3 Umwelteinflüsse	12
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	12
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	13
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	13
2.2.3 Erschließung	13
2.2.4 Entwicklungszustand	14
2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7 Grundbuch, Abt. III	14
2.2.8 Baulasten	15
2.2.9 Denkmalschutz	15
2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	15
2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2 Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6 Gebäude	17
2.3.7 Außenanlagen	21
2.3.8 Zustand und Beurteilung	22
2.3.9 Restnutzungsdauer	25
2.3.10 Zubehör	25
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	26
2.4.1 Mietverhältnisse	26
2.4.2 Leerstand	26
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung	27
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge	27

2.5	Künftige Änderungen	27
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	27
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	28
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	28
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	28
2.6.2	Immobilienmarkt	29
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	30
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	31
<b>3.</b>	<b>ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>35</b>
3.1	Grundlagen	35
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	35
3.2	Wertermittlungsverfahren	35
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	35
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.3	Bodenwert	37
3.3.1	Bodenrichtwert	37
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	38
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	39
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	40
3.4.1	Jahresrohertrag	40
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	40
3.4.3	Restnutzungsdauer	41
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	41
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	43
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	44
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	44
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
3.4.9	Ertragswert	45
3.5	Vergleichswertverfahren	46
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	47
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	47
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	47
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
3.5.5	Vergleichswert	48
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>49</b>
4.1	Ergebniszusammenstellung	49
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	49
4.3	Komprimierte Wertung	50
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	51
<b>5.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>52</b>
5.1	Baudatenberechnung	52
5.1.1	Baudaten	52
5.1.2	Geschossflächenzahl	52
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	53
5.2	Lageinformationen	55
5.2.1	Regionalplan	55
5.2.2	Stadtplan	56
5.3	Flurkarte	57
5.4	Gebäudezeichnungen	58
5.5	Fotodokumentation	65

Das Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten.

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftragsdaten

#### 1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

#### 1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 01.07.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 20.02.2024 zur Zwangsversteigerung.

#### 1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

#### 1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 024/24

#### 1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

#### 1.1.6 Personenbezogene Daten

Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt sowie das Vermessen einzelner Flächen und das Erstellen von Fotos erfolgte mit dem Einverständnis der jeweils in den Flächen angetroffenen Nutzer. Aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten nur Außenfotos beigefügt.

**1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch**

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

**Amtsgericht** Gelsenkirchen

**Grundbuch von** Schalke

**Blatt-Nr.** 561

**Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr.	11
Gemarkung	Schalke
Flur	7
Flurstück	320
Fläche	436 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche,
Lage	Münchener Straße 51

**Abteilung I (Eigentümer)**

Ifd. Nr. 8	Eine juristische Gesellschaft
------------	-------------------------------

<b>Hinweis:</b>	<i>Klarnamen werden aus Gründen des Datenschutzes im Gutachten nicht aufgeführt. Auf die Angaben im Grundbuch wird verwiesen.</i>
-----------------	---

## 1.2 Besichtigung

Die Besichtigung der WE im EG links, im 2.OG rechts und einzelner Flächen im KG des Bewertungsobjekts fand am 15.10.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 10:15 Uhr
- Ende: ca. 12:15 Uhr

Die Besichtigung der WE im 1.OG rechts, im 1.OG links und der Nutzflächen im Nebengebäude des Bewertungsobjekts fand am 31.10.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 11:30 Uhr

### 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen -zeitweise- folgende Personen teil:

- Mieterin / Nutzerin der Wohneinheit im EG links (von der Straße aus gesehen)
- Mieter / Nutzer der Wohneinheit im 1.OG rechts
- Mieter / Nutzer der Wohneinheit im 1.OG links
- Mieter / Nutzer der Wohneinheit im 2.OG rechts
- Mieter / Nutzer der Nutzungseinheit im hofseitigen Nebengebäude

Die Namen werden dem Gericht im Annex zu diesem Gutachten mitgeteilt.

### 1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:  
Straßen- und hofseitige Ansicht der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.
- Innen:
  - Wohneinheit (WE) 2, im EG links
  - WE 3, 1.OG rechts
  - WE 4, 1.OG links
  - WE 5, 2.OG rechts
  - Dachbodenraum
  - Hausflur mit Treppenhaus
  - Kellerflur und einzelne Kellerräume
  - Nutzflächen im Nebengebäude

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem tatsächlichen Zustand der nicht eingesehenen Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem pauschal geschätzten Wertabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### 1.3 Stichtage

#### 1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

**31.10.2024 (Tag des Ortstermins)**

#### 1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

### 1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S.2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

### 1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerady, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

**Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:**

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
  - Der Entwicklungszustand
  - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
  - Die tatsächliche Nutzung
  - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
  - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
  - Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
  - Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
  - Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen  
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
  - In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

**Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:**

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. \*
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrsichten. \*
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. \*
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. \*
- Eventuell vorhandene gesundheitsschädigende Stoffe. \*
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch).\*
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. \*
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. \*
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

\*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

## 1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

### Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

#### Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Auskunft aus dem Liegenschaftskataster  | vom 15.07.2024        |
| • Flurkarte (online: <a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a> ) | Zugriff am 11.07.2024 |
| • Bauplanungsrechtliche Auskunft  | vom 18.07.2024        |
| • Auskunft zu Umlegungsverfahren  | vom 16.07.2024        |
| • Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation                              | vom 02.08.2024        |
| • Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis   | vom 11.07.2024        |
| • Auszug aus dem Altlastenkataster  | vom 12.07.2024        |
| • Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau  | vom 24.07.2024        |
| • Auskunft aus der Denkmalliste   | vom 29.07.2024        |
| • Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW        | vom 16.07.2024        |
| • Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation   | vom 01.08.2024        |
| • Baubehördliche Hausakte   | vom 01.10.2024        |
| • Mietvertrag GE 1  | vom 08.11.2021        |
| • Mietvertrag WE 2  | vom 08.10.2005        |
| • Mietvertrag WE 3  | vom 18.05./24.05.2022 |
| • Mietvertrag WE 4  | vom 17.11.2020        |
| • Mietvertrag WE 5  | vom 01.07.2021        |

#### Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| • Grundbuch (Blatt 561) | vom 11.07.2024 |
|-------------------------|----------------|

#### Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- |         |
|---------|
| • Keine |
|---------|

## 2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

### 2.1 Lagemarkmale

#### 2.1.1 Nachbarschaft

##### Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

##### Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums.

Es erstreckt sich als Reihengrundstück nach Osten, von der Münchener Straße aus gesehen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

##### Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt. Weiter südlich befindet sich eine Schule auf der gegenüberliegenden Seite.

##### Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

##### Entfernungen:

• Nächstes Oberzentrum	Essen, Innenstadt	ca. 11,0 km entfernt
• Ortszentrum	Gelsenkirchen	ca. 2,0 km entfernt
• Läden für Tagesbedarf	z.B. Bismarckstraße	ca. 0,5 km entfernt
• Schulen	div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet	
• Naherholungsfläche	z.B. Stadtgarten	ca. 2,0 km entfernt

## 2.1.2 Verkehrsanbindung

### überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

### regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regionalbahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

#### Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 2,2 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 0,9 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,0 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,0 km entfernt
• Bushaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Münchener Straße“	ca. 0,1 km entfernt

### Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

## 2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten<sup>1</sup> liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- außerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr (min. Ausweisung > 55 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrengebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

## 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „einfache bis mittlere Wohnlage“ einzustufen.

<sup>1</sup> <https://www.uvo.nrw.de>

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

• Gemeinsamer Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
• Bebauungsplan	Fluchtpläne 2/8/8 vom 25.04.1906 als einfacher B-Plan
• Kommunale Satzungen	Nicht gegeben
• Veränderungssperre	Nicht gegeben
• Sanierungsgebiet	Nicht gegeben
• Umlegungsgebiet	Nicht gegeben
• Besonderes Städtebaurecht	Stadterneuerung Schalke „Projektgebiet Schalke“ zur Aufwertung der Wohnverhältnisse, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Stabilisierung der sozialen Strukturen.
• Landschaftsschutzgebiet	Nicht gegeben
• Wasserschutzgebiet	Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

### 2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang gebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtpläne Nr. 2/8/8 vom 25.04.1906) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinien.

### 2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

• Straßenzustand	Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Parkstreifen, Borsteinen und Gehwegen, Beleuchtungsanlage
• Versorgungseinrichtungen	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
• Entsorgungseinrichtungen	Öffentlicher Entwässerungskanal
• Vorhandene Anschlüsse	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Entwässerung

## 2.2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet“.

## 2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

## 2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

### Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 24/24). Eingetragen am 23.02.2024

## 2.2.7 Grundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

**2.2.8 Baulasten**

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

**2.2.9 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

**2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW**

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

**2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Nach schriftlicher Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt. Etwaige Veränderungen des Gebäudes ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1905: Bauschein-Nr. III/82 vom 17.06.1905 zur Erbauung eines Wohnhausneubaus.
- 1905: Schlussabnahmeschein vom 04.10.1905 zu Bauschein-Nr. III/82.
- 1951: Bauschein-Nr. IV 38/48 vom 19.11.1949 zur Wiederherstellung des Wohngebäudes.
- 1952: Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein-Nr. IV 38/48 vom 27.02.1952. Die Gebrauchsabnahme hat am 26.02.1952 stattgefunden.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entspricht.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und einem partiellen Flächenaufmaß des Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

**2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen**

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 436 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück ist rechteckig zugeschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der hier anliegenden Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 26 m
- Mittlere Breite: ca. 17 m

### 2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut welches ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Das hofseitige Nebengebäude ist als Lagerraum an den Betreiber eines Handwerksbetriebs vermietet.

### 2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

### 2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

### 2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

### 2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußereren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

#### Allgemeines

- Beschreibung
 

Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss mit Hofdurchfahrt, 1. und 2.OG, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit nicht ausgebautem Spitzbodenraum, unterkellert, zweispänige Bauweise mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Ursprungsbaujahr
 

1905, gem. Schlußabnahmeschein
- Erweiterungen / Modernisierungen
 

Nach dem äußereren Anschein und den vorliegenden Unterlagen, insofern ohne den Anspruch auf Vollständigkeit, wird angenommen, dass in den zurückliegenden 20 Jahren Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen erfolgt sind. Bewertungsrelevante Modernisierungen sind augenscheinlich nicht erfolgt.
- Konzeption
 

Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über einen zentralen Hauseingang zugänglich. Hinter dem Hauseingang befindet sich der Hausflur mit Briefkastenanlage, über den man zu dem im hinteren Gebäude befindlichen Treppenhaus und weiter zur hofseitigen Nebeneingangstür gelangt. Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispännig konzipierten Mehrfamilienhauses vom KG bis ins DG.

WE 1, EG rechts (von der Straße aus gesehen):  
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 2, EG links (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Abschlusstür befindet sich ein zentraler Flur über den zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer sowie die hofseitige Küche und das kleinflächige, innen liegende Bad/WC erschlossen werden.

WE 3, 1.OG rechts (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine schmale Diele, über die ein straßenseitige Küche als Durchgangsraum zu einem straßenseitigen Zimmer, zwei hofseitige Zimmer sowie ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC erschlossen werden.

WE 5, 2. OG rechts (von der Straße aus gesehen):  
 Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 6, 2.OG links (von der Straße aus gesehen):  
 Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 7, DG: rechts (von der Straße aus gesehen):  
 Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.  
 Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

WE 8, DG links (von der Straße aus gesehen):  
 Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.  
 Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist vom Treppenpodest im Dachgeschoss über eine Zugangstür und die dahinter befindliche schmale Holztreppe zugänglich.

In dem vom Treppenhaus zugänglichen Kellergeschoss werden Lagerkellerräume, 1 Heizungskellerraum sowie ein zum Flur hin offener Hausanschlussraum über einen zentralen Flur erschlossen.

### Nebengebäude

Das Nebengebäude im Hof wird hinsichtlich Heizung, Wasser und Strom vom Mehrfamilienhaus erschlossen. Die Zuwegung erfolgt durch die Hofdurchfahrt über den Hof. Hinter der Eingangstür befindet sich eine verdeckte Gewerbehalle mit niedriger Deckenhöhe. Ein Bürraum sowie ein Sanitärraum mit einfacher Ausstattung sind vorhanden.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

**Rohbau**

- Konstruktion Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
- Keller Wände: Mauerwerk
- Decke: Kappendecke
- Geschosse Wände: Mauerwerk, verputzt.
- Decke: Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.
- Dach Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach, straßenseitig mit 2 kleinen Dachgauben sowie zwei Zwerchgiebeln und hofseitig mit 4 kleinen Dachgauben.
- Dachabdichtung Tondachsteine
- Dachflächenentwässerung Außen liegende Dachflächenentwässerung.
- Besonderheiten Keine

**Fassade**

Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich sowie mittlere Teilfläche mit Faserzementplatten bekleidet.  
Hofseite: Ziegelmauerwerk, partiell Putz mit Anstrich.

**Ausstattung**

- Wandoberflächen Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. Mauerwerk mit Anstrich.
- Fußböden Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.
- Deckenbekleidung Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, mutmaßlich auch Paneele.
- Innentreppen Massive Treppenanlage mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf mit Anstrich.
- Türen Haustür Einfache Holztreppe mit Holzhandläufen als Zugangstreppe zum Spitzboden.
- Türen Nebeneingangstür Holzrahmentür mit Holzverblendung und Lichtausschnitt sowie Oberlicht, Klingelanlagen ohne Audio / Videofunktion. Briefkastenanlage als Aufputzanlage im Hausflur.
- Türen Wohnungsabschlusstüren Holzdrehtor zur Hofdurchfahrt.
- Türen Zimmertüren Stahltür mit Lichtausschnitt.
- Türen Kellertüren Glatte Sperrtüren, furniert oder lackiert, mit Oberlicht (Einfachverglasung) tlw. mit Spion, in lackierter Holzzarge.
- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
- Belichtung Zimmertüren Holzfüllungstür, furniert, ggf. lackiert, in entsprechender Holzzarge.
- Belichtung Kellertüren Brettertüren
- Belichtung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
- Belichtung Zimmertüren Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.

- Sanitärräume

WE 1, Bad/WC

Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.  
Mutmaßlich vergleichbar zu WE 2.

WE 2, Bad/WC

Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Kleinformatige Bodenfliesen. Kleinformatige Wandfliesen bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.

WE 3, Bad/WC

Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.

WE 4, Bad/WC

Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Vertäfelung / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.

WE 5, Bad/WC

Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse. Oberboden: Laminat. Kleinformatige Wandfliesen bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.

WE 6, Bad/WC

Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.  
Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.

WE 7, Bad/WC

Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.  
Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5.

WE 8, Bad/WC

Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden.  
Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.

Augenscheinlich keine.

- Besondere Einbauten

### Gebäudetechnik

- Heizung

Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Hersteller: Viessmann, Modell: Atola-RN, Niedertemperaturkessel, mutmaßliches Baujahr: 1998). Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper mit Thermostatventil in den Wohnräumen sowie im Hofgebäude.

- Warmwassererzeugung

Dezentral über elektr. Durchlauferhitzer in den Wohnungen.

- Elektroanlage

Allgemein zugängliche Zählerschränke nebst Hauptsicherungen als Wandaufbauschrank mit Hauptsicherungen im Treppenhaus, jeweils im Bereich der Wohnungsabschlusstüren.

Zu WE 1 und 2: Wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank im Treppenhaus.

Zu WE 3 bis 8: Allgemein zugängliche Zählerschränke mit FI-Schutzschalter im Treppenhaus, jeweils vor den Abschlusstüren der Wohnungen.

Zu GE 1: Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Hofgebäude. Zählerschrank mutmaßlich im Hausflur.

Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.

- Sonstige Anlagen

Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

### Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.

Aufgrund des Baujahres, des äußeren Anscheins unter Berücksichtigung des Erhaltungszustands zum maßgeblichen Stichtag und der vorliegenden Unterlagen des Bewertungsobjekts, ist anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.

#### 2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| • Befestigte Flächen        | Betonpflaster  |
| • Einfriedung               | Die Hoffläche ist durch eine Holz-Zaunanlage, eine Grenzmauer sowie durch grenzständige Außenwände eingefriedet. |
| • Grünanlagen               | Hochgewachsene Koniferen, Rankpflanzen.  |
| • Sonstige Anlagen          | Wassereinlauf zur Hofflächenentwässerung.  |
| • Qualität der Außenanlagen | Einfache zweckdienliche Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert.  |

### 2.3.8 Zustand und Beurteilung

#### Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur<sup>2</sup>, wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszeitpunkt infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

- Partiell stärkere Verwitterung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassade des Wohngebäudes sowie einzelne Risse und partielle Farbabplatzungen.
- Stark abgenutzte, wirtschaftlich überalterte Hauseingangstür.
- Dysfunktionale Dachflächenentwässerung; in dessen Folge: Vermoosung und Pflanzenwuchs an der hofseitigen Fassade.
- Starke Abnutzung und partielle Ablösung des Treppenbelags.
- Abnutzung / Farbabplatzungen der Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung im Treppenhaus.
- Farbabplatzungen / allgemeine Verschmutzung der Wandflächen im Treppenhaus sowie der Treppenanlage.
- Umfassende Putzablösung im Podestraum zur WE im 2.OG rechts.
- Dysfunktionale Wohnungsabschlusstür (nach gewaltsamer Öffnung) zur WE 7 im DG rechts.
- Verschmutzung des Spitzbodens durch -zum Teil massivem- Vogelkot (Die Zugangstreppe sowie das Treppengeländer sind erheblich verschmutzt).
- Sperrmüll im Bereich der Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Spitzboden, Keller).
- Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Kellergeschoss.
- Unprofessionell installierte Elektroanlage im Kellergeschoss.
- WE 2: Feuchtigkeitsschaden im Wand- / Deckenbereich im Bad/WC.
- WE 3: Feuchtigkeitsschaden unter der Decke im Bad/WC.
- WE 5: Defekter Entwässerungsanschluss / defekte Abdichtung im Bereich der Duschtasse.
- WE 5: Starke Abnutzung / Aufquellen des Oberbodenbelags.

<sup>2</sup> Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den maßgeblichen Stichtag- grob überschlägig mit rund 40.000 € geschätzt.

Aufgrund von Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Stärke des Werteinflusses der Baumängel / Bauschäden unter gewogener Berücksichtigung der Schadensart, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

---

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

---

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> hoher Sanierungsstau	starker Einfluss	3,0	75,0%	25%	0,75
<u>Schadensumfang:</u> umfassend	starker Einfluss	3,0	75,0%	15%	0,45
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> nach 1949	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u> MFH	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	20%	0,40
<b>Baumängel / Bauschäden insgesamt</b>	<b>mittlerer Einfluss</b>		<b>50,6%</b>	100%	<b>2,03</b>

Investitionskostenrisiko (grob überschlägig geschätzt) € 40.000

zu berücksichtigender Kostenanteil in % 50,6

Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden: € 20.250

gerundet € 20.300

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

**Baulicher Zustand**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund des Allgemeinzustands mit diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

**Objektkonzeption**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen Grundriss situation mit kleinflächigen, Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.

**Ausstattungsqualität**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

**Drittverwendungsmöglichkeit**

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

### 2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

#### Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

#### Schätzung der Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden, wie folgt bestimmt:

- |   |  |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr:                               | 1905 gem. Schlussabnahmeschein                       |
| • Gesamtnutzungsdauer<br>gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre   |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag                | 119 Jahre  |
| • Relevante Modernisierungen                      | 3 - 4 Punkte   |
| • Modernisierungsgrad<br>gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| • Wirtschaftliche<br>Restnutzungsdauer (RND)      | 20 Jahre   |
| • (fiktives) Baujahr                              | 1964   |

### 2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

## 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

### 2.4.1 Mietverhältnisse

Nach Angabe eines angetroffenen Wohnungsnutzer sind am maßgeblichen Stichtag 4 Wohneinheiten bewohnt. Zudem wird das Nebengebäude durch einen Gewerbebetrieb als Lagerraum genutzt.

Zu den 4 Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit wurden die jeweiligen Mietverträge im Rahmen des Ortstermins eingesehen. Sie werden nach inhaltlicher Analyse im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst:

#### Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5	Gewerbe
tatsächliche Wohn- / Nutzfl. In m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Lage im Haus	EG, links	1.OG, rechts	1.OG, links	2.OG, rechts	Nebengebäude im Hof
Art des Mietvertrags	Formular- Wohnungsmietvertrag	Formular- Wohnungsmietvertrag	Formular- Wohnungsmietvertrag	Formular- Wohnungsmietvertrag	Formular- Wohnungsmietvertrag
Mietvertrag vom	08.10.2005	18.03./ 24.05.2022	17.11.2020	01.07.2021	08.11.2021
Mieter	1 natürl. Person	2 natürl. Personen	2 natürl. Personen	1 natürl. Person	1 jurist. Person (GmbH)
Beginn der Mietzeit	01.12.2005	18.03.2022	01.12.2020	01.08.2021	01.01.2022
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet
Kündigungsfrist	gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB
Vereinbarte Wohn- / Nutzfläche in m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
vereinbarte Grundmiete / Monat	303,50 €	420,00 €	400,00 €	385,00 €	200,00 €
vereinbarte Nebenkosten / Monat	46,50 €	210,00 €	220,00 €	180,00 €	100,00 €
letzte Mietanpassung	keine	keine	keine	keine	keine
aktuelle Grundmiete / Monat	303,50 €	420,00 €	400,00 €	385,00 €	200,00 €
akt. Grundmiete / m <sup>2</sup> W/Nfl. Monat	4,82 €	6,00 €	5,71 €	5,50 €	1,79 €
aktuelle NK-Vorauszahlung / Monat	46,50 €	210,00 €	220,00 €	180,00 €	100,00 €
akt. NK-Vorausz. / m <sup>2</sup> W/Nfl. Monat	0,74 €	3,00 €	3,14 €	2,57 €	0,89 €
Kaution	2 Monatsmieten (vermutlich 607,00 €)	1.260,00 €	1.200,00 €	1.150,00 €	keine
Besondere Vereinbarungen	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine

Nach Auskunft der angetroffenen Nutzer stehen 4 Wohneinheiten seit längerer Zeit ungenutzt leer. Es ist unsicher, ob zu den 4 mutmaßlich ungenutzten Wohneinheiten Nutzungsvereinbarungen bzw. Mietverhältnisse bestehen.

Die mit dieser Unsicherheit einhergehenden Risiken werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von rd. 5% des Anteils am vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

### 2.4.2 Leerstand

Die Wohneinheiten 1, 6, 7 und 8 stehen am maßgeblichen Stichtag -mutmaßlich- leer. Der Bestand von Mietverträgen ist nicht bekannt.

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Durchführung erforderlicher Instandsetzung zur Herstellung eines mängelfreien Vermietungszustandes möglich.

Die objektspezifische Leerstandsdauer kann somit nicht exakt kalkuliert werden. In der Wertermittlung wird der Leerstand insbesondere mit einem erhöhten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

#### 2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümerin.

#### 2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Am maßgeblichen Stichtag werden die Grundmieten zu den vermieteten Mieteinheiten erzielt. Auf die Analyse der Mietverträge (Abschnitt 2.4.1) wird ergänzend verwiesen.

##### Wertung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

### 2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

#### 2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023<sup>3</sup> bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städten und 4 Kreisen mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km<sup>2</sup> ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2022 in Recklinghausen (-3.700) und Wesel (-2.700) festgestellt werden.

<sup>3</sup> [www.nrbank.de/regionale-wirtschaftsprofile](http://www.nrbank.de/regionale-wirtschaftsprofile); Online-Zugriff am 13.08.2024

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6,9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

## 2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjekts einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktsrelevant werden wird.

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

### 2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas<sup>4</sup> (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

- Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 90.737
- Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes 53.099
- Einpendler zur Arbeit in das Gebiet 46.869
- Pendlersaldo - 6.230
- Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet 84.507
- Hiervon sind Einpendler in das Gebiet 55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur<sup>4</sup> im Oktober 2024 wie folgt dar:

- Stadt Gelsenkirchen: 14,9%
- Nordrhein-Westfalen: 7,5%
- Deutschland: 6,0%

<sup>4</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de>

## 2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

### Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	Entwicklung 2022 - 2023 relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.373	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	559,0	316	-243	-43,5%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,22	0,23	0,20	-0,02	-11%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	Entwicklung 2022 - 2023 relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	798	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	298	317,7	185,3	-132	-41,7%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,37	0,50	0,40	-0,11	-21,7%

Gesamtumsatz Geschosswohnungsbau	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023 quantitativ	Entwicklung 2022 - 2023 relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	348	324	219	-105	-32,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	155	173,1	99,6	-73	-42,4%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,45	0,53	0,45	-0,08	-14,9%

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.

Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (gelb unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.

Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind.

Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreisrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Am Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreisen festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstieg der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienmarkt allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und einer in absehbarer Zeit zu erwartenden Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

### Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage: 215 €/m<sup>2</sup>
- Mäßige Lage: 180 €/m<sup>2</sup>

#### 2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

##### Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

##### Preisspiegel des IVD West e.V.

##### Wohnimmobilien 2024.<sup>5</sup>

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m<sup>2</sup> Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m<sup>2</sup> Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	4,80 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>
• Tendenz:	Stagnierend	

<sup>5</sup> Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 33 bzw. 53

Für Gelsenkirchen werden folgende Rohertragsfaktoren als Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr: 2023 2024

• Baujahr vor 1950:	15,00	13,70
• Baujahr nach 1950:	15,75	14,25
• Tendenz:	Stagnierend	

#### Gewerbemietspiegel 2024 für Oberhausen.<sup>6</sup> Immopro.meo

Aufgrund der räumlichen Nähe und strukturellen Vergleichbarkeit der Gewerbelagen kann der Gewerbemietspiegel für Oberhausen mit hinreichender Genauigkeit auch auf Gewerbehallen in Gelsenkirchen angewendet werden:

- Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig: 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup> Nfl.
- Altbauhallen, eingeschossig: 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 3,50 €/m<sup>2</sup> Nfl.

#### Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK NordWestfalen

##### Ladenflächen.<sup>7</sup>

- Schalke: 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>
- Durchschnitt Stadt Gelsenkirchen: 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup>

#### Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

##### Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> Wfl.:	>30 – 60 m <sup>2</sup>	>60 – 90 m <sup>2</sup>	>90 – 120 m <sup>2</sup>
• Anzahl der Mietangebote:	7.341	6.724	1.065
• Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.:	6,39 €	6,14 €	6,55 €
• Streuungsintervall (90%):	5,00 – 8,11 €	4,65 – 8,01 €	4,70 – 9,73 €

##### Immobilien nachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

##### Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

#### 2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlichen erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

<sup>6</sup> Immopro.meo (Grundstücksbörse Ruhr e.V.) Gewerbemietspiegel 2024 für Oberhausen

<sup>7</sup> Online-Zugriff am 14.08.2024 <https://www.ihk.de/nordwestfalen/branchen/handel/gewerbemietpreisspiegel2-3596752>

**Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) nachstehend abgeleitet. Hierbei wird ein vermietungsfähiger Zustand, ggf. nach vollständiger und mängelfreier Behebung aller Bauschäden und Baumängel, vorausgesetzt.

Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI - Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Im untersten Block der Tabelle wird die tatsächlich erzielbare Miete gem. Mietvertrag bzw. der marktübliche Mietansatz ausgewiesen.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024), Tab. 1/2

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Lage der Wohneinheit	EG, re	EG, li	1.OG, re	1.OG, li
Wohnfläche je Wohneinheit	35 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Größenklasse gem. Mietspiegel	A	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>
Spanne:	6,02 - 7,04 €/m <sup>2</sup>	5,63 - 6,46 €/m <sup>2</sup>	5,63 - 6,46 €/m <sup>2</sup>	5,63 - 6,46 €/m <sup>2</sup>
<u>Zu- und Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>
- Geschosslage	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,20 €/m <sup>2</sup>	0,20 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m <sup>2</sup> Wfl.	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,55 €/m <sup>2</sup>	5,71 €/m <sup>2</sup>	5,71 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)				
VPI per 01/2024: 106,2	VPI per 10/2024: 107,8	1,02	1,02	1,02
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,09 €/m <sup>2</sup>	5,63 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze:	5,61 €/m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>	5,38 €/m <sup>2</sup>	5,38 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze:	6,63 €/m <sup>2</sup>	6,04 €/m <sup>2</sup>	6,21 €/m <sup>2</sup>	6,21 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,09 €/m <sup>2</sup>	5,63 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>
tatsächliche Miete	0,00 €/m <sup>2</sup>	4,82 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,71 €/m <sup>2</sup>
<b>tatsächlich erzielbare Miete / marktüblicher Mietansatz</b>	<b>6,09 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,78 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,71 €/m<sup>2</sup></b>

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024), Tab. 2/2

	WE 5	WE 6	WE 7	WE 8
Lage der Wohneinheit	2.0G, re	2.0G, li	DG, re	DG, li
Wohnfläche je Wohneinheit	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Größenklasse gem. Mietspiegel	C	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>
Spanne:	5,63 - 6,46 €/m <sup>2</sup>			
<u>Zu- und Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>
- Geschoßlage	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-0,06 €/m <sup>2</sup>	-0,06 €/m <sup>2</sup>
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,51 €/m <sup>2</sup>	5,51 €/m <sup>2</sup>	5,62 €/m <sup>2</sup>	5,62 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)				
VPI per 01/2024: 106,2	VPI per 10/2024: 107,8	1,02	1,02	1,02
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,59 €/m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze:	5,17 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>	5,28 €/m <sup>2</sup>	5,28 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze:	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,11 €/m <sup>2</sup>	6,11 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,59 €/m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>
tatsächliche Miete	5,50 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>tatsächlich erzielbare Miete / marktüblicher Mietansatz</b>	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,59 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,70 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,70 €/m<sup>2</sup></b>

Die marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

In Bezug auf die Wohnungen 3, 4 und 5 liegt die tatsächlich erzielte aktuelle Grundmiete (siehe Abschnitt 2.4.1) innerhalb der marktüblich erzielbaren Mietspanne. Hinsichtlich der Wohnung 2 ist unter der Annahme einer seit 2005 unverändert vereinbarten Grundmiete davon auszugehen, dass die aktuell erzielte Grundmiete von 4,82 €/m<sup>2</sup> Wfl., unter Berücksichtigung der Anpassungsmöglichkeiten gem. § 558 BGB, kurzfristig um 20% auf 5,78 €/m<sup>2</sup> Wfl. angehoben werden kann und somit ebenfalls im Bereich der marktüblichen Mietspanne fällt.

Zu den Wohnungen 1, 6, 7 und 8 ist die Vermietungssituation nicht bekannt. Aus der hiermit verbundenen Unsicherheit ergeben sich Risiken, die mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des Anteils am vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt werden.

**Ableitung der marktüblichen Gewerbemiete**

Nach den Mietpreisausweisungen professioneller Marktteilnehmer ist zu der ebenerdig zugänglichen Altbauhalle ein Mietansatz von 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 3,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. marktüblich.

Aufgrund der wenig repräsentativen Lage im hinteren Bereich eines Wohngrundstücks und der begrenzten Zuwegung durch eine Hausdurchfahrt, aber auch durch die wirtschaftlich überalterte Ausstattung und verwinkelte Konzeption bei niedriger Deckenhöhe ist die tatsächlich erzielte Grundmiete in Höhe von 1,79 €/m<sup>2</sup> als begründet und marktüblich vertretbar.

### 3. ERMITTLEMENT des VERKEHRSWERTES

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren

##### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

Zu Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

#### Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

#### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Gem. §13 (1) ImmoWertV bezieht sich der Bodenrichtwert auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in der Bodenrichtwertzone

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

#### 3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

##### Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Auskunft vom	05.02.2025
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	190 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

### 3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann. Lagebedingte Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwert und den Lage- und Nutzungsqualitäten einzelner Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone für die der Bodenrichtwert gilt, sind durch Zu- oder Abschläge zu bewerten. Der Wertunterschied soll nicht mehr als +/- 30% betragen (§ 15 (1) ImmoWertV).

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die gesamte Fläche des Bewertungsgrundstücks als marktübliche Grundstücksgröße berücksichtigt.

Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss wird die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO ermittelt. Sie wird dem zufolge nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenräume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Geschossebenen von EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der objektspezifisch ermittelten GFZ ergibt sich der anzuwendende Umrechnungsfaktor (siehe Abschnitt 5.1.2).

Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche wie folgt:

#### Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

##### Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung	GFZ	UK	€/m <sup>2</sup>	190
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)				
A: Bewertungsgrundstück	1,78	1,36		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,36		1,36
		1,00		
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m <sup>2</sup>	258

### 3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

#### Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m <sup>2</sup>	BW-Ansatz in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €
marktübl. Grundst.-größe	7 / 320	436	258 €	112.428 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktüblische Grundstücksgröße"				112.428 €
zusätzliche Fläche	7 / 320	0	0 €	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"				0 €
Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts insgesamt				112.428 €

### 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### Die Wertansätze im Einzelnen:

##### 3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

##### 3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

### 3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

### 3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Wfl. in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Bewirtsch.- kosten	Rohertrags- faktor	RND in Jahren	LZ
Durchschnittswerte	503	5,37 €	29%	15,0	30	3,30%
Standardabweichung	237	0,60 €	3%P.	3,8	10	1,80%
Bewertungsobjekt	622	5,02 €	29,8%	10,7	20	

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,80%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1,5	0,60%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1,5	0,20%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	2	0,27%
- Grundmiete	> Mieterträge	marktüblich	< Mieterträge	0,0476	1,5	0,20%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,20%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,20%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,27%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,47%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,47%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,31%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,16%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,20%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung:						4,20%

### 3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m <sup>2</sup>		€
1	WE 1, EG rechts	35	6,09 €/m <sup>2</sup>	213
1	WE 2, EG links	63	5,78 €/m <sup>2</sup>	364
1	WE 3, 1.OG rechts	70	6,00 €/m <sup>2</sup>	420
1	WE 4, 1.OG links	70	5,71 €/m <sup>2</sup>	400
1	WE 5, 2.OG rechts	70	5,50 €/m <sup>2</sup>	385
1	WE 6, 2.OG links	70	5,59 €/m <sup>2</sup>	391
1	WE 7, DG rechts	66	5,70 €/m <sup>2</sup>	376
1	WE 8, DG links	66	5,70 €/m <sup>2</sup>	376
1	GE 1, Hofgebäude	112	1,79 €/m <sup>2</sup>	200
9		622	5,02 €/m <sup>2</sup>	3.125
jährlicher Rohertrag			€	37.500
davon gewerblicher Anteil		in % 18,0	in % 6,4	
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	2.808
	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	72
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	13,80	7.038
	Gewerbe	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	4,10	459
Betriebskosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe	in % des Rohertrags	0,0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	702
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	96
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	11.175
BWK in % des Jahresrohertrages				29,8
jährlicher Reinertrag			€	26.325
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,20	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-4.722
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	21.603
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,20	
Kapitalisierungsfaktor				13,3528
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	288.458

### 3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

### 3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

### 3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen. Auf die Ausführungen zur Schätzung des Investitionskostenrisikos unter Abschnitt 2.3.8 wird ergänzend verwiesen.

Da dem Unterzeichner zu den Wohnungen WE 1, WE 6, WE 7 und WE 8 weder Angaben zu den tatsächlichen Mieterträgen des Bewertungsobjekts noch zu möglicherweise bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverträgen zur Verfügung gestellt wurden, werden die mit diesen Unsicherheiten einhergehenden Risiken mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des Anteils am vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen der vorgenannten Wohneinheiten geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Wohneinheiten 1, 6, 7 und 8 kann eine Bewertung nur nach dem äußeren Anschein und auf Basis der vorliegenden Unterlagen erfolgen. Die mit der Unsicherheit in Bezug auf den Instandhaltungszustand, die Ausstattung und die Konzeption der entsprechenden Wohneinheiten einhergehenden Risiken werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des anteiligen vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt und in Ansatz gebracht.

Der anteilige vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen (WE 1, 6, 7, 8) ermittelt sich wie folgt:

Anteiliger vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (WE 1, 6, 7, 8)

Jährlicher Rohertrag (WE 1, 6, 7, 8)	€	16.272
Bewirtschaftungskosten Pauschaler Ansatz:	€	4.849
Jährlicher Reinertrag (WE 1, 6, 7, 8)	€	11.423
Liegenschaftszinssatz in %	4,20	
mittlere Restnutzungsdauer in Jahren	20,0	
Kapitalisierungsfaktor		13,3528
Anteiliger vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (WE 1, 6, 7, 8)	€	152.527

Hiernach stellt sich der Wertansatz zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt dar:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden	€	-20.300
Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung (WE 1, 6, 7, 8)	€	-15.253
Risikoabschlag wegen unbekannter Vermietungs- / Nutzungssituation (WE 1, 6, 7, 8)	€	-7.626
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-43.179

### 3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	112.428
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	288.458
vorläufiger Ertragswert	€	400.886
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	400.886
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-43.179
Ertragswert	€	357.707

### 3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstückstilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil des Immobilienrichtwertes.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Mehrfamilienhäuser ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe. Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „sonstige Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert	1.100 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2307204				
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1,000	MFH	1	0,0%
Baujahr	1974	1,000	1905	0,709	-29,1%
Wohn- / Nutzfläche (W/Nfl.)	500 m <sup>2</sup>	1,000	510 m <sup>2</sup>	0,996	-0,4%
Jahresrohertrag / W/Nfl.	75 €/m <sup>2</sup>	1,000	69 €/m <sup>2</sup>	0,909	-9,2%
Immobilienpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> Wfl.)	1.100 €		<b>675 €</b>		-38,7%

### 3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert zu dem Mehrfamilienhaus (Wohnen).

### 3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert Mehrfamilienhaus (Wohnen).

Das gewerblich genutzte Nebengebäude im Hof wird mit dem Vergleichsfaktor nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde wird der Barwert des Reinertrags der Gewerbeeinheit ermittelt und in Ansatz gebracht. Die Wertansätze entsprechen denjenigen des Ertragswertverfahrens.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjekts.

### 3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

### 3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

#### Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart	MFH
Wohnfläche	m <sup>2</sup> 510
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m <sup>2</sup> 675
vorläufiger Vergleichswert MFH (Wohnen)	€ 344.174
Marktanpassung	€ 0
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert MFH (Wohnen)	€ 344.174

#### Barwert des Reinertrags der Gewerbeeinheit

	Nfl.	Monatsmiete	Miete p.a.
jährl. Rohertrag (RoE) (Gewerbe)	112	1,79 €/m <sup>2</sup>	2.400 €
Bewirtschaftungskosten	Verwaltung	3% RoE	72 €
	Instandhaltung	4,10 €/m <sup>2</sup>	459 €
	Mietausfall	4% RoE	96 €
jährlicher Reinertrag (Gewerbe)			1.773 €
<i>Liegenschaftszinssatz</i>		4,20%	
<i>mittlere Restnutzungsdauer in Jahren</i>		20	
Kapitalisierungsfaktor		13,3528	
Barwert des Reinertrags der Gewerbeeinheit			€ 23.675
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts			€ 367.848

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden	€ -20.300
Risikoabschlag w/ unbekannter Vermietungssituation (WE 1, 6, 7, 8)	€ -15.253
Risikoabschlag w/ nicht ermöglichter Besichtigung (WE 1, 6, 7, 8)	€ -7.626
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€ 0
Vergleichswert	€ 324.669

## 4. VERKEHRSWERT

### 4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	112.428 €
Jahresrohertrag	37.500 €
Jahresreinertrag	26.325 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-43.179 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	400.886 €
Ertragswert	357.707 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	367.848 €
Vergleichswert	324.669 €

### 4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt MFH	GMB 2024 zu MFH (Standardabweichung)
Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m <sup>2</sup>	622	503 (266 - 740)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	20	30 (20 - 40)
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> W/Nfl.	5,02 €	5,37 € (4,77 € - 5,97 €)
Ø Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags p.a.	29,8%	29% (26% - 32%)
Ø bereinigter Kaufpreis* je m <sup>2</sup> W/Nfl.		1.013 € (684 € - 1.342 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m <sup>2</sup> W/Nfl.	645 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m <sup>2</sup> W/Nfl.	591 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	10,7	15,0 (11,2 - 18,8)

\* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreis finden. Insofern finden sich beide Verfahrensergebnisse grundsätzlich bestätigt und werden zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis. Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

#### 4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei erhöhtem Leerstand.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

#### 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten gegenüber dem Ertragswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	357.707 €	40%	143.083 €
Vergleichswert	324.669 €	60%	194.801 €
Gewogenes Ergebnis			337.884 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, ohne Berücksichtigung des Werteinflusses ggf. im Grundbuch, Abt. II, verzeichnete Lasten und Beschränkungen, -insofern unbelastet-, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, wie folgt geschätzt:

#### Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus u. einem Nebengebäude bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320

rd. **340.000 €**

**zum Stichtag 31.10.2024**

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 13.02.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

## 5. ANLAGEN

### 5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohn-/Nutzflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

#### 5.1.1 Baudaten

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Z	Bebaute Fläche in m <sup>2</sup>	Z	Geschoss- fläche [m <sup>2</sup> ]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
<u>Mehrfamilienhaus</u>									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	17,41	11,15	194	1	194	4,00	776	5	971
EG (Durchfahrt)	3,00	11,15	33	0	0	-1,00	-33	0	0
EG, 1.OG, 2.OG, DG (Anbau)	5,98	1,41	8	1	8	4,00	34	5	42
<u>Nebengebäude</u>									
EG	16,89	7,60	128	1	128	0,00	0	1	128
Bewertungsobjekt gesamt					331		777		1.141

#### 5.1.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschoßfläche und Grundstücksfläche der marktüblichen Grundstücksgröße.

Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschoßflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Geschoßfläche} & & 777 \\
 : \text{ Grundstücksfläche} & & 436 \\
 \hline
 = \text{ Geschoßflächenzahl (GFZ)} & & 1,78
 \end{array}$$

**5.1.3 Wohn-/Nutzfläche**

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines partiell genommenen Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

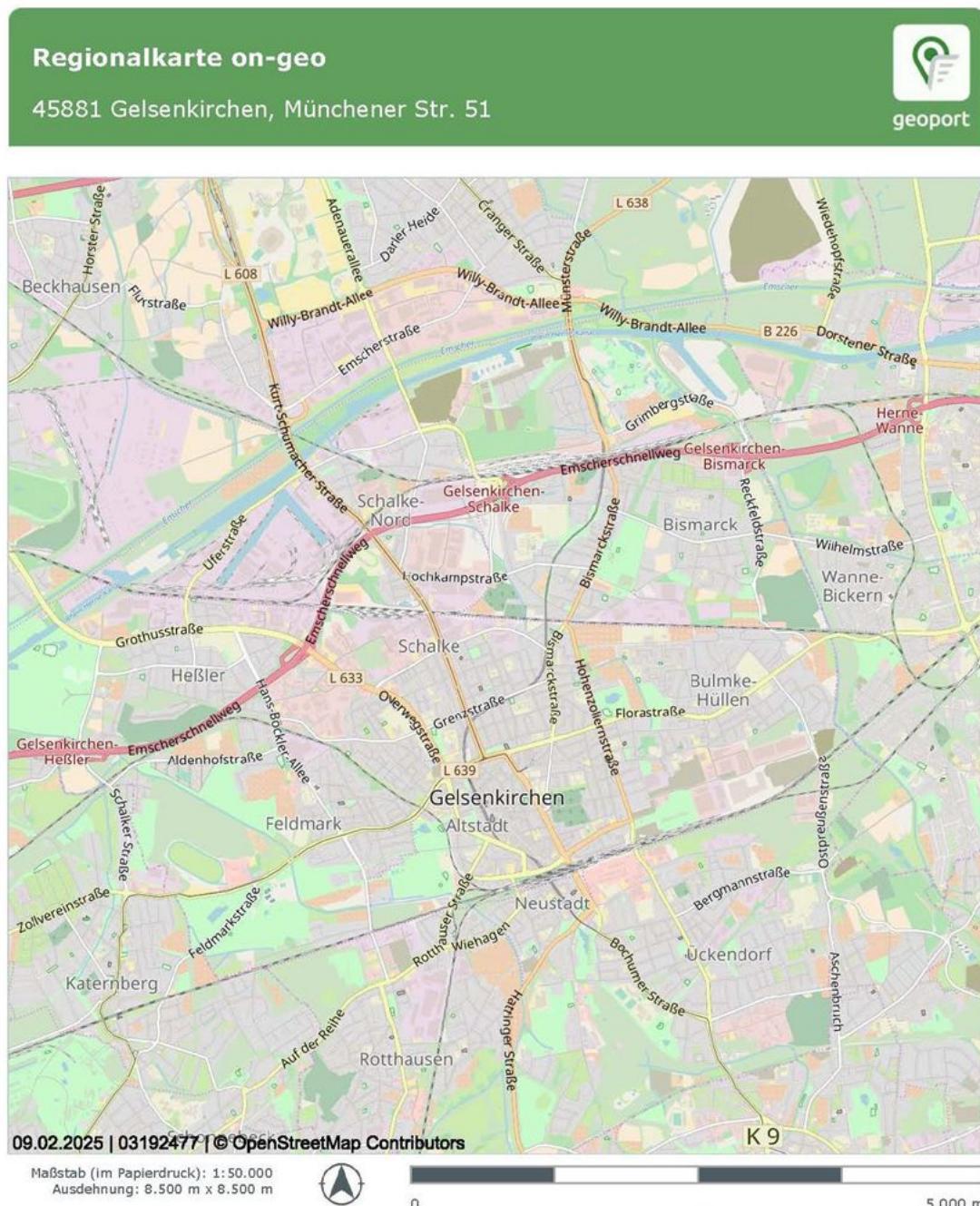
**Wohn-/Nutzflächenermittlung**

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Fakt.	W/Nfl. in m <sup>2</sup>
<u>EG rechts, Wohneinheit 1 (WE1)</u>					
Küche	3,37	5,40	18,20	0,97	17,65
Zimmer vorne	4,24	4,31	18,27	0,97	17,73
Wohnfläche WE 1					35,38
<u>EG links, WE 2</u>					
Diele	3,38	1,40	4,73	0,97	4,59
Zimmer vorne rechts	3,06	4,31	13,19	0,97	12,79
Zimmer vorne links	4,19	4,31	18,06	0,97	17,52
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Zimmer hinten links	3,14	5,40	16,96	0,97	16,45
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Küche / Bad/WC, hinten rechts	3,27	3,89	12,68	0,97	12,30
Wohnfläche WE 2					63,41
<u>1.OG rechts, WE 3</u>					
Diele	3,52	1,47	5,17	0,97	5,02
Bad/WC / Küche, hinten links	3,41	4,00	13,62	0,97	13,21
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Zimmer hinten rechts	3,20	5,59	17,89	0,97	17,35
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Zimmer vorne rechts	4,31	4,50	19,40	0,97	18,81
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Zimmer vorne links	3,76	4,50	16,92	0,97	16,41
Wohnfläche WE 3					70,44
<u>1.OG links, WE 4</u>					
Diele	3,52	1,47	5,17	0,97	5,02
Zimmer vorne rechts	3,75	4,50	16,88	0,97	16,37
Zimmer vorne links	4,31	4,50	19,40	0,97	18,81
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Zimmer hinten links	3,20	5,59	17,89	0,97	17,35
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Bad/WC, Küche, hinten rechts	3,41	4,00	13,62	0,97	13,21
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Wohnfläche WE 4					70,40

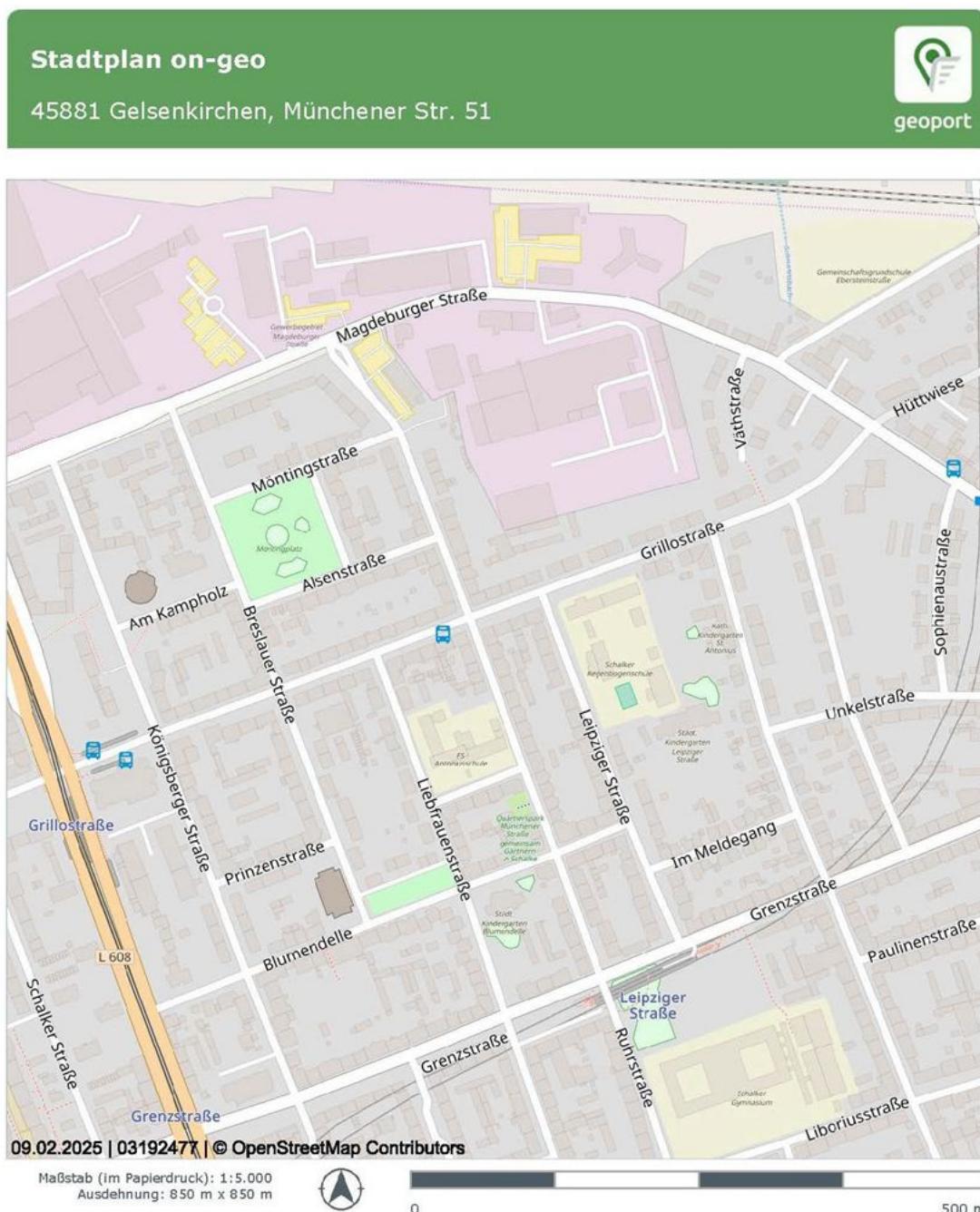
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Fakt.	W/Nfl. in m <sup>2</sup>
<u>2.OG rechts, WE 5 (wie WE 3)</u>					
Wohnfläche WE 5					70,44
<u>2.OG links, WE 6 (wie WE 4)</u>					
Wohnfläche WE 6					70,40
<u>DG rechts, WE 7</u>					
Diele	3,52	1,45	5,10	0,97	4,95
Bad/WC	3,52	4,00	14,08	0,97	13,66
Abzug Kamin	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,58	1,00	2,58	-0,5
Zimmer hinten rechts		3,20	5,59	17,89	0,97
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,26	1,00	2,26	-0,5
Zimmer vorne rechts		3,75	4,50	16,88	0,97
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,25	1,00	2,25	-0,5
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1
Küche vorne links		4,31	4,50	19,40	0,97
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	3,39	1,00	3,39	-0,5
Wohnfläche WE 7					65,53
<u>DG links, WE 8</u>					
Zimmer hinten rechts (Küche)		3,52	5,59	19,68	0,97
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,58	1,00	2,58	-0,5
Zimmer hinten links		3,20	5,59	17,89	0,97
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,26	1,00	2,26	-0,5
Zimmer vorne links		3,76	4,50	16,92	0,97
Abzug Kamin		0,35	0,35	0,12	-1
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	2,26	1,00	2,26	-0,5
Zimmer vorne rechts		4,31	4,50	19,40	0,97
Abzug Dachschräge	(1m - <2m)	3,39	1,00	3,39	-0,5
Wohnfläche WE 8					66,05
<u>Nutzfläche GE 1, Nebengebäude</u>					
Vorraum		4,50	3,55	15,98	0,97
Büro- / Sozialraum		5,60	3,55	19,88	0,97
Lagerraum		10,33	3,55	36,65	0,97
Seitlicher Lagerraum		5,95	7,23	42,95	0,97
Nutzfläche GE 1					112,00
Wohn- / Nutzfläche insgesamt					624,04

## 5.2 Lageinformationen

### 5.2.1 Regionalplan



## 5.2.2 Stadtplan



**Objekt:** Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück  
**Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320**  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Münchener Straße 51

## 5.3 Flurkarte



## Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

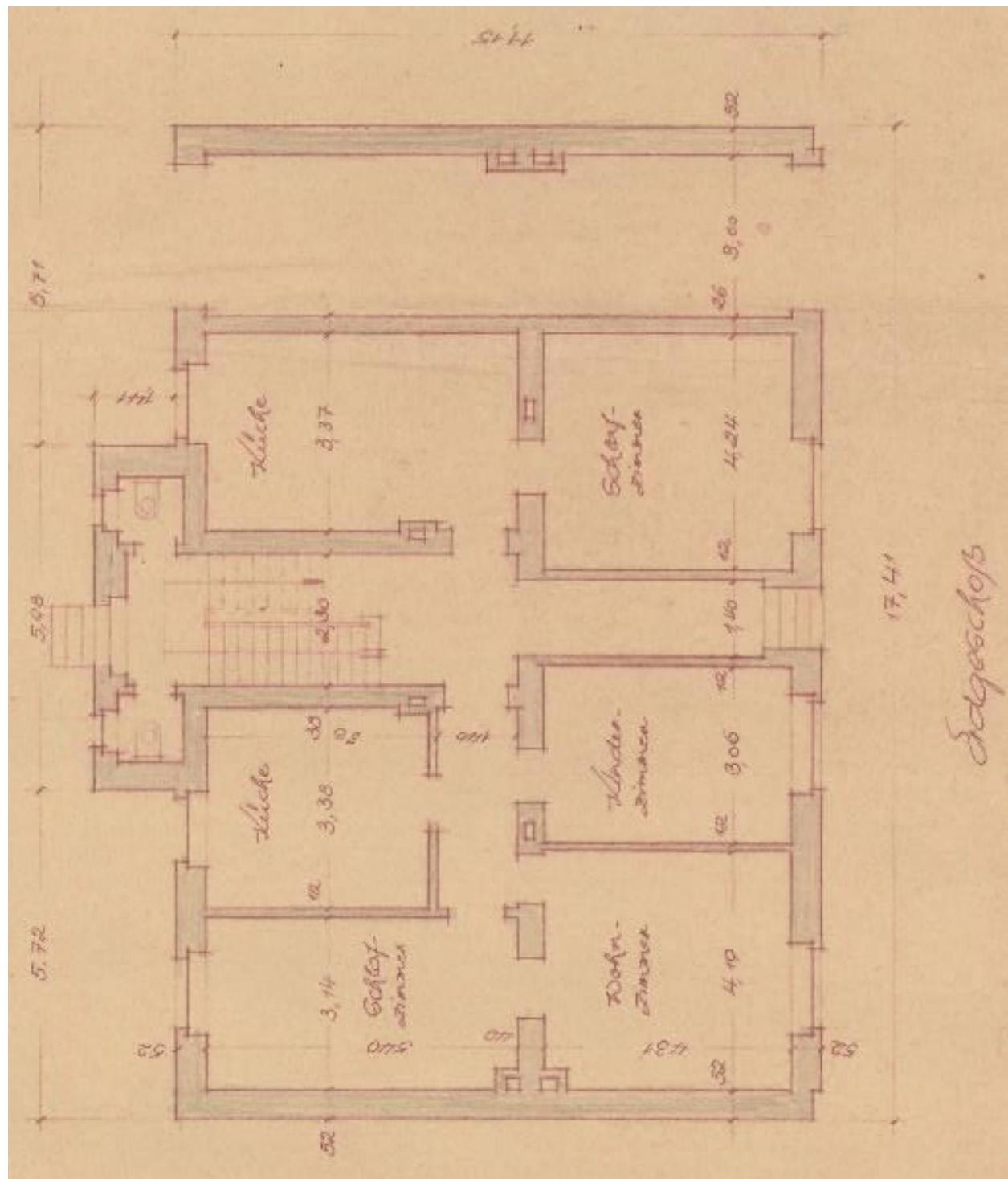
**Objekt:** Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück  
**Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320**  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Münchener Straße 51

## 5.4 Gebäudezeichnungen

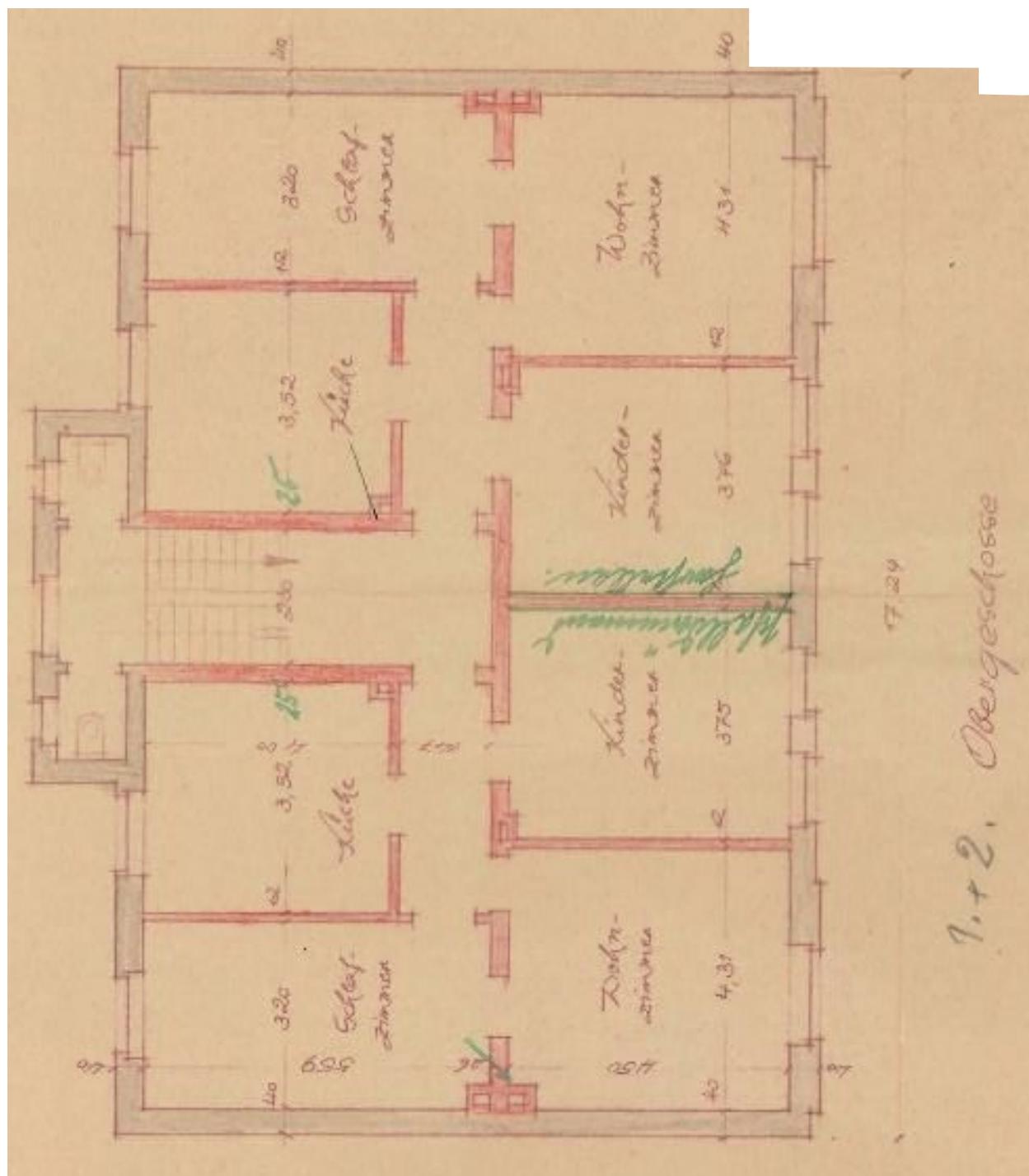
### Hinweis:

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

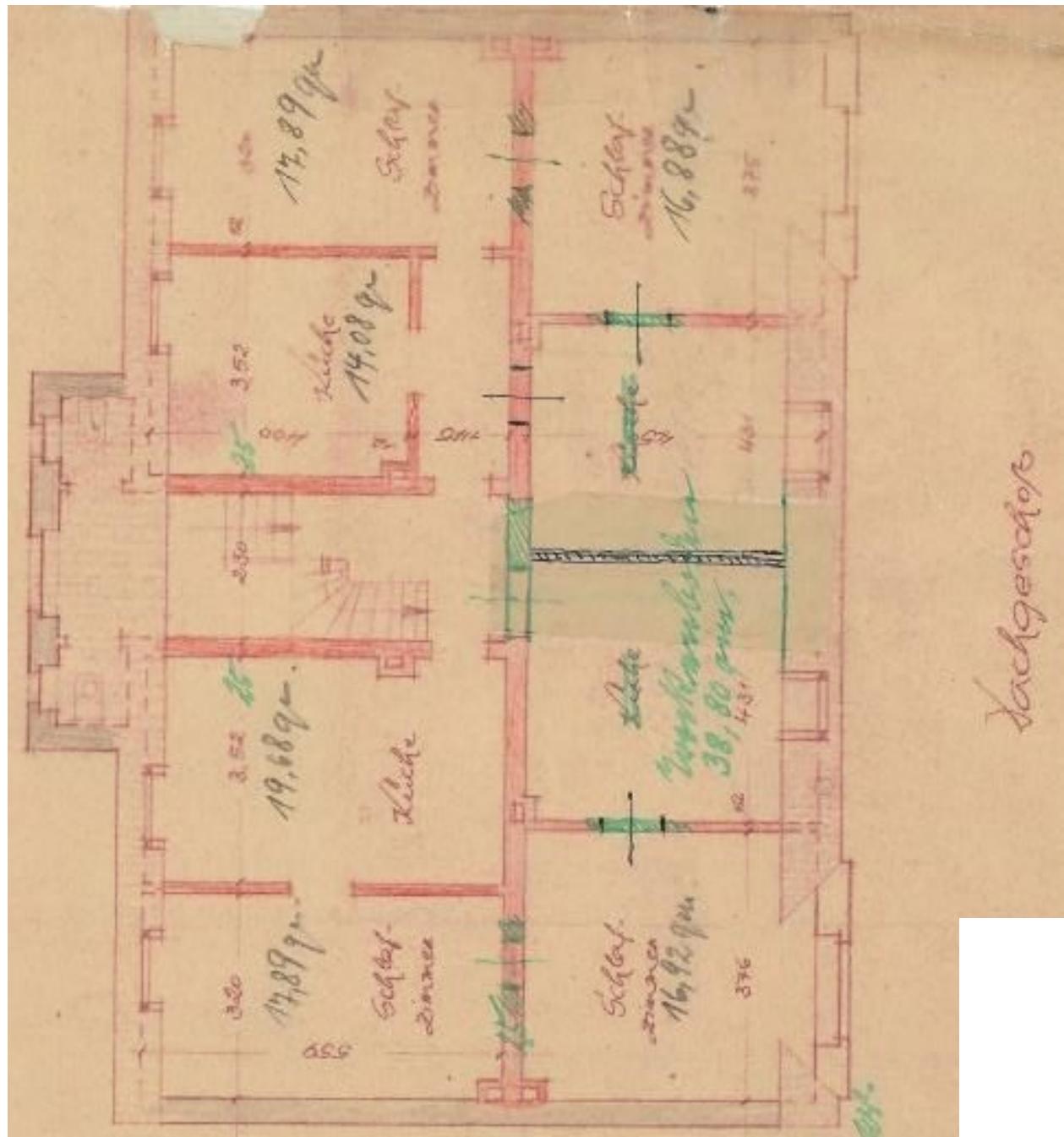
## Grundriss Erdgeschoss



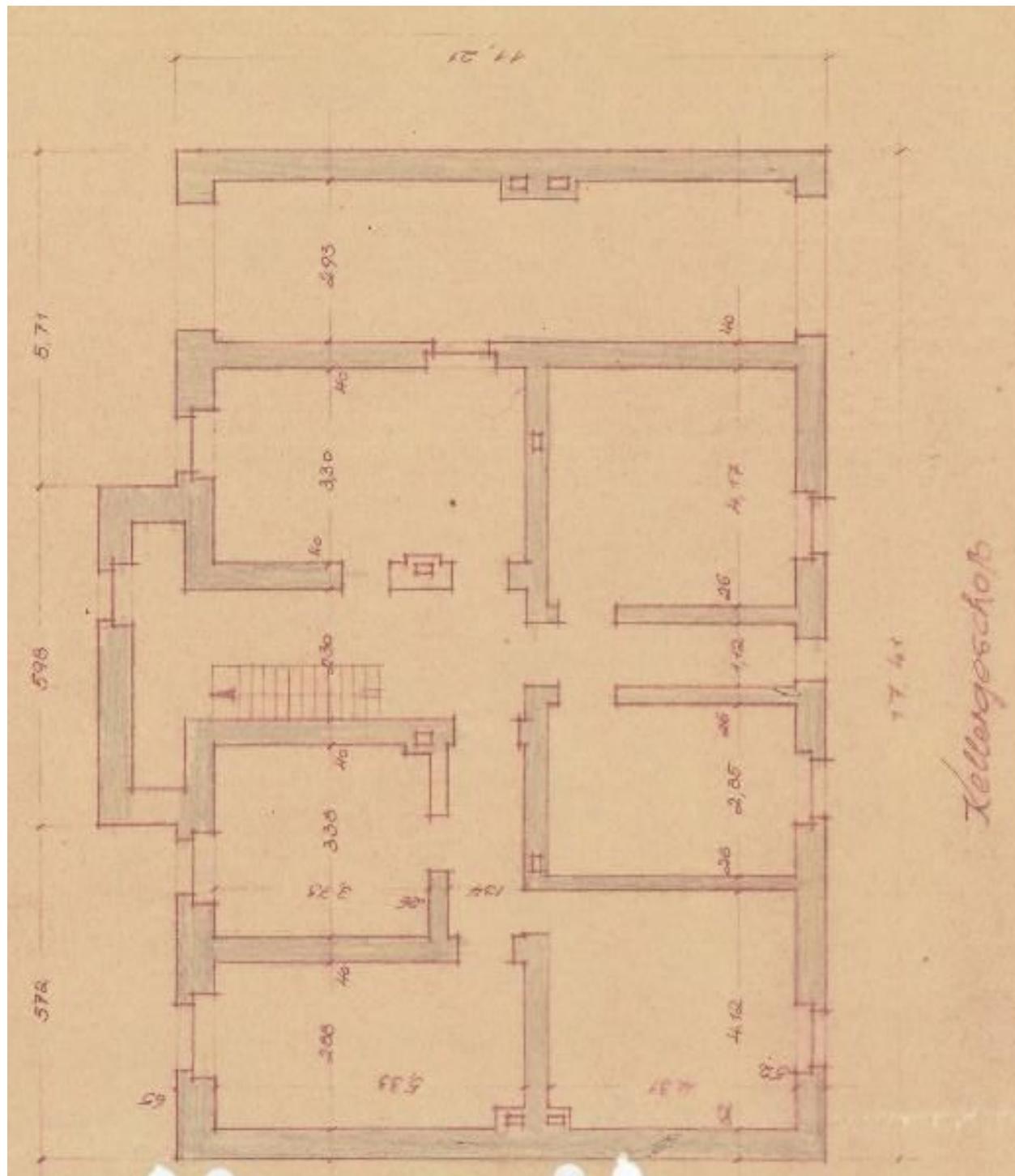
## Grundriss 1. u. 2. Obergeschoss



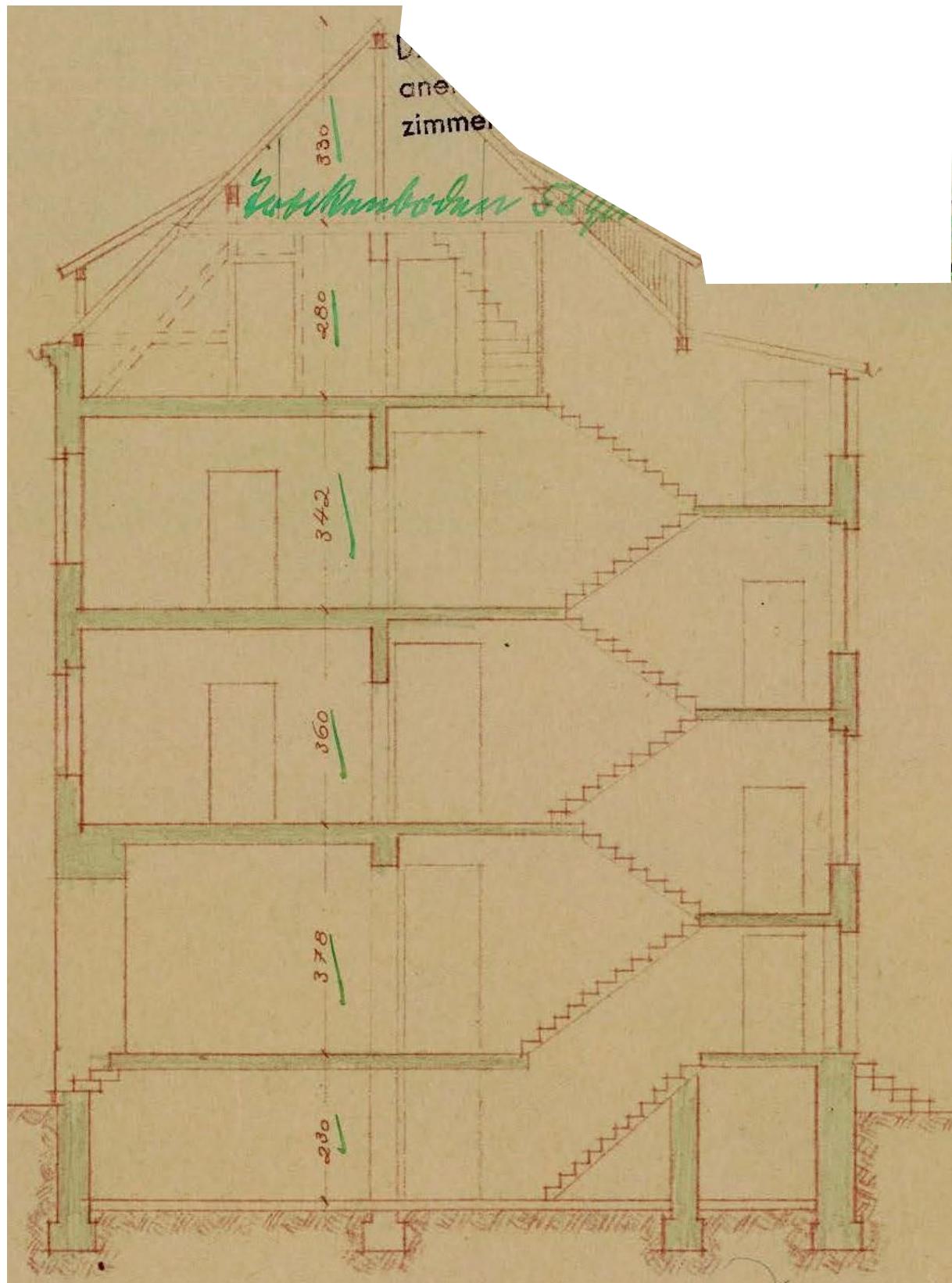
## Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss Kellergeschoß

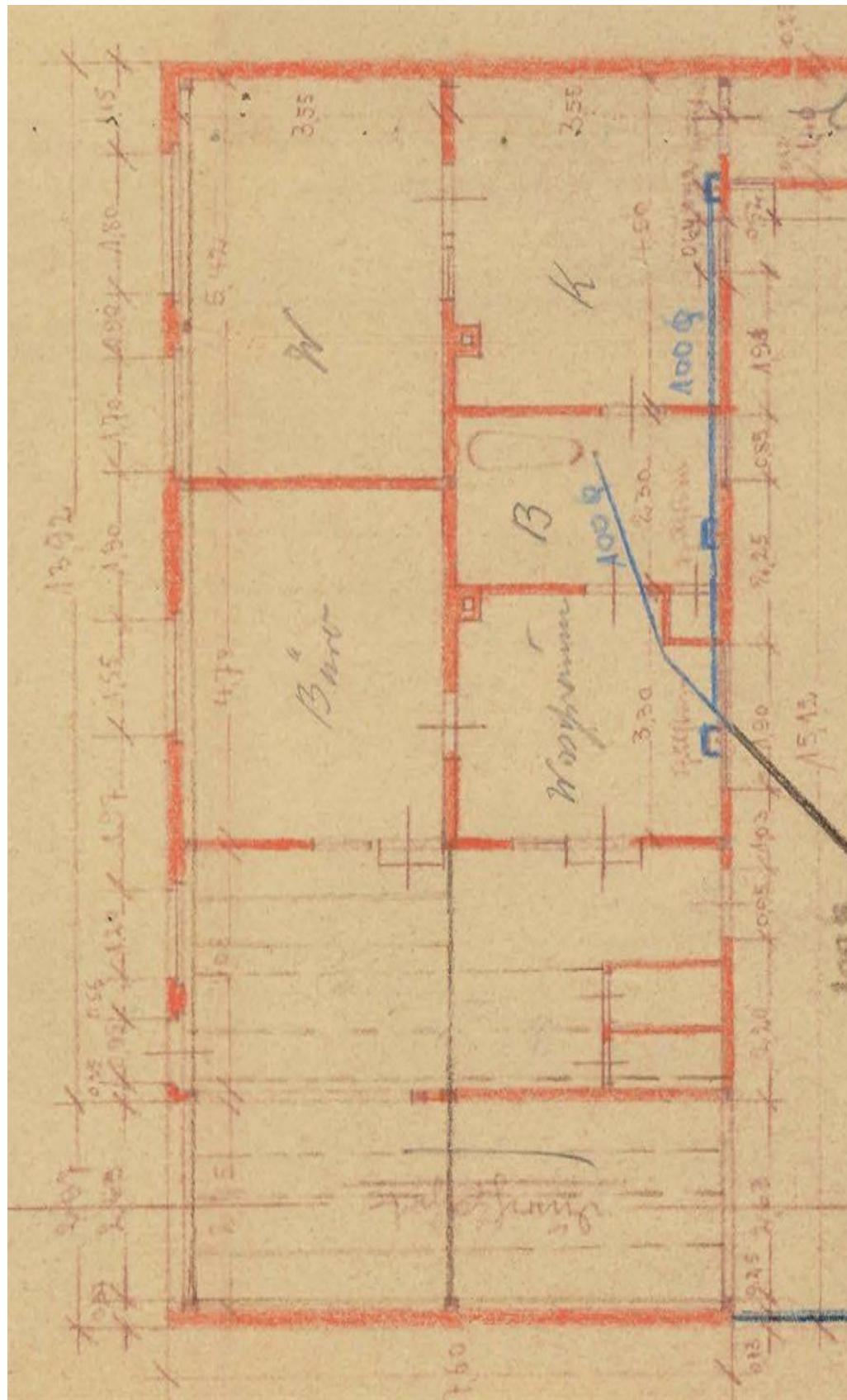


## Gebäudeschnitt

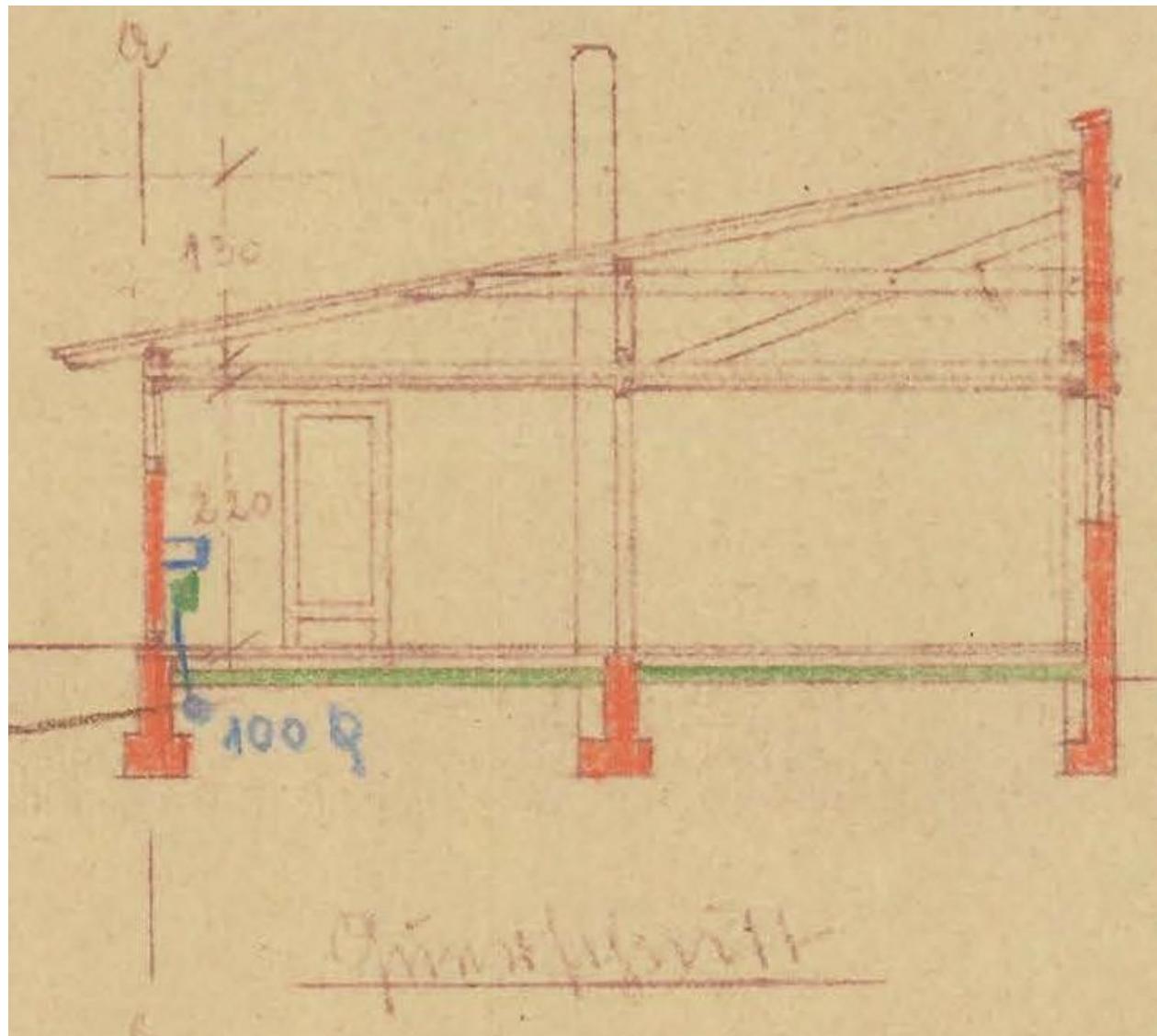


**Objekt:** Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück  
**Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320**  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Münchener Straße 51

## Grundriss Nebengebäude



**Schnitt Nebengebäude**



## 5.5 Fotodokumentation



Straßenseitiger Blick auf das Mehrfamilienwohnhaus.



Hauseingangsbereich



Gebäuderückseite



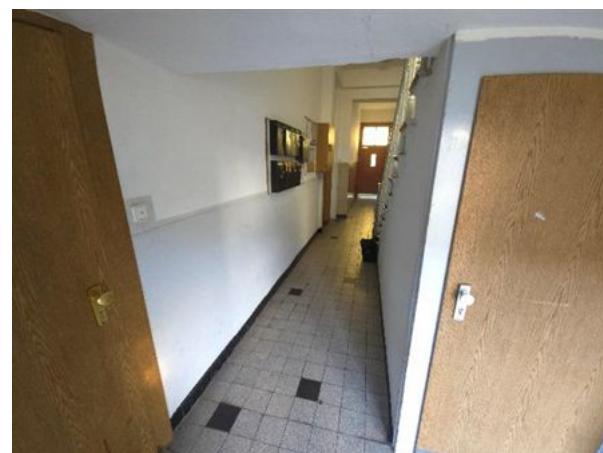
Blick auf die Hoffläche und das dahinter liegende Nebengebäude.



Blick auf das Zugangstor zum Nebengebäude.



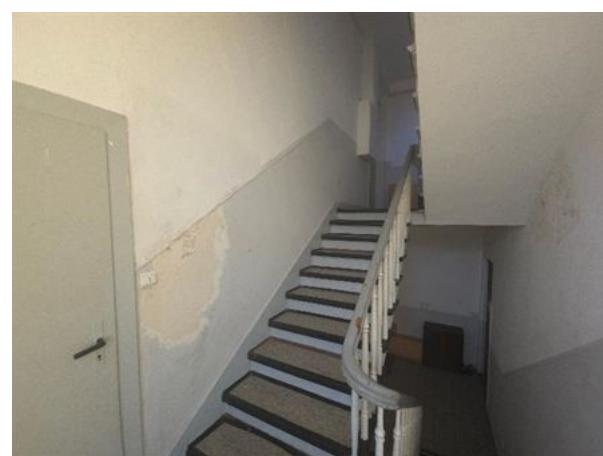
Hofseitiger Blick auf das Wohnhaus mit Hofdurchfahrt.



Hausflur mit Blick auf die Hauseingangstür und die Briefkastenanlage.



Treppenhaus mit stark abgenutztem Treppenbelag.



Treppenhaus mit Putzschäden (mutmaßlich Feuchtigkeitsschäden) an den Wandflächen.



Treppenhaus im 2.OG.



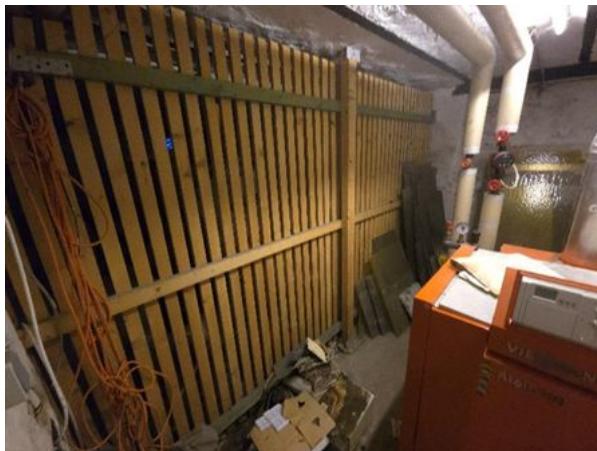
Spitzbodenraum mit Vogelkot.



Kellerflur mit Feuchtigkeitsschäden an den Wänden.



Heizungskellerraum mit Gasheizkessel.



Heizungskellerraum mit abgeteiltem Lagerkeller.



Kellerraum mit Stromanschlusskasten.