

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

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

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. HEN-1025-ZFH

für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Vierhöfeweg 40, 45892 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 099/24**

zum Stichtag 02.07.2025



Ermittelter Verkehrswert

465.000 €

Marl, den 27.10.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Vierhöfeweg	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Sachwertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	39
4.1 Verfahrenswahl	39
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	40
5 ANLAGEN	41
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus und Garage	
Ortstermine	05.05.2025 und 02.07.2025	
Wertermittlungsstichtag	02.07.2025	
Objektadresse	Vierhöfeweg 40 45892 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	47 / 67	
Objektinformationen	Baujahr	1965
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1990
	wesentliche Umbauten	2025
	Alter	60 Jahre
	fiktives Alter	35 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	45 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.354 m ²
	bebaute Fläche (nur Zweifamilienhaus)	141 m ²
	Bruttogrundfläche	422 m ²
	Wohnfläche	203 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	angepasster Bodenwert	180 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	244.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	503.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	503.000 €
	Wertanpassung boG	- 38.000 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	465.000 €
Ermittelter Verkehrswert		465.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 099/24	
Auftrag vom:	15.01.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Zweifamilienhaus und Garage Vierhöfeweg 40 45892 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 12726
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 47 67
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 05.05.2025 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung nicht zugelassen. Der Eigentümer wurde erneut angeschrieben mit der Aufforderung sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen und einen weiteren Ortstermin abzustimmen. Bei diesem Termin wurde im Wesentlichen das Umfeld in Augenschein genommen. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 02.07.2025 Teilnehmer: - der Eigentümer - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.	

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02.07.2025
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 15.01.2025
- Grundbuchauszug vom 22.01.2025

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 25.02.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 17.03.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 10.02.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 04.03.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 14.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.02.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.02.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 18.02.2025
- Bauakte am 10.06.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 21.07.1964
- Rohbauabnahme vom 13.01.1965
- Gebrauchsabnahme vom 27.04.1966
- Baugenehmigung Garage vom 30.06.1981
- Schlussabnahme Garage vom 15.03.1982

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
 - Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
 - Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
- Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 35 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Baulastenauskunft) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsschichttag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,3%; NRW: 8%; Stadt Gelsenkirchen: 15,3% (7/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 260.654 auf 267.284 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,54%. Nach einem kurzfristigen Anstieg im Jahr 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden), der für den Anstieg ursächlich ist, sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen sind, verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,4% und 4,1% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

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

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

Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen zeigt auch der lokale Immobilienmarkt Erholungstendenzen. Die Anzahl der Kaufverträge ist im ersten Halbjahr 2025 um 10% gestiegen. Gleichzeitig hat der Geldumsatz im selben Zeitraum um 10% zugenommen. Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im ersten Halbjahr 2025 um 6% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

2.2 Mikrolage Vierhöfeweg

Stadtteil Resse:	Der Stadtteil Resse entstand als nicht bebaute Wohnsiedlung vor ca. 100 Jahren als Wohnstandort für Arbeiter der Zeche Ewald. Der Stadtteil liegt im Nordosten der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen und grenzt nördlich und östlich an Westerholt/Herten. Südlich und westlich grenzt der Stadtteil an die Gelsenkirchener Ortsteile Buer, Erle und Resser-Mark. Der überwiegende Anteil der Flächen in Resse ist landwirtschaftlich genutzt. Der Stadtteil hat ca. 12.000 Einwohner. Der Stadtteil Resse kann als mittlerer Wohnstandort in Gelsenkirchen eingestuft werden. Positiv sind das grüne Umfeld und ein gutes Angebot an Grundschulen und Kindergärten.
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich in einer ländlichen Lage östlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen-Buer und südlich von Westerholt. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 3,8 km.
Erreichbarkeit:	Vierhöfeweg: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, unbefestigten Parkmöglichkeiten am Straßenrand, unbefestigten Randstreifen und vereinzelt Bäumen am Straßenrand. Es handelt sich um eine Straße mit dem Charakter eines landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Das Grundstück wird zudem noch von einem mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg (Flurstück 95) erschlossen. Das Flurstück 95 hat nach mündlicher Auskunft des Katasteramts als Eigentümer „alle am Rezessverfahren Beteiligten“ eingetragen, dies ist eine undefinierte Eigentümergemeinschaft. Entfernungen: - Bundesstraße ca. 3,7 km (B226) - Autobahn ca. 5,5 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar (eingeschränkt frequentiert) ca. 1,2 km (normal frequentiert) - Bahnanschluss ca. 4,3 km (Gelsenkirchen-Buer) ca. 10,5 km (Recklinghausen HBF) Das Grundstück liegt direkt an der Straße Vierhöfeweg. Unmarkierte Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine ländlich geprägte Erschließungssituation. Insgesamt einfache, normale ländlich geprägte Erreichbarkeit des Standortes.
Umfeld:	Es handelt sich um eine Einzellage als Zweifamilienhaus, die Umgebung ist ländlich geprägt. Im Umkreis von 150 m befinden sich weitere Wohngrundstücke und kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nächsten Wohngebiete sind in ca. 1,5 km (Resse und Westerholt) erreichbar.
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der ländlichen Lage sind private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) im direkten Umkreis nicht vorhanden. Diese sind in den umliegenden Stadtteilen Westerholt und Gelsenkirchen-Resse im eingeschränkten Umfang bzw. in dem gut erreichbaren Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer im erweiterten Umfang zu erreichen.
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als ländlich geprägte Wohnlage bewertet.

2.3 Grundstück

Flurstück:	67
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut. Es wird von dem Eigentümer genutzt bzw. ist in Teilen nicht wohnlich nutzbar.
Größe:	1.354 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	leicht trapezförmig geschnittenes Grundstück; die südliche und westliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen bzw. dem Weg Breite Straßenfront ca. 27,25 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 50,25 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; Zugang über das Flurstück 95 von der Westseite Garten ist zur Südseite ausgerichtet, das Zweifamilienhaus befindet sich im nördlichen Grundstücksteil.
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Zweifamilienhaus, keine bauliche oder optische Trennung mit dem benachbarten Wohnhaus, fließende Übergänge und gemeinschaftlich genutzte Wege
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Wohnhäuser, teils Hallen, möglicherweise landwirtschaftliche Nutzung
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ²
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 25.02.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

² Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 21.10.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.02.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.³

Es befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (Eckerresse / Surrese / Sienbeck).

Ein grundsätzliches Bauverbot ist in Landschaftsschutzgebieten nicht gegeben. Verboten in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet sind jedoch alle Vorhaben, Eingriffe und Handlungen, die einem besonderen Schutzzweck entgegenstehen oder auch die charakterlichen Züge des Landschaftsschutzgebietes verändern oder beeinträchtigen. Nach den Erläuterungen zu dem Landschaftsschutzgebiet ist das Ziel die Erhaltung eines großen zusammenhängenden, durch Wiesen- und Ackernutzung sowie naturnahen extensiv genutzten Fläche geprägten Freiraumes. Weiter die Erhaltung und Förderung naturnaher anreichernder Strukturelemente (Feldhecken, Kopfbäume, Brachen) mit einer Vielfalt unterschiedlicher, naturnaher Biotoptypen. Sicherung und naturnahe Entwicklung der vorhandenen Fließgewässer und Feuchtgebiete.

Weiter liegt das Grundstück in der Verbandsgrünfläche Nr. 10 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhrgebiet.

Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten können mit Auflagen verbunden sein. Hierfür ist eine Bauvoranfrage erforderlich, die nicht in den Umfang des Verkehrswertgutachtens fällt.

Starkregen: Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁴ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet.⁵

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

³ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 21.10.2025

⁴ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#]; abgerufen am 21.10.2025

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025 ;] abgerufen am 21.10.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.02.2025 nach §34 / §35 BauGB. Vergangene Bauvorhaben oder Bauvoranfragen wurden nach §35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ beurteilt und teils genehmigt und teils abgelehnt. Demnach ist das Bauen nur einem sogenannten, privilegierten Kreis vorbehalten. Dieser besteht in erster Linie aus land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben. Normale Wohn- oder Gewerbebauten sind im Außenbereich in der Regel nicht zulässig. Eine Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes ist ebenfalls an Auflagen gebunden und genehmigungsbedürftig. Ob ein Vorhaben oder eine Nutzungsänderung im Außenbereich genehmigungsfähig sind, ist von einer Vielzahl, teils personenabhängigen Faktoren, abhängig und kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um klassisches bebaubares Land handelt.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nicht bzw. eingeschränkt nutzbar. Somit handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Die Immobilie liegt im Außenbereich und die Stadt darf für Außenbereichsflächen keine Erschließungsbeiträge erheben. Ausnahmen können sich ergeben, wenn Flächen baurechtlich gesehen im Innenbereich liegen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 17.03.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an. Es wird bescheinigt, dass das Grundstück am Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg „Vierhöfeweg“ liegt und derzeit nicht im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts erschlossen ist. Erschließungsbeiträge fallen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der derzeit gültigen Fassung zurzeit nicht an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Am 10.06.2025 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde das Zweifamilienhaus genehmigt. Die Baugenehmigung erfolgte unter dem Titel Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich nicht leserlich. Die Baugenehmigung wurde als Ersatzbau für ein durch Bergschäden beschädigtes Gebäude genehmigt. Voraussetzung der Genehmigung war, dass das Altbau abgebrochen wurde.

Nachträglich wurde das Grundstück geteilt und der Stallteil von dem Zweifamilienhaus abgetrennt. Die Baugenehmigung bezieht sich auf das nördliche Stallgebäude und auf das Zweifamilienhaus. Im Nachhinein wurden für weitere Wohnungen/Gebäudeteile mehrfach Bauvoranfragen gestellt, denen nicht entsprochen wurde.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Bauschein Nr. VII 646/63	vom 21.07.1964
Rohbauabnahme	vom 13.01.1965
Gebrauchsabnahme	vom 27.04.1966

Neubau einer Garage

Baugenehmigung Nr. 3613-80-n	vom 30.06.1981
Schlussabnahme	vom 15.03.1982

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Es konnte jedoch erkannt werden, dass Innenwände verändert wurden. Eine Prüfung, ob es sich hierbei um einen Eingriff in das statische System handelt und dies baugenehmigungspflichtig gewesen wäre, fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen. Diese Eingriffe werden als nachträglich genehmigungsfähig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt.

Teile des Kellergeschosses wurden wohnlich ausgebaut. Hier werden die Anforderungen, die die Landesbauordnung an Räume für den dauernden Aufenthalt stellt, in mehreren Punkten (ausreichende lichte Höhe, 2. Rettungsweg, ausreichende Belichtung) nicht erfüllt. Diese Räume sind nicht als Wohnraum genehmigungsfähig.

Zu den Nebengebäuden (Anbau an die Garage, Garten- und Spielhäuser) konnten keine Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden. Diese sind augenscheinlich ungenehmigter Weise entstanden. Auf Grund des restriktiven Baurechts im Außenbereich kann eine nachträgliche Baugenehmigung auch nicht angenommen werden, wobei es sich hierbei um eine gutachterliche Einschätzung handelt.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 10.02.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 1 lfd. Nr. 1

Das Flurstück 39 wird zu Gunsten des Grundstücks Vierhöfeweg 40, Gemarkung Buer, Flur 47, Flurstück 67 mit einer Abstandfläche von 9 m Tiefe, gemessen von der östlichen Gebäudeflucht des Neubaus Vierhöfeweg 40 (Wohnteil) und in einer parallel zu dieser Gebäudeflucht verlaufenden Breite von 10,74 m, belastet. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Eingetragen am 14.9.1964

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

Bewertung der Baulasteneintragung

Diese Eintragung wird hier als wertneutral beurteilt, da hierdurch keine wesentlich bessere Grundstücksausnutzung möglich wird. Zudem können aufgrund des restriktiven Baurechts keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück erkannt werden und die Landesbauordnung hat sich in Bezug der Abstandsflächen geändert, sodass bei einem möglichen Neubau diese Baulast nicht mehr erforderlich sein könnte.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.03.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität des ursprünglichen Zweifamilienhauses und der Garage ausgegangen. Die nachträglichen Umbauten in dem Zweifamilienhaus werden als heilbar eingeschätzt und die Nebengebäude als ungenehmigt und nicht nachträglich genehmigungsfähig.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.02.2025 ist das Zweifamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	12726
	letzte Änderung	vom 02.12.2024, Ausdruck vom 22.01.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	47	67	Gebäude- und Freifläche	1.354 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
gelöscht

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 099/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht
bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkun-
gen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das Zweifamilienhaus wird von dem Eigentümer genutzt. bzw. ist in Teilen nicht wohnlich nutzbar. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.02.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	einseitig angebautes Zweifamilienhaus ⁶ , I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden	
Größe:	rd. 203 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus (Erdgeschosswohnung bewohnt, Dachgeschosswohnung unbewohnbar)	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1965	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen sukzes. Umbau Erdgeschoss und Kellergeschoss aktuell Umbau Dachgeschoss	
Modernisierungen:	Seit ca. 2005/06 wird das Zweifamilienhaus sukzessive modernisiert, wobei die Modernisierungsarbeiten im Dachgeschoss noch nicht abgeschlossen sind. Wesentliche Modernisierungen: aktuell Umbau Dachgeschosswohnung (nicht abgeschlossen) 2021 Dämmung und Neueindeckung Dach 2021 Austausch der Fenster 2020 neue Dachflächenfenster 2020 Überarbeitung Balkon 2021 Austausch des Heizungskessels 2010 Umbau Erdgeschosswohnung (Bad, WC, Grundriss, Böden, Wände, Decken) 2005/06 Elektroinstallation Die Modernisierungen werden insbesondere bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unter Punkt 3.1.3 berücksichtigt.	
Instandhaltung:	Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand; die Dachgeschosswohnung ist nicht nutzbar.	
Barrierefreiheit:	Aktuell nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 3 Stufen über Zugangsniveau, Rampenbildung wäre möglich. Türen und Badezimmer sind nicht barrierearm, sondern mit bauzeittypischen Abmessungen. Kellergeschoss und Dachgeschoss über interne Treppe erreichbar.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz sowie unmarkierte Stellplätze auf dem Grundstück	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume, teilweise wohnlich ausgebaut
	Erd-, Dachgeschoss:	je eine Wohnung
	Spitzboden:	nicht ausgebaut

⁶ Augenscheinlich wurde der benachbarte und nachträglich abgeteilte Stallteil zu Wohnzwecken umgebaut, sodass das Gebäude ein Doppelhaus ist.

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk mit keinem oder geringem Wärmeschutz; tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. Ständerkonstruktionen	
Keller:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Geschosse:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Treppe	Betontreppe mit Kunststeinstufen und Stahlgeländer, Mipolamhandlauf in einer bauzeittypischen Qualität	
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen und einer zeitgemäßen Dämmung (2021)	
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Verblendmauerwerk	

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Haustür:	in die Jahre gekommene Haustür aus Aluminium mit Seitenteil und Isolierverglasung/Blindelement in einer einfachen bis mittleren Qualität
Fenster:	Kunststofffenster (modernisiert 2010), Dachflächenfenster (2020) mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden in einer mittleren Qualität und einem guten Zustand
Boden:	Teppich, Fliesen, Kunststein, Parkett in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand
Decke:	geputzt gestrichen, abgehängen mit Paneelen, teilw. mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand
Innentüren:	normale Türen in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem guten Zustand

Sanitäre Ausstattung

Gäste-WC Erdgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, bodengleiche Dusche, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2010) in einem guten Zustand
Badezimmer Erdgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Wanne, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2010) in einem guten Zustand
Gäste-WC Dachgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/ Warmwasser, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2023) in einem guten Zustand
Badezimmer Dachgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Wandfliesen, Bodenfliesen (modernisiert 2023) in einem guten Zustand
Küche Erdgeschoss:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Sonstiges:	Kaminofen ⁷ Balkon (sanziert mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung), altes Badezimmer im Spitzboden - nicht nutzbar)

Technische Ausstattung

Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, zahlreiche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Sternverkabelung (modernisiert 2005/06), Lan-Verkabelung in einem guten Zustand, teils SmartHome Steuerung

⁷ Informationen, ob der Kamin noch betriebsbereit ist und den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor.

Treppenhaus/Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und an das Heizungssystem angeschlossen.

Kelleraußentür	erneuerte Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung und Blindelemente im unteren Bereich (2019)
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Kunststofffenster; Holzfenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Beton/Estrich, Laminat, Fliesen, Kunststein, Grobspanplatte
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich, Rauputz, die Wände sind überwiegend Vorsatzschalen
Decke:	Beton schalrein entgratet, geputzt gestrichen, abgehangen (teilw. mit integrierter Beleuchtung und Zwangsbelüftung für die Gasleitung)
Innentüren:	Füllungstüren gestrichen, in Holzzargen
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Anschlüsse für Waschmaschinen und Pumpensumpf (nicht über Rückstau-ebene)

Technische Anlagen

Wasser:	Eigenwasseranlage (Pumpe mit Druckkessel) und Entsalzungsanlage
Energieträger:	Gas (Propan)
Heizungsanlage:	elektronisch gesteuerte raumluftabhängige Zentralheizung (modernisiert 2021) mit Warmwasserspeicher, in einem guten Zustand
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zahlreiche Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem überdimensionierten Umfang
Hinweis zu der Haustechnik:	Die Heizungsanlage und die Wasserversorgung versorgen gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung auch die benachbarte Haushälfte. Diesbezügliche Dienstbarkeiten sind nicht bekannt. In den recherchierten Plänen ist dieser Bereich als Stall beschrieben.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation Versorgung – Eigenwasserversorgung mit Entsalzungsanlage – Stromanschluss – Anschluss an die Telekommunikation (Überlandleitung) – Propangastank im Garten
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich, teils altem Baumbestand. Das Gebäude befindet sich im nord-östlichen Bereich des Grundstücks und die Erschließung erfolgt von der Südwestseite. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Die Terrasse ist mit Betonplatten und die Zuwegung und Garagenzufahrt sind mit Betonpflaster befestigt. Eine geschlossene Einfriedung ist nicht vorhanden und die benachbarte Haushälfte nutzt die vorhandenen Zuwegungen des zu bewertenden Zweifamilienhauses.

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete Garage
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke - Annahme
Dach:	Flachdach mit Faserzementschindeln im Attikabereich
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Sparklinker
Boden:	Beton, die Garage hat eine Grube
Wand:	Fugenglattstrich und Anstrich
Decke:	abgehangen mit zementgebundener Holzwolle-Platte
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor
Nebentür:	Sickenblechtür
Fenster:	Glasbausteine
Sonstiges:	Stromanschluss (gemäß Angabe nicht in Funktion);

Anbau Garage	An die Garage wurde ein Anbau aus Holz errichtet, der nicht besichtigt werden konnte. Dieser Anbau ist nicht genehmigt und nachträglich nach sachverständiger Einschätzung auch nicht genehmigungsfähig. In dem Anbau befindet sich auch noch ein WC.
---------------------	---

Gartenhaus	Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigmaßsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist.
Konstruktion:	Fertigmaßsystem aus Holz Wände – Holz
Dach:	Holzdach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Holz

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Der Zustand des Zweifamilienhauses ist zweigeteilt.

Die Erdgeschosswohnung wurde ca. 2010 überarbeitet und befindet sich in einem guten Zustand.

In der Dachgeschosswohnung wurde mit einer Modernisierung begonnen, diese ist jedoch nicht abgeschlossen. Hier stehen noch sämtliche Arbeiten im Bereich der Oberflächen an (Rohbauzustand in unterschiedlichen Stadien), Innentüren sowie die Elektroinstallation/Feininstallation/Heizkörper. Das Badezimmer und das Gäste-WC im Dachgeschoss sind fertiggestellt. Sukzessive wurden auch Teile des Kellergeschosses ausgebaut und die Technik überarbeitet.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:

- Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Dachgeschosswohnung
- Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahmen im Kellergeschoss
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Kellermauerwerk (Ursache sei gem. Angabe behoben worden)
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand erkennbar gewesen.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, ist die Modernisierung der Dachgeschosswohnung erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.

Schadstoffe in den Baustoffen:

Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches der Garage verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

Energetische Situation:

Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurden

- das Dach gedämmt
- die Fenster ausgetauscht
- der Heizkessel erneuert

Um annähernd zeitgemäßen Wärmeschutz herzustellen könnten noch

- die Fassade und die Balkone gedämmt
- die Außentür getauscht
- und die Kellerdecke von der Unterseite gedämmt

werden.

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.

Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem in Teilen modernisierten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit daraus resultierenden in Bezug auf das Baujahr geringeren Energiekosten ausgegangen.

Anzumerken bleibt jedoch, dass der Kaminofen die Heizkosten deutlich entlasten kann. Bei dem Kaminofen wird davon ausgegangen, dass dieser die Feinstaubbestimmungen einhält. Gegenteilige Angaben lagen nicht vor.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Fertigstellung der Modernisierung der Dachgeschosswohnung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Hier wird nochmals auf das restriktive Baurecht verwiesen, dass die Möglichkeiten von Nutzungswechsel oder An- oder Umbau stark einschränkt bis ausschließt.

Beurteilung:

Es ist ein Zweifamilienhaus aus den 1960er Jahren mit einer bauzeittypischen Architekturform und Architektursprache. Bedingt durch das asymmetrische Dach ist östlich eine Zweigeschossigkeit und westlich bzw. im Eingangsbereich eine Eingeschossigkeit vorhanden.

Die beiden Wohnungen werden über ein Treppenhaus erschlossen und je Geschoss ist eine etwa identisch geschnittene Wohnung vorhanden. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Balkon und die Erdgeschosswohnung über Terrassen und weitere direkte Außenbezüge.

Die Ausstattung in der Erdgeschosswohnung erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. In der Dachgeschosswohnung wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen und die bereits fertiggestellten Bäder erfüllen die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Die übrigen Räume befinden sich teilweise in einem Rohbauzustand.

Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt der Wohnungen, die sich in einem uneinheitlichen Zustand befinden.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.354 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	13,62 m x	10,74 m =	146 m ²
	7,63 m x	-0,75 m =	- 6 m ²
Summe Kellergeschoss			141 m ² <u>141 m²</u>
 Erdgeschoss	 13,62 m x	 10,74 m =	 146 m ²
	 7,63 m x	 -0,75 m =	 - 6 m ²
Summe Erdgeschoss			141 m ² <u>141 m²</u>
 Dachgeschoss	 13,62 m x	 10,74 m =	 146 m ²
	 7,63 m x	 -0,75 m =	 - 6 m ²
Summe Dachgeschoss			141 m ² <u>141 m²</u>
Summe BGF Zweifamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			422 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Garage	4,50 m x	7,00 m =	32
Summe BGF Nebengebäude gesamt			32 m²

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

2.7.3 GRZ

Berechnung der GRZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	141 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	141 m ² x	1,00 =	141 m ²
Dachgeschoss	141 m ² x	0,00 =	0 m ²
			141 m ² / 1.354 m ² = 0,1

Begründung

Der Bodenwert bezieht sich auf eine Grundflächenzahl, also wieviel Anteil des Grundstücks überbaut ist.

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

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Wohnen	21,43 m ²
Essen	14,84 m ²
Küche	11,88 m ²
Kind 1	12,68 m ²
Kind 2	15,60 m ²
Abstellen	3,92 m ²
Flur	10,26 m ²
WC	3,19 m ²
Garderobe	2,94 m ²
Bad	6,11 m ²
Summe Erdgeschoss	102,85 m ²
Dachgeschoss	
Wohnen	17,99 m ²
Essen	14,84 m ²
Küche	11,88 m ²
Kind 1	12,68 m ²
Kind 2	16,08 m ²
Abstellen	3,92 m ²
Flur	10,26 m ²
WC	1,93 m ²
Garderobe	2,94 m ²
Bad	4,88 m ²
Balkon	2,65 m ²
Summe Dachgeschoss	100,05 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	203,00 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen angegeben und die Berechnung stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass einige Wände leicht abweichend zur Planung erstellt wurden, somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (203 m² / 422 m²) 0,48

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (203 m² / 281 m²) 0,72

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

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

2.7.5 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist der oben angeführte Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden. Auf dem Grundstück sind generell weitere Abstellplätze möglich, diese sind jedoch zum Wertermittlungsstichtag nicht markiert.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen zwischen 3,66 und 3,82%, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative, insbesondere Immobilien in Außenbereichslagen werden selten angeboten
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als ländlich geprägte Wohnlage bewertet - Einzellage als Liebhaberlage
- das Zweifamilienhaus wurde in Teilen zum Wertermittlungsstichtag den Anforderungen an Wohnraum angepasst, größere Investitionen sind im Bereich der Erdgeschosswohnung bei einem Eigentümerwechsel nicht zwingend nötig

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit der Fertigstellung der Modernisierung der Dachgeschosswohnung
- nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich
- restriktives Baurecht bezüglich Um- und Anbauten bzw. Nutzungswechsel

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden; Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren
- bei der Modernisierung der Dachgeschosswohnung können eigene Anforderungen an Wohnräume umgesetzt werden; dies bedeutet, dass bis auf die Bäder keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession schwache Wirtschaftsphase
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau
- ungenehmigte Anbauten an die Garage und Gartenhäuser, die nachträglich nach sachverständiger Einschätzung nicht genehmigungsfähig sind.

Beurteilung

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

Die Stärken resultierenden aus der Lage und der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Erdgeschosswohnung, Technik und Kellergeschoss und Schwächen aus der kriselnden wirtschaftlichen Gesamtsituation und dem Risiko der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen der Dachgeschosswohnung.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁸

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden.

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.⁹

Basis der Stichprobe sind

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

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

NHK 2010

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

⁹ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell ¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1965 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 60 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv fertiggestellter Modernisierung der Dachgeschosswohnung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein überwiegend modernisierter Zustand (11,5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 60 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 35 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1990, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Zweifamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1965
tatsächliches Alter	60 Jahre
wesentliche Umbauten	2025
fiktives Baujahr	1990
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	35 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre

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

¹⁰ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	47	67	Gebäude- und Freifläche	1.354 m ²
Gesamtgröße				1.354 m²

Bodenrichtwert

200 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 10% (Grundstücksgröße)

Korrektur (€/m ²)	-10% von	200 €/m ² =	- 20 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			180 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.354 m ²		
Bodenwertansatz	180 €/m ²		
	180 €/m ² x	1.354 m ² =	243.720 €
Rundung			280 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			244.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resse
Bodenrichtwertnummer	728600
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Grundflächenzahl	0,2
Freies Feld	Böningstraße

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

In diesem Fall ist die bebaute Fläche (GRZ=0,1) kleiner als in dem Referenzwert angegeben wurde (GRZ=0,2). Im Grundstücksmarktbericht sind keine weiteren Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Abweichungen ausgewiesen. Diese erfolgt nach sachverständiger Einschätzung.

Zudem ist das Grundstück unvorteilhaft ausgerichtet, was bei der Grundstücksgröße jedoch eine untergeordnete Rolle einnimmt. Da das Referenzgrundstück eine intensivere Grundstücksausnutzung vorsieht als das zu bewertende Grundstück, wird hier ein Abschlag von 10% vorgenommen.

3.3 Sachwertermittlung

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

Zweifamilienhaus

Kostenkennwert	815 €/m ²
Bruttogrundfläche	422 m ²

Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	
Baupreisindex 2021	Ø 2010	70,9	
	132,6 / 70,9 =	1,870	
	1,870 x 422 m ² x 815 €/m ² =		642.433 €

Alterswertminderungsfaktor Zweifamilienhaus

fiktives Alter 35 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 35 Jahre / 80 Jahre = 0,44 - 282.671 €

Zweifamilienhaus 359.762 €

Garage, Balkon, Kaminofen	18.800 €
Sonstige Bauteile	1,870 x 18.800 € = 35.156 €

Außenanlagen	7% von 394.918 € =	27.644 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)		4.000 €

Sachwert Außenanlagen 31.644 €

Sachwert Zweifamilienhaus	359.762 €
Sachwert sonstige Bauteile	35.156 €
Sachwert Außenanlagen	31.644 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	244.000 €
Zwischensumme	670.562 €
Rundung	438 €
vorläufiger Sachwert	671.000 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)	
Abschlag	rd. - 25% von 671.000 € = - 167.750 €
Rundung	- 250 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert	503.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

In diesem Fall wird von einer Fertigstellung der begonnenen Modernisierung der Dachgeschosswohnung ausgegangen. Hier wird ein vergleichbarer Standard fiktiv unterstellt, wie in der Erdgeschosswohnung vorhanden ist.

Zur Berücksichtigung der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen und von dem ansonsten bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen.

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,3
Dach	modernisiert	15%	3,0
Fenster- und Außentüren	überwiegend modernisiert	11%	3,1
Innenwände und -türen	modernisiert	11%	2,9
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,3
Fußböden	modernisiert	5%	3,0
Sanitäreinrichtungen	modernisiert, je ein Badezimmer, Gäste-WC	9%	3,3
Heizung	modernisierter Standard	9%	3,1
Sonstige Technik	modernisiert	6%	3,9
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	3,0

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein überwiegend - in Teilen fiktiv unterstellt - modernisierter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet. Hier werden einzelne Modernisierungselemente fiktiv angenommen und die hierfür notwendigen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abschlägig berücksichtigt.

Das vollunterkellerte Zweifamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen¹¹

Typ 1.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss - Anteil 33%

Typ 1.12 II-geschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss - Anteil 67%

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt in Anlehnung an das Sachwertmodell ein Zuschlag von 5%.

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und es ist eine überdurchschnittliche Gebäudetechnik vorhanden. Dies wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **815 €/m²**

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 132,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

¹¹ Bedingt durch das asymmetrische Dach lässt sich das Zweifamilienhaus nicht eindeutig typisieren.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 35 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Zweifamilienhaus **0,44**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Garage, Balkon, Kaminofen

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz **35.156 €**

Außenanlagen

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

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **4.000 €**

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

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

Die in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren gelten nicht für Immobilien in Außenbereichslagen. Für den konkreten Fall - Zweifamilienhäuser im Außenbereich - konnte auch keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen recherchiert werden. Dies ist auch naheliegend, da die Immobilien im Außenbereich hinsichtlich des Gebäudeumfangs, der Größe, der Größe der dazugehörigen Flächen und des Zustandes so stark abweichen, dass ein Vergleich nicht möglich ist.

Zur Orientierung werden hier die in dem Grundstücksmarktbericht auf Basis von Kaufällen aus den Jahren 2022 bis 2024 Marktanpassungsfaktoren angeführt, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden¹². Eine weitere erforderliche Korrektur des Marktanpassungsfaktors kann in diesem Fall nicht vorgenommen werden, da für Außenbereichslagen keine Immobilienrichtwerte veröffentlicht wurden.

Doppelhaushälfte /Reihenhäuser vorläufiger Sachwert

350.001 € bis 500.000 €	1,05
größer 500.000	0,86

Nachfolgend muss ein Marktanpassungsfaktor nach sachverständigem Ermessen geschätzt werden.

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

Allgemein

Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt im oberen Bereich von üblichen Immobilienangeboten in Gelsenkirchen. Das erschwert die Erschwinglichkeit und engt somit die Käuferschicht ein. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.	↓
Bodenwertanteil: Der Bodenwertanteil ist mit rd. 36% unterdurchschnittlich zu üblichen Bodenwertanteilen.	↑
Ausstattungsstandard: Der Ausstattungsstandard ist mit 3,0 im oberen Bereich von durchschnittlichen Immobilien in Gelsenkirchen. Dies ist mit dem - teils fiktiv - modernisierten Zustand zu begründen.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als ländlich geprägte Wohnlage bewertet. Immobilien im ländlichen Bereich sind selten und treffen auf eine Liebhaberklientel.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt der Wohnungen, die sich in einem uneinheitlichen Zustand befinden.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,75 bzw. rd. -25%

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 53

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	503.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.478 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.193 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.276 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	614 €/m ²

Vergleichszahlen

Aufgrund der Lage im Außenbereich konnte der Gutachterausschuss keine Vergleichszahlen oder Vergleichsfaktoren ermitteln. Auch aus eigenen oder sonstigen Quellen konnten keine Vergleichsdaten ermittelt werden, die die lagespezifischen Besonderheiten wiedergeben.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden/Fertigstellung Dachgeschoss	- 56.000 €
Zuschlag Kellergeschoss/Technik	18.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 38.000 €

Altmerkmale und Schäden/Fertigstellung Dachgeschoss

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

- Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Dachgeschosswohnung
- Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahmen im Kellergeschoss
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Kellermauerwerk (Ursache sei gem. Angabe behoben worden)
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Die gewählte Pauschale umfasst im Wesentlichen den geschätzten Kostenaufwand für die Fertigstellung der Modernisierung der Dachgeschosswohnung und die kleineren Restarbeiten im Kellergeschoss. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

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

Unterstellt wird hier ein vergleichbarer Standard, wie er in der Erdgeschosswohnung umgesetzt wurde. Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde (Beispielsweise Dämmung der Außenwände, Aufrüsten der Technik auf regenerative Energien), werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Da der überwiegende Anteil für die Nutzung der Dachgeschosswohnung erforderlich ist, werden diese mit einem erhöhten Ansatz berechnet.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Ansatz (Abschlag): **- 56.000 €**

Zuschlag Kellergeschoss/Technik

Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut worden. Der Mehrwert wird unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf Basis der ursprünglichen Herstellungskosten (Mehrwert gegenüber einem nicht ausgebauten Kellergeschoss) geschätzt. Des Weiteren ist in Teilen eine überdurchschnittliche Haustechnik vorhanden (Verkabelung/Wasseraufbereitung), die in diesem Zuschlag ebenfalls berücksichtigt wird.

Ansatz (Zuschlag): **18.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	503.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 38.000 €
Sachwert	465.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	465.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Zweifamilienhaus)	1.103 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.291 €/m ²
Bodenwertanteil	52%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Vierhöfeweg 40 in 45892 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 02.07.2025	465.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Erdgeschosswohnung wird von dem Eigentümer genutzt. Die Dachgeschosswohnung ist augenscheinlich ungenutzt und in dem jetzigen Zustand auch nicht nutzbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.03.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung ungenehmigte Nebengebäude auf dem Grundstück erkannt werden. Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Vierhöfeweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 17.03.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.02.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.02.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 27.10.2025