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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn Veit **Tettenborn**

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

Verkehrswertgutachten

Nr. KAL-0626-S11

für das **Sondereigentum Nr. 11** an den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Spitzboden
Flöttestraße 2, 45899 Gelsenkirchen
im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 019/25**
zum Stichtag 10.12.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert 1.000 €

Marl, den 08.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

AUF EINEN BLICK **3**

1 ALLGEMEINE ANGABEN **4**

2 BESTANDSANALYSE **8**

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen 8

2.2 Mikrolage Flöttestraße 10

2.3 Grundstück 11

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation 13

2.5 Privat-rechtliche Situation 16

2.6 Bauliche Anlagen 19

2.7 Flächen- und Massenangaben 24

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit 26

3 WERTERMITTLUNG **27**

3.1 Bewertungsmodell 28

3.2 Bodenwertermittlung 29

3.3 Ertragswertermittlung 31

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 37

4 VERKEHRSWERT **38**

4.1 Verfahrenswahl 38

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS **39**

5 ANLAGEN **40**

5.1. Stadtplan

5.2. Luftbild

5.3. Katasterplan

5.4. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung

5.5. Fotos der Ortsbesichtigung

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Nr. 11 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Spitzboden	
Ortstermin		10.12.2025
Wertermittlungsstichtag		10.12.2025
Objektadresse	Flöttestraße 2 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	6 / 323	
Objektinformationen	Baujahr	1954
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1965
	Alter	71 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	623 m²
	bebaute Fläche Gebäude	225 m²
	Geschossfläche	900 m²
	Bruttogrundfläche	1.123 m²
	Spitzboden	69 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	205 €/m²
	angepasster Bodenwert	244 €/m²
	Bodenwert (absolut)	14.000 €
	Bodenwert anteilig	14.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	24.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 9,66)	24.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 22.700 €
	Rundung	- 300 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 0,4)	1.000 €

Ermittelter Verkehrswert **1.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Aktenzeichen:	005 K 019/25
Auftrag vom:	19.09.2025
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 94/1.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flöttestraße 2, 45899 Gelsenkirchen verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 11 an den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Spitzboden Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Objekt:	Sondereigentum Nr. 11 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Spitzboden

Grundbuch:	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Horst
	Blatt Nr.	4279
Kataster:	Gemarkung	Horst
	Flur	6
	Flurstück	323

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der/den/dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 10.12.2025

Teilnehmer:

- der Sachverständige Tettenborn

Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin würde der Zugang zum Treppenhaus und zu Teilen des Kellers von einem Mitbewohner des Hauses ermöglicht.

Bei der Ortsbesichtigung am 10.12.2025 wurde die Möglichkeit genutzt, das Treppenhaus und die allgemeinen Kellerräume in Augenschein zu nehmen sowie die Umgebung zu besichtigen. Das Sondereigentum an sich konnte nicht besichtigt werden.

Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Aufenthaltsort des Eigentümers nicht ermittelt werden konnte.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10.12.2025

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 19.09.2025
- Grundbuchauszug vom 16.05.2025

eingeholte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 21.11.2011
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.11.2011
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.10.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 29.09.2015
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 23.10.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 16.10.2015
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 06.11.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 28.05.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.10.2015
- Energieausweis vom 16.06.2021
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.08.2025
- Protokoll d. außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.11.2025

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2015, 2018) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens einer Eigentumswohnung und des Sondereigentums beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt werden.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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
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.umgebungslaerm-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 ist nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Teilungserklärung, Auskunft Altlasten, Auskunft Baulasten, Auskunft Bauordnung, Auskunft Bergbau, Auskunft Denkmalschutz, Auskunft Erschließung, Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlung) 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 Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote:

Bund: 6,2%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 15,2% (12/2025)

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 waren, 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.

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.

Lt. 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.

2.2 Mikrolage Flöttestraße

Stadtteil Horst:

Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 21.000 Einwohner.

Zentralität:

Das Sondereigentum liegt im Stadtteil Horst, ca. 1 km vom Schloss Horst entfernt, an einer Wohn-Sammelstraße. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer bzw. Gelsenkirchen Altstadt sind es jeweils ca. 7 km.

Erreichbarkeit:

Flöttestraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.

Entfernungen:	- Bundesstraße	ca. 3,5 km (B224)
	- Autobahn	ca. 3,5 km (A42)
	- Bus	fußläufig erreichbar
	- U-Bahn	0,9 km
	- Straßenbahn	0,9 km
	- Bahnanschluss	ca. 6 km (Essen Zollverein (S-Bahn))

Das Grundstück liegt direkt an der Flöttestraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.

Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld:

Weitestgehend ähnliche Mehrfamilienhäuser, überwiegend III-geschossig, die in etwa zeitgleich entstanden sind. Es handelt sich um Eine Wohnviertelprägung bestehend aus Mehrfamilienhäusern der Wiederaufbauphase.

Infrastruktureinrichtungen:

Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind ist in dem gut erreichbaren Stadtteilzentrum Horst verfügbar. Ein erweitertes Angebot befindet sich in den gut erreichbaren Stadtzentren von Gelsenkirchen-Buer, Gelsenkirchen-Altstadt und Essen.

Bodenrichtwertniveau:

Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V[2]

gute Lage:	310 €/m²
mittlere Lage:	215 €/m²
mäßige Lage:	180 €/m²
(unverändert seit 2022)	
Bodenrichtwert hier	205 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

[2] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	323
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem nach dem WEG aufgeteilten Mehrfamilienhaus sowie einer Garagenzeile bebaut worden. Es ist insgesamt in 10 Wohnungseigentume und 9 Teileigentume (Spitzboden und 8 Garagen) aufgeteilt worden und wird vorrangig als Wohnhaus genutzt. Das zu bewertende Sondereigentum ist augenscheinlich ungenutzt.
Größe:	623 m² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 24,5 m, mittlere Tiefe ca. 26 m
Grundstücksausrichtung:	zur Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden
Bewuchs:	Gartenflächen sind nicht vorhanden.
Topografie:	fällt zum Garagenhof leicht ab
Parken:	auf der Straße möglich – zu dem Sondernutzungsrecht gehört kein Stellplatz
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.[3]
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 29.09.2015 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Neuhorst-Horst / Eigentümerin RAG Herne - Distriktfeld: Gottes Gnaden (erloschen)/ Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin MAN SE München und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Nordstern-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die THS Gelsenkirchen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

[3] Quelle: [https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/]; abgerufen am 14.05.2026

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 15.10.2015 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. [4]
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist [5]. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Garagenhofes mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,3 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet und die Flöttestraße ist als Fließweg gekennzeichnet.[6] Von hier erfolgt nur der Hinweis. Aufgrund der immer häufiger auftretenden extremen Wetterlagen können sich bedingt aus der Senkenlage Nachteile in Bezug auf Versicherungsbeiträge und mögliche Verschärfungen bei Neubauten ergeben.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandhöhe bei einem Starkregenereignis wurde hingewiesen.

[4] Quelle: [https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de] und [https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000]; abgerufen am 14.05.2026
[5] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 14.05.2026
[6] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 14.05.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan[7] als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeerfordernis) beurteilt[8]. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung. Es existiert noch der Fluchtlinienplan Nr. 2_6_27, der am 28.03.1918 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Flöttestraße dar. Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für das zu bewertende Sondereigentum hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteinfluss.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren 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 nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 23.10.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

[7] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_037/index.html?lang=de&title=PlanungsAtlas%20||%20Bebauungsplanung]; abgerufen am 14.05.2026

[8] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_037/index.html?lang=de&title=PlanungsAtlas%20||%20Bebauungsplanung]; abgerufen am 14.05.2026

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für vorherige Bewertungen in dem Mehrfamilienhaus hat die Baugenehmigung der Ursprungsbebauung aus dem Jahr 1954 vorgelegen. Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden. Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt und keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. HINWEIS: Zu bewerten ist ein Sondereigentum an einem Spitzboden. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
Baulasten	Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 16.10.2015 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen. Nach dem zur Verfügung gestellten Protokoll der außergewöhnlichen Eigentümerversammlung wurde ein Baulast (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des benachbarten Grundstücks Markenstraße 54 eingetragen. Die Baulasteneintragung selbst liegt nicht vor. Ein Werteinfluss kann hieraus nicht erkannt werden.
Behördliche Beanstandungen:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.11.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen innerhalb des Sondereigentums konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.
Beurteilung:	Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.05.2026 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 16.06.2021 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 143 kWh/(m²*a), was hier mit **E** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Gemäß dem Energieausweis ist die Anlagentechnik aus dem Jahre 1996 und wird mit Erdgas befeuert. Der Energieausweis wird hier nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet! Bei der Ortsbesichtigung war in Bezug auf die Gebäudehülle ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität in Bezug auf den Energiehaushalt bewirken, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

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

- Prüfung der Dämmung des Daches
- Prüfung der Dämmung der Außenwand
- Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
- Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses

Bei den Angaben handelt es sich augenscheinlich um Standardformulierungen – auf dem Energieausweis wurde beschrieben, dass der Wärmeerzeuger aus dem Jahr 1996 stammt.

Des Weiteren werden in dem Energieausweis Treibhausgasimmissionen von 34 kg CO_2- Äquivalent/(m²*a) angegeben.

Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt worden und zu bewerten ist ein Sondernutzungsrecht an einem Spitzboden. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf das Sondernutzungsrecht übertragbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Horst
Blatt Nr.	4279
letzte Änderung	vom 15.05.2025, Ausdruck vom 16.05.2025

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

94/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horst

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	6	323	Gebäude- und Freifläche	623 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichneten im Spitzboden gelegenen nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 2:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der/dem/den Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 019/25)

Hinweis Gerichtsauftrag:

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

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 21.11.2011 eingeholt.

In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteinfluss auf das zu bewertende Sondereigentum hätten, sind nicht vorhanden.

Hier werden Hinweise gegeben, die Einfluss auf eine Kaufentscheidung haben könnten:

Die Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in einer Wohnung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung aller Eigentümer möglich. Anspruch auf Erteilung dieser Zustimmung besteht nicht. Die Eigentümer können ihre Zustimmung widerrufen, wenn maßgebliche Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung sich ändern oder wenn Auflagen nicht eingehalten werden.

Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung aller Eigentümer, soweit das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird. Bei deren Beseitigung ist der ursprüngliche Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Werden bauliche Veränderungen ohne die erforderliche vorherige schriftliche Zustimmung vorgenommen, so hat der Eigentümer den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten unverzüglich wieder herzustellen, wenn andere Eigentümer dies verlangen. Eine erteilte Zustimmung kann auch ohne entsprechenden Vorbehalt widerrufen werden, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen sich ändern oder wenn Auflagen nicht eingehalten werden. Änderungen an der äußeren Gestaltung einschließlich dessen Farbgebung sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung aller Eigentümer möglich. Der Außenanstrich muss in jedem Fall einheitlich sein.

(§4 Teilungserklärung)

In der Änderung der Teilungserklärung vom 03.01.2012 wurde der Miteigentumsanteil des zu bewertenden Sondereigentums korrigiert.

Hinweis:

Demnach müsste nach sachverständiger Einschätzung für einen Ausbau des Spitzbodens die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Bei der Ortsbesichtigung war der Eigentümer nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und wie das Sondereigentum genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum ungenutzt ist. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters:

Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde telefonisch am 01.06.2026 erörtert. In diesem Telefonat wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet, jedoch seien die außergewöhnlichen Ausgaben so hoch, dass diese wieder aufgezehrt werden. Sonderumlagen könnten bei dem Austausch des Heizkessels anstehen, der aus finanziellen Gründen weiter hinausgezögert wird.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Es gibt Rechtsstreitigkeiten mit zwei Eigentümern.
- sind keine Beschlüsse bekannt, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

Protokolle

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.08.2025 sind keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst worden. Zudem wurde das Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.11.2025 zur Verfügung gestellt. In der außerordentlichen Eigentümerversammlung wird dem Verwalter die Vollmacht erteilt einer Baulasteneintragung zuzustimmen. Hierbei handelt es sich um ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Markenstraße 54, was in Bezug auf das zu bewertende Sondernutzungsrecht als nicht wertrelevant eingestuft wird. Der genaue Inhalt der Baulasteneintragung ist nicht bekannt.

Hausgeld:

Für den Spitzboden wird aktuell kein Hausgeld erhoben, könnte aber bei einem neuen Eigentümer anfallen.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.
Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Spitzboden
Größe:	rd. 69 m² sonstige Nutzungsfläche
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt - wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht genau beschrieben werden
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen, das Sondereigentum und die Teileigentume sind gegeneinander abgeschlossen. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.11.2011.
Baujahr:	um 1954
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.
Modernisierungen:	Durchgreifende Modernisierungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Erkennbare kleinere Modernisierungsmaßnahmen: - Hauseingangstür - Austausch der Fenster (1982)
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Ein größerer Instandhaltungsstau zeichnet sich im Bereich der Garagen ab.
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zwei- Dreispänner, kein Aufzug Zum Spitzboden führt eine abgeschlossene Treppe. Diese Treppe ist mit einem kleinen Flur und einfacher Tür vom Treppenhaus getrennt.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 3 Stufen über Zugangsniveau
Stellplatz:	kein Sondernutzungsrecht an einem Garagenstellplatz

Aufteilung lt. Plan:		
	Kellergeschoss:	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss:	3 Wohnungen
	1. Obergeschoss:	3 Wohnungen
	2. Obergeschoss:	2 Wohnungen
	Dachgeschoss:	2 Wohnungen
	Spitzboden:	nicht zu Wohnzwecken dienendes Sondereigentum

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung alleinig auf äußerer Inaugenscheinnahme und Erkenntnissen aus den Gutachten 2015 und 2018 beruht, was inzwischen 10 bzw. 7 Jahre zurückliegt. In der Zwischenzeit können Veränderungen vorgenommen worden sein, die auch wertrelevant sind.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die das Risiko eines abweichenden Zustands und mögliche Schäden berücksichtigen soll.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Keller:	Wände:	massives Mauerwerk
	Decke:	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände:	massives Mauerwerk
	Decke:	Betondecke
	Treppe KG - DG:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
	Treppe DG – SB:	Holztreppe mit Holzhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachdichtung:	Satteldach – Betonpfannen (älter)	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Wohnungen/Treppenhaus), Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)	
Sonnenschutz:	Rollläden im Erdgeschoss; in den Obergeschossen kein baulicher Sonnenschutz	

2.6.2 Ausbau

Teileigentum

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde beruht die Baubeschreibung des Ausbaus auf Erkenntnissen der früheren Ortsbesichtigungen. Gegenüber diesem Zustand können sich Änderungen ergeben haben.

Fenster:	mehrere Dachausstiegsluken aus Zinkblech und Einfachverglasung
Sonnenschutz:	kein
Innentüren:	keine
Boden:	Dielenboden, unbehandelt und ursprünglich
Wandoberflächen:	Putz, unbehandelt und einfach, Alukaschierung der Dachdämmung in den Dachschrägen
Sanitär:	keine Anschlüsse
Technik	
Umfang:	rudimentär – nur die notwendigste Installation für einen Abstellraum
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasser:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Aufputzinstallation

Zusammenfassend handelt es sich um einen einfachen Ausstattungsstandard und eine einfache technische Installation für einen Trockenboden.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:

Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
	– Erdkabelanschluss
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
	– Anschluss an die Telekommunikation

Garagenzufahrt/ Wege: Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind asphaltiert bzw. mit Betonpflaster befestigt.

Garagenhof: Die Freiflächen werden vollständig von den Garagen und den Garagenzufahrten eingenommen. Einen Freizeitwert haben die Freiflächen nicht. Sie können von allen Eigentümern genutzt werden.

Die Freifläche wird von den angrenzenden Gebäuden und einer Mauer mit deutlichem Instandsetzungsbedarf eingegrenzt. Zur Nordseite geht der Garagenhof fließend in den benachbarten Garagenhof des Grundstücks Markenstraße 54 über. Der Innenhof der Markenstraße 54 wird ebenfalls über die asphaltierte Zufahrt des Bewertungsgrundstücks erschlossen. Nutzungsvereinbarungen sind hier nicht bekannt.

2.6.4 Nebengebäude

Garage: Insgesamt befinden sich 8 Garagen in dem Hof, die alle in Sondereigentume aufgeteilt wurden. Eine Garage gehört nicht zu dem Teileigentum.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sodass sich das Mehrfamilienhaus in einem bauzeittypischen Zustand befindet. Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen, die noch einen Einfluss auf die Parameter der Wertermittlung haben, konnten nicht erkannt werden, stehen jedoch mittelfristig und langfristig an.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zu möglich Schäden innerhalb des Sondereigentums keine Angaben gemacht werden.

Neben mehreren kleineren Instandsetzungsmaßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Überarbeitung der Elektro-Unterverteilung
- defekte Tür zum Aufgang Spitzboden
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände, Risse in dem Boden
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Grenzmauer
- Instandhaltungsstau im Bereich der Kaminköpfe
- beginnender Instandhaltungsstau im Bereich Fassadenanstrich

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind.

Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit einem beginnen Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches 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.

veraltete Installationen: Aufgrund des Baujahres bis1970 besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind. Zuletzt wurden vermutlich die Fenster getauscht, was aber zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder 43 Jahre zurückliegt.

Die Heizungsanlage konnte weder in den vorhergehenden Gutachten noch im Rahmen der aktuellen Ortsbesichtigung besichtigt werden, sodass hierzu keine Aussage gemacht werden kann.

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 einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Beurteilung: Typische einfache Mehrfamilienhausbauweise, die im Wesentlichen den wirtschaftlichen Zwängen der Nachkriegszeit geschuldet ist. Von der Architektur her handelt es sich um eine bauzeittypische Gestaltung, wie sie vielfach in Gelsenkirchen und sonstigen Städten errichtet wurden.

Gemäß Plan handelt es sich um einen Spitzboden, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt und nicht unterteilt ist.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus und einem vermutlich bauzeittypischen nicht ausgebauten Spitzboden.

2.6.6 Nutzbarkeit und Drittverwendung

Zuletzt wurde der Spitzboden als Abstellfläche von mehreren Bewohnern des Wohnhauses genutzt, was auch nach wie vor als zutreffend angenommen wird. Diese Nutzung ist nicht wirtschaftlich, da hierfür in der Regel keine Miete gezahlt wird.

Ein Ausbau als Wohnraum scheint hier jedoch wegen der fehlenden Raumhöhe nicht möglich zu sein. Nach überschlägigen Berechnungen kann die notwendige lichte Höhe von 2,40 m über mindestens 50% der Grundfläche nicht erreicht werden (vgl. § 48 BauO NRW (1)).

Alternativ zu der vorhandenen Nutzung als allgemeine Abstellfläche böte es sich hier an, dass der Spitzboden als Erweiterung einer Dachgeschosswohnung genutzt wird. Dieser Raum könnte von der Wohnung als Nebenraum wie Abstellraum, Hobbyraum oder Ähnliches genutzt werden. Hierfür müssten jedoch noch mehrere Hindernisse beseitigt werden.

1. Die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft könnte erforderlich sein. Bei Nutzung von beiden Dachgeschosswohnungen müsste auch die Teilungserklärung geändert werden.
2. Der Umbau des Spitzbodens ist zu planen und es muss möglicherweise eine Baugenehmigung eingeholt werden. Hierbei sind unter anderem auch der Brandschutz und der Schallschutz zu beachten.
3. Das Teileigentum erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge, also über zwei Dachgeschosswohnungen. Hier ist insbesondere der Schall- und Brandschutz gegenüber der Dachgeschosswohnung, die nicht den Spitzboden nutzt, zu beachten.

Hierbei ist der Interessentenkreis auf 2 Marktteilnehmer begrenzt. Ob überhaupt ein Käufer gefunden werden kann, ist stark davon abhängig, ob die Wohnungen im Dachgeschoss vermietet sind oder von den Eigentümern genutzt werden. Die Bereitschaft eines Eigentümers, der die Dachgeschosswohnung selber nutzt wird höher sein, als die eines Vermieters.

Es kann auch sein, dass ein weiterer Eigentümer der Eigentümergemeinschaft das Sondernutzungsrecht erwirbt, um mehr Stimmrechte zu erhalten.

Nachhaltige Nutzung

Da der Spitzboden als allgemeine Abstellfläche keine nachhaltigen Mieteinnahmen generieren kann, wird hier die nächstliegende Nutzung und zwar als Abstellfläche einer Dachgeschosswohnung als wirtschaftliche Alternative gewählt. Hierfür wird vorausgesetzt, dass

- die Eigentümergemeinschaft dem Umbau zustimmt
- der Umbau mit möglicherweise direktem Zugang von einer Dachgeschosswohnung genehmigungsfähig ist

Die Kosten, die für den Umbau erforderlich sind, werden bei der Wertableitung abschlägig berücksichtigt.

Als nachhaltige Nutzung wird also eine Nutzung bzw. Erweiterung als Abstellfläche, Hobbyraum oder Ähnliches von einer Dachgeschosswohnung unterstellt.

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 **623 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	21,14 m	x	10,62 m	= 224,51 m²
Erdgeschoss	21,14 m	x	10,62 m	= 224,51 m²
1. Obergeschoss	21,14 m	x	10,62 m	= 224,51 m²
2. Obergeschoss	21,14 m	x	10,62 m	= 224,51 m²
Dachgeschoss	21,14 m	x	10,62 m	= 224,51 m²

Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet) **1.123 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 Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen

Hinweis Spitzboden

Die BGF des Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF		Faktor				
Kellergeschoss	225 m²	x	0,00	=	0 m²		
Erdgeschoss	225 m²	x	1,00	=	225 m²		
1. Obergeschoss	225 m²	x	1,00	=	225 m²		
2. Obergeschoss	225 m²	x	1,00	=	225 m²		
Dachgeschoss	225 m²	x	1,00	=	225 m²		
					900 m²	/ 623 m²	= 1,4

Begründung

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

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich in der GFZ angerechnet!

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

2.7.4 Nutzungsfläche

Ermittlung der Nutzungsfläche

Sondereigentum Nr. 11			Faktor		
Grundfläche	20,61 m	x 3,73 m	x 1,00	=	76,88 m²
./. Kaminzug	4,50 m	x 0,50 m	x -1,00	=	- 2,25 m²
./. Kaminzug	4,50 m	x 0,50 m	x -1,00	=	- 2,25 m²
./. Treppe	3,00 m	x 1,00 m	x -1,00	=	- 3,00 m²
Summe Sondereigentum Nr. 11					69,38 m²

Summe Nutzungsfläche gesamt (gerundet) **69,00 m²**

Die oben angegebene Nutzungsfläche wurde anhand von den eingeholten Plänen ermittelt und ist mit größeren Unsicherheiten behaftet. Hierbei handelt es sich um die vermutlich maximale Fläche ohne weitere Innenwände oder Verkleidungen von Dachschrägen.

Bei der Berechnung erfolgt ein aus den Plänen ermittelter Abzug für die Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Vereinfacht wurde bei 1,50 m aus dem Plan gemessen.

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

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Nutzungsfläche 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.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Nach ersten Veröffentlichungen hält der geringe Aufwärtstrend auch Anfang 2026 an. Jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, 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.

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

Der nicht ausgebaute Spitzboden hat eine stark eingeschränkte Marktgängigkeit, da der potenzielle Käuferkreis aus den Eigentümern der Dachgeschosswohnungen besteht. Der Spitzboden nimmt nicht an dem regulären Immobilienmarkt teil.

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie keine übliche Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[9]

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.

[9] § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Sondernutzungsrechten wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Vergleichspreise für nicht ausgebaute Spitzböden konnten nicht recherchiert werden.

Hier wird die Nutzung bzw. Erweiterung als Abstellfläche von einer Dachgeschosswohnung unterstellt. Somit besteht hier fiktiv ein direkter Zusammenhang zu einer Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum aus dem Geschäftsjahr 2024 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre und deren Alter mehr als 2 Jahre betrug. Die Gesamtnutzungsdauer wurde laut ImmoWertV Anlage 1 und die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.[10]

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 Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie, soweit von außen erkennbar, in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung werden Modernisierungen fiktiv unterstellt und eine angemessene Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus	
Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1954
tatsächliches Alter	71 Jahre
fiktives Baujahr	1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Mehrfamilienhaus	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Mehrfamilienhaus	20 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer läuft nach dem Modell der ImmoWertV nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

[10] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 68

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	6	323	Gebäude- und Freifläche	623 m²
Gesamtgröße				**623 m²**

Bodenrichtwert	**205 €/m²**

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)						
Koeffizient Richtwertgrundstück			1,0	=	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück			1,4	=	1,19	
Bodenwert (€/m²)	205 €/m²	x	1,19	/	1,00	= 244 €/m²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet						**244 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	623 m²				
Bodenwertansatz	244 €/m²				
	244 €/m²	x	623 m²	=	152.012 €
Miteigentumsanteil			94/1.000stel	=	14.289 €
Rundung					- 289 €
Bodenwert anteilig					**14.000 €**

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	1935200
Bodenrichtwert	205 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Zum Bauverein

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der Bodenwertermittlung angepasst. Bedingt durch die Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2026 ist auf 215 €/m² angehoben worden.

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten Miete	tatsächliche Mieten Ertrag	angesetzte Mieten Miete	angesetzte Mieten Ertrag
Spitzboden (Abstellen)	Son	69,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	3,00 €/m²	207,00 €
		69,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	**ø 3,00 €/m²**	**207,00 €**

Zusammenfassung der Mieterliste		
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt		**207,00 €**
marktüblicher jährlicher Rohertrag 207,00 € x 12	**rd.**	**2.484 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

Tatsächliche Mieten

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen nicht mitgeteilt. Das Sondereigentum ist augenscheinlich ungenutzt und in diesem Zustand auch nicht nutzbar. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Für Abstellflächen wurde kein Mietspiegel ermittelt. In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024 wird hier eine Miete für eine Abstellfläche von 3,00 €/m² (geschätzter hälftiger Ansatz der Wohnungsmiete Dachgeschosswohnung) angenommen.

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

Angebotsmieten (Internetportale)

Vergleichbare Mietangebote konnten nicht recherchiert werden.

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die geschätzte Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Um eine Vermietung erreichen zu können, sind Baumaßnahem erforderlich, deren Kosten bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Marktübliche Miete	**3,00 €/m²**

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Mieten für Abstellräume weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag					**2.484 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Spitzboden	69 m² x	7,00 €/m²	=	483 €	
Verwaltung					
Spitzboden	1 WE x	429 €/WE	=	429 €	
Mietausfallwagnis					
Spitzboden	2,00% von	2.484 €	=	50 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten					**- 962 €**
entspricht ca. 39% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					**1.522 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	5,00% von	14.000 €	=		- 700 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					**822 €**
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,00%			=	12,46	
Ertrag der baulichen Anlagen		822 € x	12,46	=	10.242 €
Bodenwert anteilig					14.000 €
Zwischensumme					24.242 €
Rundung					- 242 €
vorläufiger Ertragswert					**24.000 €**
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	24.000 €	=		0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					**24.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Nfl. Ansatz 50% für Wohnfläche (auf 1 m² gerundet)	**7,00 €/m²**
Verwaltungskosten	in Anlehnung an Eigentumswohnung	**429 €/Stk**
Mietausfallwagnis	in Anlehnung an Wohnfläche vom Jahresrohertrag	**2%**
Betriebskosten	vollständige Umlage	**0 €**

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **39%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und insbesondere dem geringen Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 20 Jahren geschätzt.

Restnutzungsdauer **20 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Eine Vermietung des Spitzbodens ist nur in Zusammenhang mit einer Wohnung in dem Haus gegeben, sodass hier der Liegenschaftszins für vermietete Eigentumswohnungen als Basis herangezogen wird.

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2024 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht [11]:

Vermietetes Wohnungseigentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m²		€/m²		€/m²		%				Jahre	
	47	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
		3,3		69		1.092		6,40		29		14,1		28	
		0,0	10,0	33	125	380	2.188	5,60	8,30	20	36	5,6	27,1	13	63
Konfidenz-Intervall		2,6 - 4,0		63 - 76		966 - 1.218		6,24 - 6,57		28 - 30		12,6 - 15,5		24 - 31	
Standardabweichung		2,4		21		429		0,56		4		5,0		13	

[11] Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 64

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

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

Allgemein

Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↔
Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus und einem vermutlich bauzeittypischen nicht ausgebauten Spitzboden.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit einem beginnen Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie keine übliche Marktgängigkeit erwartet.	↑↑

Sonstiges

Verwendung: Der Spitzboden hat nur einen stark eingeschränkten Nutzerkreis.	↑↑
Mietmarkt: Des Weiteren ist der Gelsenkirchener Mietmarkt tendenziell entspannt, was sich drückend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirkt.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 5,0% und einer Restnutzungsdauer von n = 20 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. **Hinweis:** Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	5,0%

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	24.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	9,66
Kennzahl Wert/m² Nfl.	348 €/m²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss oder sonstigen Marktteilnehmern wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet.

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)	
Ausbaukosten, fehlende Innenbesichtigung	- 20.700 €
Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum	- 2.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**- 22.700 €**

Ausbaukosten, fehlende Innenbesichtigung

Aktuell wird der Spitzboden vermutlich als Abstellfläche genutzt. Um den Spitzboden wirtschaftlich nutzen zu können wurde hier unterstellt, dass der Spitzboden als Erweiterungsfläche einer Dachgeschosswohnung dient. Um hier jedoch eine gewisse Mindestqualität erreichen zu können, sind Ausbaumaßnahmen notwendig. Andern-falls wäre die in der Ertragswertermittlung angesetzte Miete nicht erzielbar.

Diese Kosten können hier nur geschätzt werden und sind von mehreren Faktoren abhängig, die hier nicht festgelegt werden können (Ausbaustandard und Materialen, Zugeständnisse an die Eigentümergemeinschaft, notwendige Maßnahmen, Anteil der Eigenleistungen). Hier muss auf pauschale Annahmen zurückgegriffen werden.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem Erwerb und der Nutzung Mietausfälle, Betriebskosten anfallen. Die Kosten werden hier auf rd. 300 €/m² Nutzungsfläche geschätzt und beinhaltet einen großen Anteil an Eigenleistungen, was bei solchen Baumaßnahmen nicht ungewöhnlich ist. In dieser Pauschale ist auch das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt.

Ansatz (Abschlag): 69 m² x 300 €/m² **- 20.700 €**

Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum

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

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Überarbeitung der Elektro-Unterverteilung
- defekte Tür zum Aufgang Spitzboden
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände, Risse in dem Boden
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Grenzmauer
- Instandhaltungsstau im Bereich der Kaminköpfe
- beginnender Instandhaltungsstau im Bereich Fassadenanstrich

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Die oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Dieser Wertabzug greift nur für Schäden im Gemeinschaftseigentum. Die möglichen Instandsetzungsmaßnahmen im Spitzboden sind mit der Ausbaupauschale abgegolten.

Ansatz (Abschlag): **- 2.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Sondereigentumen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle.

Es konnten keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen recherchiert werden, weswegen das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann. Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesen Gründen scheiden das Vergleichswert- und Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

Zusammenstellung	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	24.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	-22.700 €
Ertragswert	**1.300 €**
Rundung	-300 €
Ermittelter Verkehrswert	**1.000 €**

Plausibilisierung Ertragswert	
Flächenwert/m² (Nfl.)	14 €/m²
jährlicher Rohertrag	2.484 €
jährlicher Reinertrag	1.522 €
Rohertragsfaktor	0,40
Anfangsrendite	6,40%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des 94/1.000stel Miteigentumsanteils für das Sondereigentum Nr. 11 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Spitzboden des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Flöttestraße 2 in 45899 Gelsenkirchen auf

V E R K E H R S W E R T	zum Stichtag 10.12.2025 gerundet	**1.000 €**

Anmerkung:

Da der potenzielle Käuferkreis stark eingeschränkt ist, ist es auch möglich, dass das Verfahren zuschlagslos bleibt. Dem gegenüber steht, dass das zu erwartende Zuschlagsniveau so gering ist, dass eine Käuferschicht angesprochen wird, die die Immobilie erwerben, um sie möglicherweise entwickeln zu können und die Risiken nicht marktgerecht einpreisen. Bei dem ausgewiesenen Verkehrswert handelt es sich um einen eingeschränkten Verkehrswert, der nicht zur Gänze der Legaldefinition des §194 BauGB entspricht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Sondereigentum ist augenscheinlich ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.

3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.11.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Flöttestraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 23.10.2025 nicht mehr an.

6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 15.10.2015 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

7. Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet, jedoch sein die außergewöhnlichen Ausgaben so hoch, dass diese wieder aufgezehrt werden. Sonderumlagen könnten bei dem Austausch des Heizkessels anstehen, der aus finanziellen Gründen weiter hinausgezögert wird.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Es gibt Rechtsstreitigkeiten mit zwei Eigentümern.
- sind keine Beschlüsse bekannt, die von der Teilungserklärung abweichen
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant

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

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

Marl, den 08.06.2026