

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 (Aktualisierung)

Nr. MAR-0725-W10

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 10** im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 023/23**

zum Stichtag 28.05.2025



Ermittelter Gesamtverkehrswert

77.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 10 Flurstücke 169 und 170	76.993 €
Lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück 208 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück 213 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück 209 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 5/zu1 Flurstück 214 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 6/zu1 Flurstück 210 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 7/zu1 Flurstück 211 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 8/zu1 Flurstück 212 (20/4.620stel)	1 €

Marl, den 03.07.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	10
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	10
2.2 Mikrolage Scheideweg	12
2.3 Grundstück	13
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5 Privat-rechtliche Situation	18
2.6 Bauliche Anlagen	22
2.7 Flächen- und Massenangaben	27
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Ertragswertermittlung	34
3.4 Vergleichswertverfahren	41
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	45
4 VERKEHRSWERT	47
4.1 Verfahrenswahl	47
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	48
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	49
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	50
5 ANLAGEN	51
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte und der Teilungserklärung	
5.6. Fotos der Ortsbesichtigungen	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum	
Ortstermine	04.03.2024 und 28.05.2025	
Wertermittlungsstichtag	28.05.2025	
Objektadresse	Scheideweg 63e 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	12 / 169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212	
Objektinformationen	Fertigstellung	1970
	Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	7.420 m ²
	Wohnfläche	91 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m ²
	angepasster Bodenwert	222 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	19.000 €
	Bodenwert anteilig	19.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	89.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	85.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	89.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 11.950 €
	Rundung	- 50 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	77.000 €

Ermittelter Gesamtverkehrswert **77.000 €**

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 10 Flurstücke 169 und 170	76.993 €
Lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück 208 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück 213 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück 209 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 5/zu1 Flurstück 214 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 6/zu1 Flurstück 210 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 7/zu1 Flurstück 211 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 8/zu1 Flurstück 212 (20/4.620stel)	1 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Pfeiff
 Amtsgericht Gelsenkirchen
 Bochumer Straße 79
 45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 023/23

Auftrag vom: 06.12.2023
 Auftrag zur Aktualisierung vom: 14.03.2025

Auftrag: Aktualisierung des Gutachtens MAR-0624-W10 vom 05.06.2024 nach erfolgter Innenbesichtigung am 28.05.2025 zu dem Verkehrswert des 592/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211
 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212
 Scheideweg 63e, 45896 Gelsenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
 Grundbuch von Buer
 Blatt Nr. 19646

Kataster: Gemarkung Buer
 Flur 12
 Flurstücke 169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212

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

- Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 04.03.2024
- Teilnehmer:
- der Sachverständige Tettenborn
- Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung (Einschreiben-Einwurf), nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin war der Zugang zum Treppenhaus und zu Teilen des Kellers möglich, da die Haustür offen war. Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen.
- Bei der Ortsbesichtigung am 04.03.2024 wurde die Möglichkeit genutzt, das Treppenhaus und die allgemeinen Kellerräume in Augenschein zu nehmen sowie die Umgebung zu besichtigen. Die Wohnung samt zugehörigem Kellerraum ist vermutlich vermietet. Die Mieter waren nicht anwesend und somit konnten die Wohnung und der Mieterkeller **nicht besichtigt** werden, weil die Türen trotz Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet wurden. Ein Name war an der Tür und an der Klingel nicht vermerkt, sodass ein Mieter auch nicht ermittelt werden konnte.
- Zwischenzeitlich konnte Kontakt mit der Mieterin aufgenommen werden und ein erneuter Ortstermin vereinbart werden.
- Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 28.05.2025
- Teilnehmer:
- die Mieterin und eine weitere Person
 - der Sachverständige Tettenborn
- Bei dem Ortstermin konnten die Wohnung und der dazugehörige Kellerraum in Augenschein genommen werden. An den übrigen baulichen Anlagen haben sich soweit erkennbar keine signifikanten Änderungen ergeben, sodass die Beschreibung des 1. Ortstermins weiterhin Gültigkeit besitzt.
- 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: 28.05.2025
- Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 14.03.2025
- Grundbuchauszug vom 08.12.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 26.08.1952
- Bewilligungsurkunde vom 27.04.1960
- Teilungserklärung vom 14.05.1992
- Protokoll der Eigentümerversammlung (Wohnung) vom 20.02.2025
- Protokoll der Eigentümerversammlung (Tiefgarage) vom 19.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen aus Altgutachten
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 18.01.2024
- Auskunft zu den Baulasten aus Altgutachten
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 24.06.2024
- Energieausweis vom 18.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster aus Altgutachten
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 29.01.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht aus Altgutachten
- Auskunft zu städtebaulichen Maßnahmen aus Altgutachten
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 22.04.2024
- Auskunft zum Baurecht aus Altgutachten
- digitale Bauakte zugesendet am 20.02.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 18.12.1968
- Rohbauabnahme vom 04.06.1970
- Gebrauchsabnahme vom 22.10.1970
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.05.1992
- Errichtung eines Feuerwehrrettungsweges vom 21.09.2016
(erloschen)

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.

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.

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus mehreren Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. In diesem Fall sind in dem Grundbuch 8 Grundstücke und Miteigentumsanteile bezeichnet. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

Hinweis zu dem 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.

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.
- 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 werden insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (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 69 Seiten, inklusive 6 Anlagen und 24 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Teilungserklärung, Urkunden, Energieausweis, Auskunft Bauordnung, Baulastenauskunft und Bebauungsplan) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,8%; Stadt Gelsenkirchen: 14,9% (5/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Nach kurzfristigen Anstiegen in den Jahren 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

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

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

Aufgrund der gestiegenen Marktaktivität 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 Scheideweg

Stadtteil Scholven:	Scholven mit rd. 9.400 Einwohnern bildet mit den Stadtteilen Buer und Hassel den Stadtbezirk Nord, liegt am nördlichen Stadtrand und grenzt an die benachbarten Städte Gladbeck, Dorsten und Marl. Nach wie vor ist der Stadtteil industriell geprägt, insbesondere durch eine Großraffinerie und das Kraftwerk Scholven und die Gipskartonherstellung. Der Stadtteil verfügt über 3 Schulen (2 Grundschulen, 1 Hauptschule). Die Einwohneranzahl ist rückläufig. Scholven gehört zu den schwächer nachgefragten Lagen in Gelsenkirchen.
Zentralität:	Im Stadtteil Scholven. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,5 km. Die Wohnanlage befindet sich am westlichen Rand der Stadt Gelsenkirchen im Übergang nach Gladbeck. Das Stadtzentrum Gladbeck ist in ca. 2,7 km zu erreichen. In Sichtweite befindet sich das Industriegebiet Scholven.
Erreichbarkeit:	<p>Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3,4 km (B224) - Autobahn ca. 3,4 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss Bhf. Gladbeck-Zweckel ca. 1,0 km <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Scheideweg, ist jedoch nur über einen Miteigentumsanteil direkt an die Straße Scheideweg angebunden. Die Wohnanlage liegt in zweiter Reihe und ist von der Straße kaum sichtbar. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt mit einem dementsprechenden Verkehrsaufkommen und Immissionen.</p>
Umfeld:	Überwiegend II bis III-geschossige Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit in konventioneller Bauweise. Die Wohnanlage, in der die zu bewertende Wohnung liegt, bildet hier die Ausnahme und sticht aus den sonstigen städtebaulichen Strukturen heraus. Nordöstlich liegt das Kraftwerk Scholven.
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen und Gladbeck sowie im Bereich der Zufahrtsstraßen in die Stadtzentren zu erreichen. Fußläufig erreichbar sind Lebensmittelläden und kleinere Ladenlokale.
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V²</p> <p>gute Lage: 310 €/m²</p> <p>mittlere Lage: 215 €/m²</p> <p>mäßige Lage: 180 €/m²</p> <p>(unverändert seit 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 185 €/m²</p>

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstücke:	169, 170, 208, 213, 209, 214, 210, 211, 212
	<p>Das Gesamtensemble besteht aus 9 Mehrfamilienhäusern und einer zentralen Tiefgarage und ist nach dem WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden. Jedes der Mehrfamilienhäuser steht auf einem eigenen Grundstück und hat Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücken. Hier zu bewerten ist der 20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Teil des Grundstücks Scheideweg 63a-h und 592/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum an dem Grundstück Scheideweg 63e.</p> <p>Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch die zu bewertende Eigentumswohnung werden vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.</p>
Größe:	7.420 m ² Gesamtgröße rd. 84 m ² Anteil
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 131 m, mittlere Tiefe ca. 120 m (Gesamtwohnanlage)
Grundstücksausrichtung:	Zur Südseite an eine öffentliche Straße über einen schmalen Grundstücksteil normal angebunden. Die Wohnanlage befindet sich in der 2. Reihe. Gartenflächen als Sondernutzungsflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs für eine Großwohnanlage, zentrale Fläche mit Asphalt ohne Grünbewuchs befestigt
Topografie:	Eben bzw. für die vorhandenen baulichen Anlagen modelliert. Die Zuwegung zum Haus 63e erfolgt über das Dach der Tiefgarage. Es ist ein sehr unattraktiver und zunächst unübersichtlicher Zugang zur Gesamtwohnanlage.
Parken:	Auf dem Grundstück nur in der Tiefgarage, ansonsten auf der Straße möglich – zur Wohnung 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

³ Quelle: [<https://www.umgebungsplaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 09.06.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Basis vorhergehender Gutachten in diesem Gebiet ist dem Sachverständigen bekannt, dass es sich um ein Gebiet handelt, an dem der Bergbau tätig war, der aber vor Jahren eingestellt wurde. Mit weiteren Auswirkungen des Bergbaus ist nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Überdies hinaus sind bergbauliche Einwirkungen an Gebäuden privatrechtliche Angelegenheiten zwischen den Eigentümern und der Bergbaugesellschaft.
Altlasten:	Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden. Hier wird angenommen, dass dies auch heute noch gilt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine anderweitigen offensichtlichen Hinweise erkannt werden.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet. Hier kann nicht genau erkannt werden, ob Teile des Grundstückes oder Miteigentumsanteile im Wasserschutzgebiet liegen ⁴ . Ein Werteeinfluss, wenn das Grundstück oder Teile des Grundstückes im Wasserschutzgebiet liegen würden, kann hier nicht erkannt werden. Die möglicherweise höheren Anforderungen an die Abwasserleitungen wären auf die Gesamtanlage aufzuteilen und würden somit in Bezug auf den Wert der Eigentumswohnung in den Rundungen untergehen.
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Gebäudeensembles teils gekennzeichnet ⁵ . Die Zuwegung ist nicht betroffen, so dass es auf die zu bewertende Eigentumswohnung keine Auswirkungen hat.
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.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>] abgerufen am 22.12.2023

⁵ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 22.12.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan⁶ als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen⁷ nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 116 für den Bereich Buereltherstraße, Schwedenstraße - Scheideweg - Im Winkel.

Festsetzungen:

- Nutzung WR reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,2
- geschlossene Bauweise, VIII-geschossige Bebauung
- Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.
- Flachdach/Tiefgarage

Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Die textlichen Festsetzungen des B-Plans sind in diesem Fall nicht wertrelevant.

Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteeinfluss.

Besonderes Städtebaurecht: Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen⁸ liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Weiter besteht im nördlichen Bereich noch eine Anbindung an eine Stichstraße der Schwedenstraße, die im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen steht und im Wesentlichen als Feuerwehrezufahrt dient.

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 18.01.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁶ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de]; abgerufen am 09.06.2025

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de]; abgerufen am 09.06.2025

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de]; abgerufen am 09.06.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 20.02.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 18.12.1968
Rohbauabnahme	vom 04.06.1970
Gebrauchsabnahme	vom 22.10.1970

sowie mehrere Nachträge, die für die zu bewertende Eigentumswohnung nicht relevant sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 16.12.1991
Errichtung eines Feuerwehrrettungsweges	vom 21.09.2016

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

Nachfolgend wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Hinweis: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. 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: Baulastenblatt 218
 Vereinigungsbaulast zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit.
 Die Baulast ermöglicht die bauliche Nutzung des Grundstücks in der jetzigen Form. Der Werteeinfluss ist in den angesetzten Parametern der Wertermittlung ausreichend berücksichtigt.
 Baulasttext und Baulastlageplan aus 1971 sind dem Gutachten nur im An-
 nex beigefügt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.06.2024 bestehen zu der zu bewertenden Immobilie zwei offene ordnungsbehördliche Verfahren.

Flurstück 211:

Aktenzeichen: 3210-19-02 - Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg (Baugenehmigung **erloschen**)

Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg. Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zugangsgrundstück)

Im Vergleich zu den vorherigen Auskünften ist inzwischen die Baugenehmigung zu dem Aktenzeichen: 3210-19-02 - Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg nicht mehr gültig.

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

Des Weiteren wird angenommen, dass die bauordnungsrechtlichen Mängel von der Gemeinschaft behoben werden.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Übersicht der Stadt Gelsenkirchen⁹ ist das Mehrfamilienhaus Scheideweg 63e, in dem sich das Sondereigentum Wohnung Nr. 10 befindet, nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten. Nach dem im Internet zugänglichen Informationen¹⁰ zu möglichen denkmalgeschützten Gebäuden auf der Gladbecker Seite des Scheidewegs, sind dort keine geschützten Gebäude vorhanden.

Energieausweis: Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 18.08.2023 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchs-kennwert von 123,1 kWh/(m²*a), was hier mit **D** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet! Bei der Ortsbesichtigung war in Bezug auf die Gebäudehülle ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar. In dem Energieausweis wird die Prüfung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren.

- nachträgliche Dämmung des Daches
- energetische Modernisierung der Fassade
- Modernisierung der Fenster
- nachträgliche Dämmung der Decke über Kellergeschoss

Bei den Angaben handelt es sich augenscheinlich um Standardformulierungen. Der Energieausweis ist für das Gesamtgebäude erstellt worden und zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Somit ist der ausgewiesene durchschnittliche Wert nicht direkt auf die Wohnung übertragbar.

⁹ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster der Stadt Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&activeTools=denkmal_CustomInfoTool&title=Denkmalkataster%20der%20Stadt%20Gelsenkirchen&l=%2Cdenkmal)]; abgerufen am 22.12.2023

¹⁰ Quelle: [https://www.gladbeck.de/Rathaus_Politik/Rathaus/BuergerService.asp?seite=angebot&id=19349]; abgerufen am 22.12.2023

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	19646
	letzte Änderung	vom 31.03.2023, Ausdruck vom 08.12.2023

Der Grundbuchauszug ist bereits ca. 1,5 Jahre alt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen vorgenommen wurden.

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 592/10.000stel Miteigentumsanteil und 20/4.620stel an den Grundstücken Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	933 m ²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	10 m ²
2/zu1	12	208	Gebäude- und Freifläche	738 m ²
3/zu1	12	213	Gebäude- und Freifläche	212 m ²
4/zu1	12	209	Gebäude- und Freifläche	80 m ²
5/zu1	12	214	Gebäude- und Freifläche	1.223 m ²
6/zu1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
7/zu1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
8/zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum.

Hinweis: In diesem Fall sind uneinheitliche Miteigentumsanteile in Höhe von 592/10.000stel und 20/4.620stel vorhanden, sodass hier bei den Flächenangaben im Bestandsverzeichnis die bereits auf den Miteigentumsanteil umgerechneten und auf 0,1 m² gerundeten Flächen angegeben werden.

Flstk. Nr. 169	933 m ²	Anteil 592/10.000stel	entspricht	55,2 m ²
Flstk. Nr. 170	10 m ²	Anteil 592/10.000stel	entspricht	0,6 m ²
Flstk. Nr. 208	738 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	3,2 m ²
Flstk. Nr. 213	212 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,9 m ²
Flstk. Nr. 209	80 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,3 m ²
Flstk. Nr. 214	1.223 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	5,3 m ²
Flstk. Nr. 210	21 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	0,1 m ²
Flstk. Nr. 211	3.687 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	16,0 m ²
Flstk. Nr. 212	516 m ²	Anteil 20/4.620	entspricht	2,2 m ²
Summe				83,8 m ²
gerundet auf 1 m ²				84,0 m ²

Die oben angegebenen Flächen sind als ideeller Flächenanteil aufgeführt, der auf Basis des Miteigentumsanteils berechnet und auf 0,1 m² gerundet wurde. Für die Berechnung des Bodenwertanteils erfolgt eine Rundung auf 1 m².

Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Aufteilung in die Einzelverkehrswerte der einzelnen Grundstücksteile.

Bestandsverzeichnis detailliert: **lfd. Nr. 1**

592/10.000stel Miteigentumsanteil an dem im Rechtssinne einheitlichen Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstücke 169 und 170 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum.

lfd. Nr. 2 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 208

lfd. Nr. 3 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 213

lfd. Nr. 4 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 209

lfd. Nr. 5 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 214

lfd. Nr. 6 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 210

lfd. Nr. 7 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 211

lfd. Nr. 8 zu 1

20/4.620stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 12, Flurstück 212

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 6:

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

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 2 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 3 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreuung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 6

gelöscht

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 023/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 14.05.1992 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden rudimentäre Vereinbarungen getroffen. Detaillierte Nutzungs- oder Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich demnach im Wesentlichen nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag hat zur Bewertung nicht vorgelegen. Gemäß mündlicher Angaben bei dem Ortstermin beträgt die Brutto-Warmmiete 970 € monatlich.

Weitere Informationen zu dem Mietvertrag wurden nicht gemacht.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2024 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 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters: Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 22.04.2024 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gemäß Wirtschaftsplan gebildet. Informationen zu Sonderumlagen gehen aus dem Schreiben und dem Protokoll nicht vor.
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als mittelmäßig angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist teils angespannt. Es bestehen zwei Rechtstreitigkeiten mit Miteigentümern, unter anderem gegen den Eigentümer der zu bewertenden Wohnung.
- wurden keine Beschlüsse bekannt, die von der Teilungserklärung abweichen.
- sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant.

Von dem WEG-Verwalter wurde das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.02.2025 zur Verfügung gestellt.

Gemäß Information zur Gutachtenerstellung 2024 sind einige Pflege- und Wartungsverträge neu abgeschlossen worden und die Verwaltung wurde zum 01.01.2024 neu vergeben. Informationen aus Rücklagen oder Anpassungen des Hausgeldes gehen aus dem Protokoll nicht hervor.

In dem Protokoll sind mehrere Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 24.000 € (Klingelanlage, Heizungsregelung, Anstrich Treppenhaus) beschrieben, zu denen keine Beschlüsse gefasst wurden. Des Weiteren wurden Instandsetzungsmaßnahmen beschrieben, zu denen Angebote eingeholt werden sollen. Hier unter anderem auch kostenintensive Instandsetzungsmaßnahmen wie Fassadenanstrich.

Das Dach der Tiefgarage, an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Für die Aktualisierung wurde das aktuelle Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 eingeholt. Die Instandsetzung des Tiefgaragendaches kostet ca. 1,3 Mio. € ohne Kosten der Baustelleneinrichtung, Gerüstkosten und Baustellenbegleitung durch Fachplaner. Sollten diese Kosten hinzugerechnet werden, werden die Kosten in Bezug auf das Gutachten mit 1,5 Mio. € angenommen. Der Miteigentumsanteil beträgt 20/4.620, so dass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ca. 6.500 € anfallen würden. Ein Beschluss zu der Sanierung wurde von der Gemeinschaft noch nicht beschlossen.

Die Maßnahme kann nur über Sonderumlagen finanziert werden. Die Erhebung der Sonderumlage wurde in 3 Teilbeträgen beschlossen.

Hinzukommt noch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000 € für die Beauftragung eines Fachplaners (Ausschreibung, Vergabe zum Abtragen des Asphalts auf dem Dach der Tiefgarage) in 3 Teilbeträgen (ca. 1.298 € in Bezug auf den Miteigentumsanteil)

Es bestehen Miteigentumsanteile an der Tiefgarage, jedoch keine eingetragenen Rechte an einem Stellplatz. Somit muss der Eigentümer sich an der Sanierung des Tiefgaragendaches beteiligen. Gemäß Angabe würde hierfür eine Sonderumlage anfallen, deren Höhe noch nicht feststeht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die das Risiko einer möglichen Sonderumlage abdecken soll.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus / Haus Nr. 63e: Kellergeschoss / 5-6 Vollgeschosse mit Eigentumswohnungen als Bestandteil einer Häusergruppe von 9 Mehrfamilienhäusern. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im Haus 63e. In dem Gebäude Scheideweg 63e sind insgesamt 21 Wohneinheiten vorhanden.				
Größe:	rd. 91 m ² Wohnfläche (nur die Wohnung)				
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung.				
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.05.1992				
Baujahr:	um 1970				
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei den Ortsterminen nicht erkannt werden.				
Modernisierungen:	Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch: <table> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Austausch der Fenster</td> </tr> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Austausch der Fenster im Treppenhaus</td> </tr> </table> <p>Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind. Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung waren nicht erkennbar.</p>	unbekannt	Austausch der Fenster	unbekannt	Austausch der Fenster im Treppenhaus
unbekannt	Austausch der Fenster				
unbekannt	Austausch der Fenster im Treppenhaus				
Instandhaltung:	Bei der Ortsbesichtigung konnte ein Instandhaltungsstau in mehreren Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkannt werden. Die notwendige Instandhaltung beschränkt sich auf die Funktionsfähigkeit der Technik. Bei der Wohnung wurden ebenfalls jeweils die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen in einer einfachen dem Mietniveau entsprechenden Qualität durchgeführt.				
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Vierspänner (Split Level) mit Aufzug die Wohnung liegt auf der Ebene des Aufzuges				
Stellplätze:	kein Tiefgaragenstellplatz, der zu der Eigentumswohnung gehört				
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik Erd- bis 5. Obergeschoss 21 Wohnungen				

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf
Dach:	Flachdach mit einer Betondecke
Dachabdichtung:	bituminöse Abklebung – lt. Luftbild
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Putz

2.6.2 Ausbau

Wohnung Nr. 10

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre in einem älteren Zustand
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat, PVC in einer einfachen Qualität und einem teils nicht mehr zeitgemäßen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Styroporelemente abgehangen in einer einfachen Qualität und einem teils nicht mehr zeitgemäßen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Stahlzargen in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
WC:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Bad:	Wanne mit Duschgestänge, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Küche:	Abwasser und E-Herdanschluss im Schrankbereich, Wandarmatur in einem nicht mehr zeitgemäßen Umfang

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus) Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Kunststein (Treppenhaus) Estrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Fugenglattstrich, mit Anstrich in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

Technische Ausstattung

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	Wärmetauscher in einem bauzeittypischen Zustand
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung vor längerem erneuert, ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten, kein FI Schalter

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

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 das Fernwärmenetz – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen – Anschluss an das Glasfasernetz - geplant ¹¹

Freiflächen: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt oder Rasengittersteinen befestigt. Die asphaltierte Zugangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos. Die Freiflächen sind mit Rasenflächen und Gestaltungsgrün bepflanzt. Vereinzelt befindet sich alter Baumbestand auf dem Grundstück.

In der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen gegründet, augenscheinlich werden einzelne Flächen jedoch von den Eigentumswohnungen genutzt.

Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen ist nicht gegeben.

¹¹ In dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 wurde der Anschluss an das Glasfasernetz beschlossen.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Von außen wirkt das Mehrfamilienhaus ungepflegt und im Bereich der Instandhaltung vernachlässigt. Das Treppenhaus wurde instandgehalten und im Mindestumfang gepflegt. Hier wurden augenscheinlich die Fenster in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht. Die Ausstattung der Eigentumswohnung ist funktionell aber in Teilbereichen in die Jahre gekommen. Gemäß Angaben der Mieterin gibt es Zugserscheinungen bei den Fenstern und die Zapfstellen (Wasserhahn/Wannenarmatur) würden teilweise nicht funktionieren bzw. tropfen.

Das Dach der Tiefgarage, an dem ein Bruchteilseigentum besteht, ist schon seit längerem instandsetzungsbedürftig. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft der Tiefgarage vom 19.03.2025 kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,5 Mio. € gemäß WEG-Verwaltung, die das Grundstück der Tiefgarage verwaltet.

Neben mehreren erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen waren Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung durchgeführt werden müssen:

Wohnung Nr. 10

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- teils fehlende Elektrofeininstallation
- ursprüngliche sanitäre Anlage bzw. Installation

Gemeinschaftseigentum

- defekte Hauseingangstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadstellen
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Instandsetzung des Tiefgaragendaches (Bruchteilseigentum)

Hier wird 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. Diesbezügliche Hinweise gingen aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu der Wohnung nicht hervor.

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen instandsetzungsbedürftiger Zustand erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an. Langfristig steht die Wärmedämmung der Fassade sowie der Austausch der Fenster in den Wohnungen an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Der Austausch der Fenster im Hausflur hat nur minimale Auswirkungen auf den Energieverbrauch der Eigentumswohnung.

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

Inwieweit die übrigen 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 und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Die Eigentumswohnung und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung: Das Mehrfamilienhaus ist ein Teil einer zeitgleich entstanden Wohnbebauung aus insgesamt 9 Wohnhäusern, die mittig mit einer Tiefgarage/Platz verbunden sind. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in dem nordöstlichen Wohnhaus im 2. Obergeschoss.

Das Gebäudeensemble stammt aus Ende der 1960er Jahre und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelte sich zu der Bauzeit um ein neues städtebauliches Konzept, dessen Ideen sich jedoch nicht durchgesetzt haben und sich häufig in das Gegenteil verkehrt haben. Viele von diesen Wohnanlagen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen und sind häufig sozial schwierige Punkte geworden. Die Architektur entspricht dem Zeitgeist der 60er/70er Jahre.

Bei der Eigentumswohnung handelt es sich nach den Planunterlagen um eine 4 Zimmer-Küche-Bad-WC-Wohnung mit Abstellraum und Balkon. Die Ausstattung ist funktional, jedoch überwiegend in die Jahre gekommenen und spricht vorwiegend eine einfache Mieterklientel an.

Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt in einem bauzeittypischen Gebäudeensemble aus den 1970er Jahren mit erkennbarem Instandsetzungsbedarf.

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 **7.420 m²**
 anteilig rd. 84 m²

2.7.2 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 10

Flur	6,28 m ²
Abstellen	2,81 m ²
WC	1,71 m ²
Bad	3,99 m ²
Küche	9,50 m ²
Essen	8,28 m ²
Wohnen	24,74 m ²
Balkon	1,27 m ²
Eltern	11,76 m ²
Kind	10,25 m ²
Kind	10,25 m ²
Summe Wohnung Nr. 10	90,84 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	91,00 m²

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird auf Basis der Pläne der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmaße genommen und hierbei konnten die Maße in den Plänen annähernd bestätigt werden.

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.

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, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien. 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.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Wohnungsgröße, die Eigentumswohnung ist barrierearm zu erreichen
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1970 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage am Rande von Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Gelsenkirchen. Dies mindert die Nachfrage.
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- augenscheinlich überwiegend Vermietungsobjekt, wenige Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist, in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum in einer einfachen Qualität
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten – erhebliche Sonderumlagen werden erwartet, auch für die Tiefgarage obwohl kein Anspruch auf ein Tiefgaragenstellplatz besteht
- möglicherweise erhöhte Fluktuation und somit erhöhter Instandsetzungsbedarf
- die Eigentumswohnungen erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richtet sich an eine nicht anspruchsvolles Mieterklientel.

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

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.¹²

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.

¹² § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Zur Stützung wird das Ertragswertverfahren berechnet, da Eigentumswohnungen auch als Vermietungsobjekte herangezogen werden.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum des Geschäftsjahres 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.¹³

Der Gutachterausschuss hat kein ortsspezifisches Modell für das Vergleichswertverfahren veröffentlicht.

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 Ertragswertmodell¹⁴ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹⁵ 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.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand. Die im Rahmen der Instandhaltung durchgeführten Maßnahmen und die fiktiv unterstellte gesetzlich erforderliche Dämmung des Dachgeschosses haben keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 68

¹⁴ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁵ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Fertigstellung	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würde sich auch die Restnutzungsdauer signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Hinweis

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	12	169	Gebäude- und Freifläche	933 m ²
	12	170	Gebäude- und Freifläche	10 m ²
2/zu1	12	208	Gebäude- und Freifläche	738 m ²
3/zu1	12	213	Gebäude- und Freifläche	212 m ²
4/zu1	12	209	Gebäude- und Freifläche	80 m ²
5/zu1	12	214	Gebäude- und Freifläche	1.223 m ²
6/zu1	12	210	Gebäude- und Freifläche	21 m ²
7/zu1	12	211	Gebäude- und Freifläche	3.687 m ²
8/zu 1	12	212	Gebäude- und Freifläche	516 m ²
Gesamtgröße				7.420 m²
Bodenrichtwert				185 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 20% (Grundstücksausnutzung)				
Korrektur (€/m ²)		20% von	185 €/m ² =	37 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				222 €/m²
Grundstücksgröße anteilige Fläche		84 m ²		
Bodenwertansatz		222 €/m ²		
		222 €/m ² x	84 m ² =	18.648 €
Rundung				352 €
Bodenwert anteilig				19.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Scholven
Bodenrichtwertnummer	201200
Bodenrichtwert	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,8
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	Scheideweg

Lagebeurteilung

Das Grundstück ist besser baulich ausgenutzt als das Referenzgrundstück, sodass der Bodenrichtwert nach sachverständiger Einschätzung in Anlehnung an den Quotienten der Umrechnungskoeffizienten der WertR06 angepasst wird.

Anpassung (Zuschlag) 20%

Gemäß Grundstücksmarktbericht ist bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) nach Anlage 11 der WertR 2006 der Bodenrichtwert auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die tatsächliche GFZ liegt nach einer überschläglichen Berechnung (das Kellergeschoss wird teilw. wohnlich genutzt und ist augenscheinlich ein Vollgeschoss) bei 2,4 und würde zu einer höheren Anpassung des Bodenrichtwerts führen. Die pauschale Anpassung von 20% wird in diesem Fall als ausreichend angesehen, da die Art der Bebauung nicht mit der übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone direkt vergleichbar ist. Ebenso war zu erkennen, dass die Dynamik auf dem Grundstücksmarkt nachgelassen hat.

Der Flächenanteil wurde unter Punkt 2.5.1 auf Basis der Miteigentumsanteile mit rd. 84 m² ermittelt. Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 10	W	91,0 m ²	7,16 €/m ²	651,50 €	6,10 €/m ²	555,10 €
		91,0 m²	ø 7,16 €/m²	651,50 €	ø 6,10 €/m²	555,10 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	555,10 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	555,10 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 555,10 € x 12	rd. 6.661 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungstichtag 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.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

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

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

Tatsächliche Mieten

Bei der Ortsbesichtigung wurde für die Wohnung Nr. 10 eine Brutto-Warmmiete in Höhe von monatlich 970 € angegeben. Der Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung handelt es sich um einen Standardmietvertrag und der Mietvertrag besteht seit Januar 2024. Die Brutto-Warmmiete wird in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel vom Deutschen Mieterbund Betriebskostenspiegel für NRW Datenerfassung 2023/2024¹⁶ um 3,50 €/m² bereinigt, um auf die Nettokaltmiete zu schließen. Nach Abzug der Betriebskosten ergibt sich eine Netto-Kaltmiete von 7,16 €/m² Wfl.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) **7,16 €/m²**

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

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

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert 5,66 €/m² - 6,64 €/m² / 6,15 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,15 €/m ²
6.2 Aufzug vorhanden	0,11 €/m ²
6.5 innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²
	6,09 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete gerundet auf 0,05 €/m ² =	6,10 €/m²

¹⁶ Quelle: [<https://www.mieterbund-nrw.de/mieterservice/betriebskostenspiegel/>]; abgerufen am 29.06.2025

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 49 m² bis 80 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,54 €/m² und 7,54 €/m² und beträgt im Mittel 6,98 €/m².

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

In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,70 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 6,30 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 7,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 11,00 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Im Internet wird für das I. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,86 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,60 €/m² bis 11,55 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁷

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)

6,98 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Die aus der vereinbarten Bruttowarmmiete errechnete für die Wertermittlung relevante Netto-Kaltmiete ist mit Unsicherheiten behaftet und überhöht. Dies auch nach Prüfung von vereinbarten Mieten aus eigenen Datenbanken.

Marktübliche Miete

6,10 €/m²

Hinweis

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

¹⁷ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de>]; abgerufen am 29.06.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **6.661 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen 91 m² x 14,00 €/m² = 1.274 €

Verwaltung

Wohnflächen 1 WE x 429 €/WE = 429 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen 2,00% von 6.661 € = 133 €

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 1.836 €**

entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag **4.825 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

3,75% von 19.000 € = -713 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **4.112 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75% = 16,04

Ertrag der baulichen Anlagen 4.112 € x 16,04 = 65.956 €

Bodenwert anteilig 19.000 €

Zwischensumme 84.956 €

Rundung 44 €

vorläufiger Ertragswert **85.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag 0,00% von 85.000 € = 0 €

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **85.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	14,00 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	429 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

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

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2024 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht:¹⁸

Vermietetes Wohnungseigentum	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				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	

¹⁸ 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

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist deutlich kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 21 Wohnungen in einem bauzeitypischen Gebäudeensemble. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Einheiten desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↑↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen funktionalen Grundrisszuschnitt in einem bauzeitypischen Gebäudeensemble aus den 1970er Jahren mit erkennbarem Instandsetzungsbedarf.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen instandsetzungsbedürftiger 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, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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	85.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	12,76
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	934 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.450 €/m² für die Baualtersklasse von 1950 - 1974 ausgewiesen.¹⁹ Der überwiegende Anteil der Kaufpreise über alle Baualtersklassen lag hierbei unter 100.000 €²⁰.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen ²¹ hat einen Wert von 1.000 €/m² bzw. 91.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurden vom IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 560 €/m², für einen mittleren Wohnwert 1.060 €/m², für einen guten Wohnwert 2.300 €/m², einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m² und einen Spitzenwert 3.800 €/m² angegeben.

¹⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 62

²⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 59

²¹ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 29.06.2025

3.4 Vergleichswertverfahren

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 16 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2022 bis 2025 aus dem Gebäudeensemble genannt werden.

Diese Vergleichspreise werden in Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können. Zu einem Kauffall lagen nicht alle Angaben vor, sodass für die Auswertung 15 Kauffälle verbleiben.

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	Lage der Wohnung im Gebäude	WF	Vermietet	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
1	2022	1970	4. OG	53 m ²	mit	40.000 €	755 €/m ²
2	2022	1970	1. OG	74 m ²	mit	73.500 €	993 €/m ²
3	2022	1970	4. OG	72 m ²	ohne	77.000 €	1.069 €/m ²
4	2022	1970	6. OG	69 m ²	mit	50.000 €	725 €/m ²
5	2022	1970	3. OG	72 m ²	ohne	82.000 €	1.139 €/m ²
6	2023	1970	EG	53 m ²	ohne	50.000 €	943 €/m ²
7	2023	1970	3. OG	53 m ²	ohne	55.200 €	1.042 €/m ²
8	2023	1970	3. OG	71 m ²	ohne	94.000 €	1.324 €/m ²
9	2023	1970	EG	54 m ²	ohne	38.000 €	704 €/m ²
10	2023	1970	4. OG	53 m ²	ohne	60.000 €	1.132 €/m ²
11	2023	1970	3. OG	72 m ²	ohne	78.300 €	1.088 €/m ²
12	2023	1970	4. OG	72 m ²	ohne	100.000 €	1.389 €/m ²
13	2024	1970	4. OG	77 m ²	mit	70.000 €	909 €/m ²
14	2024	1970	1. OG	53 m ²	ohne	57.000 €	1.075 €/m ²
15	2025	1970	3. OG	91 m ²	ohne	95.000 €	1.044 €/m ²
						Mittelwert	1.022 €/m ²
zu bewertende Wohnung							
	2025	1970	2. OG	91 m ²	mit		

3.4.1 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Eigentumswohnungen²² im Weiterverkauf keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die übrigen Anpassungen werden in Anlehnung an die Anpassungen in dem Immobilienpreiskalkulator vorgenommen.

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Kaufpreis angepasst
1	755 €/m ²	-5,3%	0,0%	-7,7%	0,0%	660 €/m ²
2	993 €/m ²	-5,3%	0,0%	-4,0%	0,0%	903 €/m ²
3	1.069 €/m ²	-5,3%	0,0%	-4,0%	-3,0%	943 €/m ²
4	725 €/m ²	-5,3%	0,0%	-4,0%	0,0%	659 €/m ²
5	1.139 €/m ²	-5,3%	0,0%	-4,0%	-3,0%	1.005 €/m ²
6	943 €/m ²	7,1%	0,0%	-7,7%	-3,0%	904 €/m ²
7	1.042 €/m ²	7,1%	0,0%	-7,7%	-3,0%	999 €/m ²
8	1.324 €/m ²	7,1%	0,0%	-4,0%	-3,0%	1.320 €/m ²
9	704 €/m ²	7,1%	0,0%	-7,7%	-3,0%	675 €/m ²
10	1.132 €/m ²	7,1%	0,0%	-7,7%	-3,0%	1.085 €/m ²
11	1.088 €/m ²	7,1%	0,0%	-4,0%	-3,0%	1.085 €/m ²
12	1.389 €/m ²	7,1%	0,0%	-4,0%	-3,0%	1.385 €/m ²
13	909 €/m ²	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	891 €/m ²
14	1.075 €/m ²	0,0%	0,0%	-7,7%	-3,0%	962 €/m ²
15	1.044 €/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	-3,0%	1.013 €/m ²
	1.022 €/m ²					966 €/m ²
	∅ gezahlter Kaufpreis					∅ angepasster Kaufpreis

Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2022 bis 2025 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes²³ angepasst. Die Basis des Indexes ist 2017 gleich 100.

Index 2022	161,5 / 153 entspricht - 5,3%
Index 2023	142,9 / 153 entspricht 7,1%
Index 2024	153 / 153 entspricht 0,0%
Index 2025 (*)	153 / 153 entspricht 0,0%

(*) Der Index für 2025 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Zwar war zum Wertermittlungsstichtag noch keine genaue Zahl bekannt, eine deutliche Wertänderung konnte jedoch nicht erkannt werden.

²² Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Gelsenkirchen; Seite 64

²³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 64

Anpassungen bezüglich der Wohnungsgröße

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 130 m² abgefragt. Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 91 m². Bezüglich der Wohnungsgröße ist es so, dass kleinere Wohnungen in der Regel zu einem höheren Preis/m² Wfl verkauft werden als größere Wohnungen. Die Vergleichspreise werden in Anlehnung an den Immobilienpreiskalkulator angepasst. Sowohl die Wohnungsgrößen der zu bewertenden Wohnung als auch die der Vergleichspreise werden auf 10 m² gerundet.

50 m² Vergleichswohnung (auf 10 m²) gerundet: 1,04 / 0,96 entspricht - 7,7%
 70 m² Vergleichswohnung (auf 10 m²) gerundet: 1,00 / 0,96 entspricht - 4,0%
 80 m² Vergleichswohnung (auf 10 m²) gerundet: 0,98 / 0,96 entspricht - 2,0%
 90 m² Vergleichswohnung (auf 10 m²) gerundet: 0,96 / 0,96 entspricht 0,0%

Anpassungen bezüglich vermietet/unvermietet

Regelmäßig werden vermietete Wohnungen zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete. Dies drückt sich auch in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen aus. Hier liegen die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen immer höher als die für unvermietete Eigentumswohnungen. Die Vergleichspreise werden anhand des Immobilienpreiskalkulators des Gutachterausschusses Gelsenkirchen angepasst.

vermietet Anpassung 0%
 unvermietete Anpassung -3%

3.4.2 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	1. Iteration
1	660 €/m ²	966 €/m ²	Ausreißer
2	903 €/m ²	966 €/m ²	903 €/m ²
3	943 €/m ²	966 €/m ²	943 €/m ²
4	659 €/m ²	966 €/m ²	Ausreißer
5	1.005 €/m ²	966 €/m ²	1.005 €/m ²
6	904 €/m ²	966 €/m ²	904 €/m ²
7	999 €/m ²	966 €/m ²	999 €/m ²
8	1.320 €/m ²	966 €/m ²	Ausreißer
9	675 €/m ²	966 €/m ²	Ausreißer
10	1.085 €/m ²	966 €/m ²	1.085 €/m ²
11	1.085 €/m ²	966 €/m ²	1.085 €/m ²
12	1.385 €/m ²	966 €/m ²	Ausreißer
13	891 €/m ²	966 €/m ²	891 €/m ²
14	962 €/m ²	966 €/m ²	962 €/m ²
15	1.013 €/m ²	966 €/m ²	1.013 €/m ²
Standardabweichung			211 €/m ²
Vertrauensbereich von 966 €/m ² - 211 €/m ²			755 €/m ²
Vertrauensbereich von 966 €/m ² + 211 €/m ²			1.177 €/m ²
Spanne			21,8%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle			10
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %			66,7%
Vergleichswert/m²			979 €/m²

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

3.4.3 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m ²	91,0 m ² x	979 €/m ² =	89.089 €
Rundung			- 89 €
vorläufiger Vergleichswert			89.000 €
objektspezifische Marktanpassung			
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			89.000 €

Der Vergleichswert wird hier nach der ersten Iteration abgeleitet und es ergibt sich ein Stichprobenmittelwert von rd. 979 €/m² Wfl. Bei einer weiteren Iteration würde die Stichprobe so weit ausgedünnt, dass nur 33% der Vergleichswerte verbleiben und die Stichprobe an Aussagekraft verliert.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte, 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 Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 7.500 €
Risikoabschlag	- 4.450 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 11.950 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

Wohnung Nr. 10

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- teils fehlende Elektrofeininstallation
- ursprüngliche sanitäre Anlage bzw. Installation

Gemeinschaftseigentum

- defekte Hauseingangstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau in vielen Bereichen, insbesondere im Bereich der Fassade erkennbar; Fassade mit mehreren Schadstellen
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Instandsetzung des Tiefgaragendaches (Bruchteilseigentum)

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

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

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

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

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ange-setzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instand-gesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

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

Dabei werden die Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums anteilig berücksichtigt und die Kosten für die Instandsetzung der Eigentumswohnung ausschließlich zulasten des Eigentümers der Ei-gentumswohnung.

Ansatz (Abschlag): **- 7.500 €**

Risikoabschlag

Die Immobilie ist überdurchschnittlich risikobehaftet. Um die überdurchschnittlichen Risiken und Befürchtun-gen wie Instandsetzungsrisiko der Tiefgaragendaches, teils ungeordnete Eigentümergemeinschaft hohe Fluktuation in dem Gebäude, wechselnde Hausverwaltung zu berücksichtigen wird es als sachgerecht an-gesehen eine weitere Marktanpassung vorzunehmen. Empirische Daten hierzu liegen nicht vor und hier muss ein Abschlag geschätzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Instandsetzung weiter ansteigen werden, je länger die Sanierungsmaßnahme hinausgezögert wird.

Aus den Vergleichspreisen hat sich jedoch ergeben, dass die zu erwartenden Sanierungskosten nicht ent-sprechend eingepreist werden. Die Gründe (Unkenntnis oder unwirtschaftliches Handeln) sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird es als sachgerecht angesehen einen Risikoabschlag anzusetzen, diesen jedoch gegenüber dem Gutachten vom 05.06.2024 zu reduzieren.

Ansatz (Abschlag): 5% von 89.000 € = **- 4.450 €**

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 Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. In diesem Fall liegt eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen aus der gleichen Wohnanlage vor und der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Ertragswert wurde stützend gerechnet bestätigt die Werte im Vergleichswertverfahren.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	89.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 11.950 €
Vergleichswert	77.050 €
Rundung	-50 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	77.000 €

Plausibilisierung Vergleichswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	846 €/m ²
Bodenwertanteil	25%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Scheideweg 63e in 45896 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 28.05.2025 gerundet	77.000 €
---------------------------	----------------------------------	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 19646/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung lagen die Bewilligungsurkunde vom 26.08.1952 und vom 27.04.1960 eingeholt.

Ifd. Nr. 1 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und Fernsprech-leitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungs-verbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Ein Werteeinfluss in Bezug auf die zu bewertende Wohnung kann nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil diese Eintragung nur eine Auswirkung hätte, wenn die baulichen Anlagen erweitert werden würden. Eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch nur mit der Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft möglich und der Werteeinfluss müsste ins Verhältnis zum Miteigentumsanteil gesetzt werden. Einen nachteiligen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung geht aus der Eintragung nicht hervor. Nachfolgend wird hier eine Pauschale benannt, die mögliche Nachteile bei der Finanzierung oder bei der Löschung des Rechtes berücksichtigen soll. Hierbei handelt es sich um eine aus sachverständiger Sicht geschätzte Pauschale, die nicht mit den tatsächlichen Kosten vergleichbar ist.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 2 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung von Gas- und dazugehörigen Fernsprechleitungen und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 12 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Hier kann ebenfalls kein Werteeinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 3 (nur lastend auf dem Flurstück 169), 4,5,6,8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Chemieunternehmen aus Marl, bestehend in dem Recht auf Betreibung einer Ferngasleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 10 m breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Hier kann ebenfalls kein Werteeinfluss erkannt werden und die Erklärung zu der Ifd. Nr. 1 gilt auch hier.

Abschlag

- 500 €

Ifd. Nr. 4 bis Ifd. Nr. 6

gelöscht

Ifd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 023/23)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)

Die beim Bodenwert dargestellten Flurstücksanteile sind im Grundbuch rechtlich selbstständig. Daher ist der jeweilige Wertanteil getrennt darzustellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass alle Wertanteile eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Dieses ist auch durch eine Baulast gesichert. Ein Einzelverkauf der einzelnen Miteigentumsanteile ist nicht marktgerecht und wäre auch erfolglos.

Hinweis

Auf dem Flurstück Nr. 211 ist eine große Tiefgarage errichtet. Als sogenannter fester Bestandteil des Grundstücks wäre üblicherweise die Tiefgarage als Bauwerk anteilig mit zu bewerten. Hier wird darauf verzichtet, weil der Wohnung kein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet ist und der Markt somit eine solche, zwar bewertungsrechtlich richtige, aber doch realitätsferne Bewertung nicht nachvollzieht.

Es werden hier somit nur die Bodenwertanteile der Flurstücksanteile bewertet.

Hinzukommt noch die geplante Sanierung des Tiefgaragendaches. Diese anteiligen Kosten in Form einer Sonderumlage in Höhe von rd. 6.500 € würden alleinig auf die oben angeführten Miteigentumsanteile der Lfd. Nr. 2 zu 1 bis Lfd. 8 zu 1 des Bestandsverzeichnisses angerechnet werden und den theoretischen Wert übersteigen.

Lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück 208 (20/4.620stel) x	738 m ² x	222 €/m ²	709 €
Lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück 213 (20/4.620stel) x	212 m ² x	222 €/m ²	204 €
Lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück 209 (20/4.620stel) x	80 m ² x	222 €/m ²	77 €
Lfd. Nr. 5/zu1 Flurstück 214 (20/4.620stel) x	1.223 m ² x	222 €/m ²	1.175 €
Lfd. Nr. 6/zu1 Flurstück 210 (20/4.620stel) x	21 m ² x	222 €/m ²	20 €
Lfd. Nr. 7/zu1 Flurstück 211 (20/4.620stel) x	3.687 m ² x	222 €/m ²	3.543 €
Lfd. Nr. 8/zu 1 Flurstück 212 (20/4.620stel) x	516 m ² x	222 €/m ²	496 €
			6.224 €
./ Abschlag für die geschätzten Sanierungskosten für das Tiefgaragendach			- 6.500 €
			-276 €

Da ein Wert für ein Grundstück nicht negativ sein kann reduziert sich der Wert der Miteigentumsanteile auf symbolisch 1 €.

Lfd. Nr. 2/zu1 Flurstück 208 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 3/zu1 Flurstück 213 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 4/zu1 Flurstück 209 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 5/zu1 Flurstück 214 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 6/zu1 Flurstück 210 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 7/zu1 Flurstück 211 (20/4.620stel)	1 €
Lfd. Nr. 8/zu1 Flurstück 212 (20/4.620stel)	1 €
<hr/>	
	7 €
symbolischer Wert der Miteigentumsanteile	7 €

Der Wert der lfd. Nr. 1, also der Wert der Wohnung Nr. 10, ergibt sich dann aus dem ermittelten Verkehrswert abzüglich der oben beschriebenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück. Ein einzelner Verkauf dieser Miteigentumsanteile ist hier nicht wirtschaftlich und sinnvoll. Die einzelnen Miteigentumsanteile an den Grundstücken haben faktisch keinen Markt und der jeweilige Verkehrswert läge bei symbolisch 1 €. Deshalb wird hier nur der Aufruf als wirtschaftliche Einheit als zielführend angesehen.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht nach Angaben der Mieterin bei dem Ortstermin seit Januar 2024 und die Warmmiete beträgt 970 € monatlich.
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 24.06.2024 bestehen zu der zu bewertenden Immobilie zwei offene ordnungsbehördliches Verfahren.
Flurstück 211:
Aktenzeichen: 3210-19-02 - Errichtung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg (Baugenehmigung erloschen)
Aktenzeichen: 806-21-12 - Ordnungsbehördliches Verfahren hier: fehlender zweiter Rettungsweg. Hierbei handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 20/4.620stel an dem Grundstück Flurstück 211 (Zugangsgrundstück)
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Scheideweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 18.01.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer früheren schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es erfolgt der Hinweis auf ein früheres Taxiunternehmen mit evtl. betriebseigener Tankstelle. Untersuchungen seien noch nicht durchgeführt worden. Hier wird angenommen, dass dies auch heute noch gilt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine anderweitigen offensichtlichen Hinweise erkannt werden.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Nach Angaben des Verwalters (Aussage zu der Gutachtenerstellung vom 05.06.2024)
 - werden die Instandhaltungskosten gemäß Wirtschaftsplan gebildet. Informationen zu Sonderumlagen gehen aus dem Schreiben und dem Protokoll nicht hervor. Es sind jedoch verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen geplant, die eine Sonderumlage auslösen könnten.
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als mittelmäßig angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist teils angespannt. Es bestehen zwei Rechtstreitigkeiten mit Miteigentümern, unter anderem gegen den Eigentümer der zu bewertenden Wohnung.
 - wurden keine Beschlüsse bekannt, die von der Teilungserklärung abweichen
 - sind in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners keine Sonderumlagen geplant
9. Verwalter der Tiefgarage:
Gemäß dem Protokoll der Eigentümergemeinschaft der Tiefgarage kostet die Instandsetzung des Tiefgaragendaches ca. 1,5 Mio. €. Der Miteigentumsanteil beträgt 20/4.620, sodass in Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung ca. 6.494 € rd. 6.500 € anfallen würden. Sonderumlagen für die Beauftragung weiterer Planungsleistungen sind 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 03.07.2025

5 ANLAGEN

Grundstück
2025

Vorlage zuletzt bearbeitet am

29.06.2020 Marl

Literatur²⁴

ImmoWertV	soll rot bleiben
ImmoWertV	soll weiß werden und ohne 21
Eigentümer	neu ab 09.06.2024

²⁴ Name, Vorname (Hrsg.) (Jahr), Titel des Werkes, Auflage, Erscheinungsort.