Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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

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

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	A-2406-GEL
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück Gemarkung Schalke Flur 7 Flurstück 325
Adresse:	Münchener Straße 55 45881 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	005 K 026/24

Verkehrswert **-unbelastet-**
zu dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 325
zum Stichtag 13.08.2024

rd. 230.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.1.1 Auftrag 4
1.1.2 Datum des Auftrags 4
1.1.3 Verwendungszweck 4
1.1.4 Auftraggeber 4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt 4
1.1.6 Personenbezogene Daten 4
1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch 5
1.2 Besichtigung 6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin 6
1.2.2 Besichtigungsumfang 6
1.3 Stichtage 6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag 6
1.3.2 Qualitätsstichtag 6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung 7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten 7
1.4.2 Literaturquellen 7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 7
1.6 Unterlagen und Informationen 9
2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG 10
2.1 Lagemerkmale 10
2.1.1 Nachbarschaft 10
2.1.2 Verkehrsanbindung 11
2.1.3 Umwelteinflüsse 11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage 11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung 12
2.2.3 Erschließung 12
2.2.4 Entwicklungszustand 13
2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand 13
2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen) 13
2.2.7 Grundbuch, Abt. III 13
2.2.8 Baulasten 14
2.2.9 Denkmalschutz 14
2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW 14
2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation 14
2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen 14
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 15
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 15
2.3.2 Tatsächliche Nutzung 15
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie 15
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung 15
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen 15
2.3.6 Gebäude 16
2.3.7 Außenanlagen 20
2.3.8 Zustand und Beurteilung 20
2.3.9 Restnutzungsdauer 23
2.3.10 Zubehör 23
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse 24
2.4.1 Mietverhältnisse 24
2.4.2 Leerstand 24
2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung 24
2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge 24

2.5 Künftige Änderungen 25
2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung 25
2.5.2 Weitere künftige Änderungen 26
2.6 Allgemeine Wertverhältnisse 26
2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur 26
2.6.2 Immobilienmarkt 27
2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer 28
2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge 29

3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 32
3.1 Grundlagen 32
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 32
3.2 Wertermittlungsverfahren 32
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 32
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 33
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 33
3.3 Bodenwert 34
3.3.1 Bodenrichtwert 34
3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes 35
3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes 36
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren 37
3.4.1 Jahresrohertrag 37
3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag 37
3.4.3 Restnutzungsdauer 38
3.4.4 Liegenschaftszinssatz 38
3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 40
3.4.6 Vorläufiger Ertragswert 41
3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 41
3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 41
3.4.9 Ertragswert 42
3.5 Vergleichswertverfahren 43
3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors 44
3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert 44
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 44
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 44
3.5.5 Vergleichswert 45

4. VERKEHRSWERT 46
4.1 Ergebniszusammenstellung 46
4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung 46
4.3 Komprimierte Wertung 47
4.4 Ableitung des Verkehrswertes 48

5. ANLAGEN 49
5.1 Baudatenberechnung 49
5.1.1 Baudaten 49
5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl 49
5.1.3 Wohnfläche 50
5.2 Lageinformationen 52
5.2.1 Regionalplan 52
5.2.2 Stadtplan 53
5.3 Flurkarte 54
5.4 Gebäudezeichnungen 55
5.5 Fotodokumentation 61

Das Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

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

1.1.2 Datum des Auftrags
Gutachterauftrag vom 10.05.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 19.02.2024 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck
Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber
Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 026/24

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

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

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

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

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

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Schalke
Blatt-Nr.	697
Bestandsverzeichnis	
lfd. Nr.	1
Gemarkung	Schalke
Flur	7
Flurstück	325
Fläche	232 m²
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Münchener Straße 55
Abteilung I (Eigentümer)	
lfd. Nr. 7	Eine juristische Person (GmbH)
Nachrichtlicher Hinweis:	Klarnamen werden aus Gründen des Datenschutzes im Gutachten nicht ausgewiesen. Sie sind dem Grundbuchauszug im Annex zu entnehmen.

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 13.08.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 11:15 Uhr
- Ende: ca. 12:15 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen -zeitweise- folgende Personen teil:

- Mieter / Nutzer der Wohneinheit im 1.OG links (von der Straße aus gesehen)
- Mieter / Nutzer der Wohneinheiten im 2.OG

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

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
  Straßen- und hofseitige Ansicht der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

- Innen:
  - Wohneinheit (WE) 1, EG rechts
  - WE 4, 1.OG links
  - WE 5 u. 6, 2.OG (räumlich und wirtschaftlich zu einer Wohneinheit verbunden)
  - Flächen im KG
  - Dachbodenraum
  - Hausflur mit Treppenhaus

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

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

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

13.08.2024 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).
Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

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

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 29.05.2024
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 23.05.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 27.05.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 04.06.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 29.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.05.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 23.05.2024
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 05.06.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 28.05.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 28.05.2024
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 29.05.2024
- Baubehördliche Hausakte vom 05.08.2024

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch (Blatt 697) vom 15.05.2024

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung
Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.
Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.
Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße
Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums.
Es erstreckt sich als Reihengrundstück nach Osten, von der Münchener Straße aus gesehen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

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

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot
Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.
Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.
Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

• Nächstes Oberzentrum	Essen, Innenstadt	ca. 11,0 km entfernt
• Ortszentrum	Gelsenkirchen	ca. 2,0 km entfernt
• Läden für Tagesbedarf	z.B. Bismarckstraße	ca. 0,6 km entfernt
• Schulen	div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet	
• Naherholungsfläche	z.B. Stadtgarten	ca. 2,0 km entfernt

2.1.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

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

Entfernungen:

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

Parksituation
Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten[1] liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

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

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

[1] https://www.uvo.nrw.de

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

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

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

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

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

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

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

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:
Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.
Gegebenenfalls wird der Werteinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.
In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, also lastenfrei, übertragen wird.
Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 26/24). Eingetragen am 23.02.2024

2.2.7 Grundbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

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

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

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

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

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

2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

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

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1905: Bauschein Nr. III/150 vom 30.11.1905 zur Erbauung eines Wohnhausneubaus.
- 1906: Schlussabnahmeschein vom 01.05.1906 zu Bauschein Nr. III/150.
- 1951: Bauschein-Nr. IV/126/51 vom 21.09.1951 zum „Wiederaufbau des Wohnhauses“.
- 1952: Gebrauchsabnahmeschein vom 03.12.1952 zu Bauschein-Nr. IV/126/51.
- 2010: Abgeschlossenheitsbescheinigung-Nr. 04454-10-01 vom 21.12.2010 (8 Wohnungen).

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

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

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

2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 232 m² große Bewertungsgrundstück ist rechteckig zugeschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der hier anliegenden Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 16,5 m
- Mittlere Breite: ca. 14,0 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

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

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

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

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.
Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.
Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

2.3.6 Gebäude

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

Allgemeines

- Beschreibung

  Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit nicht ausgebautem Spitzbodenraum, unterkellert, zweispännige Bauweise mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Hierbei wurden die Wohneinheiten 5 und 6 im 2.OG durch eine Wandöffnung zu einer Nutzungseinheit räumlich verbunden.

- Ursprungsbaujahr

  1906, gem. Schlußabnahmeschein

- Erweiterungen / Modernisierungen

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

  Bewertungsrelevante Modernisierungen sind augenscheinlich nicht erfolgt.

- Konzeption

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

  WE 1, EG rechts (von der Straßen aus gesehen):
  Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine schmale Diele von der aus das straßenseitige Bad/WC, ein straßenseitiges Durchgangszimmer mit Kitchenette und Zugang zu einem hofseitigen Zimmer sowie ein weiteres hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

  WE 2, EG links (von der Straßen aus gesehen):
  Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich, der genaue Zuschnitt ist nicht bekannt. Es ist zu vermuten, dass ein hofseitiges Zimmer und ein straßenseitiges Zimmer vorhanden sind. Mutmaßlich wurden auch ein Bad/WC und eine Diele integriert.

  WE 3, 1.OG rechts (von der Straßen aus gesehen):
  Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach dem vorliegenden Grundrissplan befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür eine schmale Diele, von dem aus ein hofseitiges Zimmer mit hinterliegender Kammer, das straßenseitige Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen werden.

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele mit Zugang zur straßenseitigen Küche, die als Durchgangsraum zu einem hofseitigen Zimmer und zu einem kleinen innen liegenden Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC fungiert.

WE 5 / WE 6, 2.OG rechts / links (von der Straße aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür (von der Straße aus gesehen rechts) befindet sich eine schmale Diele, von dem aus ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen werden.
Die Wohnungsabschlusstür zu WE 6 wurde dauerhaft verschlossen. Zugleich wurde die Wohnungstrennwand zu WE 5 im Bereich der Diele vollständig entfernt, so dass die Flächen der WE 6 allein der von der Diele der WE 5 erschlossen werden. Von der Diele aus wird ein kleiner innen liegender Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC, ein straßenseitiges Durchgangszimmer (ehem. Küche) mit hinterliegendem hofseitigen Zimmer erschlossen.

WE 7, DG: rechts (von der Straßen aus gesehen):
Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach dem vorliegenden Grundrissplan befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür eine schmale Diele, von der aus ein hofseitiges Zimmer, das straßenseitige Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen wird.
Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei einem Drempel von ca. 1,00 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

WE 8, DG links (von der Straße aus gesehen):
Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus eine kleinflächige Diele mit Zugang zur straßenseitigen Küche, die als Durchgangsraum zu einem hofseitigen Zimmer und zu einem kleinen innen liegenden Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC fungiert.
Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei einem Drempel von ca. 1,00 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 7 Lagerkellerräume, 1 Heizungskellerraum sowie ein zum Flur hin offener Hausanschlussraum über einen zentralen Flur erschlossen.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

• Barrierefreiheit		Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung. Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.
Rohbau		
• Konstruktion		Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
• Keller	Wände:	Mauerwerk
	Decke:	Kappendecke
• Geschosse	Wände:	Mauerwerk, verputzt.
	Decke:	Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.
• Dach		Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach, straßenseitig mit 2 kleinen Dachgauben sowie einem Zwerchgiebel und hofseitig mit 3 kleinen Dachgauben.
• Dachabdichtung		Betondachsteine
• Dachflächenentwässerung		Außen liegende Dachflächenentwässerung.
• Besonderheiten		Keine
Fassade		Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich sowie mittlere Teilfläche mit Faserzementplatten bekleidet. Hofseite: Putz mit Anstrich.
Ausstattung		
• Wandoberflächen		Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, mutmaßlich tlw. Holzpaneele.
		Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.
• Fußböden		Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.
• Deckenbekleidung		Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenplatten aus Styropor.
		Putz mit Anstrich bzw. schalungsrauhe Decke mit Anstrich, mutmaßlich auch Paneele.
• Innentreppen		Massive Steintreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Anstrich.
		Einfache Holztreppe vom EG ins KG mit Holzhandläufen.
• Türen	Haustür	Stahlrahmentür mit Glasfüllung Klingelanlagen ohne Audio / Videofunktion. Briefkastenanlage als Aufputzanlage im Hausflur.
	Nebeneingangstür	Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und einfachem Beschlag.
	Wohnungsabschlusstüren	Glatte Holzfüllungstür, furniert, tlw. mit Spion (WE 2, 5/6, 7, 8), ggf. lackiert, mit -tlw. verblendetem- Lichtausschnitt mit Einfachverglasung (WE 1, 3, 4), in entsprechender Holzzarge.
	Zimmertüren	Holzfüllungstür, furniert (WE 5/6, 7, 8), ggf. lackiert, in entsprechender Holzzarge, bzw. lackiert (WE 1 – 4).
	Kellertüren	Brettertüren
• Fenster/ Verglasung		Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
• Belichtung		Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.

- Sanitärräume

WE 1, Bad/WC	Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser. Kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster.
WE 2, Bad/WC	Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1.
WE 3, Bad/WC	Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1.
WE 4, Bad/WC	Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1.
WE 5/6, Bad/WC (zu WE 5)	Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten (WC-Anlage ist demontiert, Anschlüsse sind vorhanden), Waschtisch, Liegewanne, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser. Großformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster.
WE 5/6, Bad/WC (zu WE 6)	Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Schutzkabine, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser. Kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster.
WE 7, Bad/WC	Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5/6 (zu WE 5).
WE 8, Bad/WC	Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5/6 (zu WE 6).

- Besondere Einbauten — Augenscheinlich keine.

Gebäudetechnik

- Heizung — Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Hersteller unbekannt mutmaßlich älteren Baujahres >30 Jahre).
- Warmwassererzeugung — Zentraler Warmwasserspeicher mit Anschluss an den zentralen Heizkessel.
- Elektroanlage — Allgemein zugängliche Zählerschränke nebst Hauptsicherungen als Wandeinbauschrank mit Hauptsicherungen im Treppenhaus, jeweils im Bereich der Wohnungsabschlusstüren.
  Zu WE 1 und 2: Wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank.
  Zu WE 3 und 4: Je 3 Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter im Zählerschrank.
  Zu WE 5/6: 12 Sicherungsautomaten und 2 FI-Schutzschalter in einem separaten Sicherungskasten als Wandeinbau in der Diele.
  Zu WE 7 und 8: Wenige bis sehr wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank.

	Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.
• Sonstige Anlagen	Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

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

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

2.3.7 Außenanlagen

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

• Befestigte Flächen	Betonpflaster, bzw. Klinkersteine.
• Einfriedung	Die Hoffläche ist durch eine Holz-Zaunanlage, eine Grenzmauer sowie durch die grenzständige Außenwand einer Garagenanlage auf dem Nachbargrundstück eingefriedet.
• Grünanlagen	6 hochgewachsene Laubbäume.
• Sonstige Anlagen	Augenscheinlich keine.
• Qualität der Außenanlagen	Einfachste, ungepflegte Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert.

2.3.8 Zustand und Beurteilung

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

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur[2], wie folgt definiert:

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

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

[2] Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

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

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

- Partiell stärkere Verwitterung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassade des Wohngebäudes sowie einzelne Risse und partielle Farbabplatzungen, fehlende Fassadenplatten.
- Mutmaßlich Feuchtigkeitsflecken unter der Decke im Hausflur.
- Allgemeine Verschmutzung / Abnutzung der Außentüren (Haustür / Nebeneingangstür).
- Mutmaßlich nicht funktionsfähiger, wirtschaftlich überalterter Gas-Heizkessel nebst zentralem Warmwasserspeicher.
- Großflächige Ausblühungen an den Kellerwänden.
- Allgemeine Farb- und Putzabplatzungen sowie Kratzer an Wand- und Bodenflächen, Türanlagen, Treppenanlage u.a. im Bereich der gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen (u.a. Hausflur, Treppenhaus, Kellergeschoss).
- Wohnungsabschlusstüren zu WE 1, 3 und 4 mit Lichtausschnitt und tlw. mit Einfachverglasung.
- Fehlende Kuppel der Deckenleuchte im Treppenhaus, Podest im 2.OG.
- WE 1: Mutmaßlich Feuchtigkeitsschäden unter der Decke in Diele und Wohnküche (Durchgangszimmer).
- WE 1: Mutmaßlich Schimmel im Bad/WC (partiell an der Wandfläche und in den Fugen).
- WE 1: Mutmaßlich Schimmel im Durchgangszimmer und im Bereich der Kochnische (Wand- und Decke).
- WE 1: Allgemeine Abnutzung / Verschmutzung der Wandflächen und der Oberbodenflächen.
- WE 4: Überdurchschnittlich starke Abnutzung der Ausstattung insgesamt.
- WE 5/6: Wandöffnung und Einbau einer Wohnungsabschlusstür zu WE 6, Errichtung einer Wohnungstrennwand im Bereich der Diele sowie Trennung der gemeinsamen gebäudetechnischen Anlagen (Elektro u.a.) der WE 5 und 6.
- WE 5/6: Beschädigter Oberbodenbelag in der Küche (Durchgangsraum) zu WE 5.
- WE 5/6: Fehlen des Stand-WC nebst Vorsatz-Spülkasten im Sanitärraum zu WE 5.
- WE 5/6: Fehlender WC-Deckel im Sanitärraum zu WE 6.
- WE 3: Mutmaßlich defekte Sanitäranlage als Ursache für die Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich von WE 1 und Hausflur.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den maßgeblichen Stichtag- grob überschlägig mit rund 85.000 € geschätzt.

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

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
Schadensart:					
Multiple Schäden	mittlerer Einfluss	*2,0*	50,0%	25%	0,50
Schadensumfang:					
erhöhtes Risiko	starker Einfluss	*3,0*	75,0%	15%	0,45
Regionale Lage					
Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	*0,5*	12,5%	25%	0,13
Baujahresklasse					
vor 1949	mittlerer Einfluss	*2,0*	50,0%	15%	0,30
Objektart					
MFH	mittlerer Einfluss	*2,0*	50,0%	20%	0,40
Baumängel / Bauschäden insgesamt	**mittlerer Einfluss**		**44,4%**	100%	1,78

Investitionskostenrisiko	(grob überschlägig geschätzt)		€	85.000
zu berücksichtigender Kostenanteil			in %	44,4
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:			€	37.719
		gerundet	€	38.000

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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

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

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

Drittverwendungsmöglichkeit
Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Schätzung der Restnutzungsdauer

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

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

- Ursprungsbaujahr: 1906 gem. Schlussabnahmeschein
- Gesamtnutzungsdauer *gem. ImmoWertV, Anlage 1* 80 Jahre
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 118 Jahre
- Relevante Modernisierungen 3 - 4 Punkte
- Modernisierungsgrad *gem. ImmoWertV, Anlage 2* Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 20 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1964

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Nach Angabe eines angetroffenen Wohnungsmieters ist am maßgeblichen Stichtag ausschließlich die Wohnung-Nr. 4 bewohnt. Ein Mietvertrag wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.
Die Wohneinheit-Nr. 1 war am Tag des Ortstermins zugänglich. Über ein möglicherweise bestehendes Mietverhältnis liegen keine Erkenntnisse vor.
Die verbundenen Wohneinheiten 5/6 waren am Tag des Ortstermins zugänglich. Der bisherige Mieter hat die Wohnung kurzfristig gekündigt und ist bereits in eine neue Wohnung umgezogen.
Die Wohneinheiten-Nr. 2, 3, 7 und 8 werden nach Angaben des angetroffenen Wohnungsmieters seit längerer Zeit nicht bewohnt. Es ist anzunehmen, dass zu diesen Wohnungen keine Mietverträge bestehen.

2.4.2 Leerstand

Die Wohneinheiten 1, 2, 3, 5/6, 7 und 8 stehen am maßgeblichen Stichtag -mutmaßlich- leer. Der Bestand von Mietverträgen ist nicht bekannt.

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Durchführung erforderlicher Instandsetzung zur Herstellung eines mängelfreien Vermietungszustandes möglich.
Die objektspezifische Leerstanddauer kann somit nicht exakt kalkuliert werden. In der Wertermittlung wird der Leerstand insbesondere mit einem erhöhten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer allein.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Die am maßgeblichen Stichtag tatsächlich erzielten Grundmieten konnten nicht ermittelt werden.

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

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023[3] bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

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

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

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

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.
Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

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

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6.9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

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

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

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

[3] www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas[4] (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigtensituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

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

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur[4] im Juli 2024 wie folgt dar:

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

[4] https://statistik.arbeitsagentur.de

2.6.2 Immobilienmarkt

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

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstiegt der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.
Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.
Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

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

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

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

Preisspiegel des IVD West e.V.
Wohnimmobilien 2024.[5]
Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	4,80 €/m²	4,80 €/m²
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m²	6,00 €/m²
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m²	6,80 €/m²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m²	10,50 €/m²
• Tendenz:	Stagnierend	

[5] Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 33 bzw. 53

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

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Baujahr vor 1950:	15,00	13,70
• Baujahr nach 1950:	15,75	14,25
• Tendenz: Stagnierend		

Internetportal ImmobilienScout24
Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m² Wfl.:	>30 – 60 m²	>60 – 90 m²	>90 – 120 m²
• Anzahl der Mietangebote:	7.341	6.724	1.065
• Kaltmiete in €/m² Wfl:	6,39 €	6,14 €	6,55 €
• Streuungsintervall (90%):	5,00 – 8,11 €	4,65 – 8,01 €	4,70 – 9,73 €

Immobiliennachfrage:
- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

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

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

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

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

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

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Lage der Wohneinheit	EG, re	EG, li	1.OG, re	1.OG, li
Wohnfläche je Wohneinheit	61 m²	32 m²	60 m²	43 m²
Größenklasse gem. Mietspiegel	C	A	B	B
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,05 €/m²	6,50 €/m²	6,10 €/m²	6,10 €/m²
Spanne:	5,63 €/m² bis 6,46 €/m²	6,02-7,04 €/m²	5,71-6,48 €/m²	5,71-6,48 €/m²
Zu- und Abschläge:				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m²	-0,22 €/m²	-0,22 €/m²	-0,22 €/m²
- Geschosslage	0,04 €/m²	0,04 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m²	-0,15 €/m²	-0,15 €/m²	-0,15 €/m²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,21 €/m²	0,21 €/m²	0,21 €/m²	0,21 €/m²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m² Wfl.	5,93 €/m²	6,38 €/m²	5,94 €/m²	5,94 €/m²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100) VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 07/2024: 107,4	1,01	1,01	1,01	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,00 €/m²	6,45 €/m²	6,01 €/m²	6,01 €/m²
Spannenuntergrenze:	*5,58 €/m²*	*5,97 €/m²*	*5,62 €/m²*	*5,62 €/m²*
Spannenobergrenze:	*6,41 €/m²*	*6,99 €/m²*	*6,39 €/m²*	*6,39 €/m²*
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,00 €/m²	6,45 €/m²	6,01 €/m²	6,01 €/m²

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

		WE 5	WE 6	WE 7	WE 8
Lage der Wohneinheit		2.OG, re	2.OG, li	DG, re	DG, li
Wohnfläche je Wohneinheit		60 m²	43 m²	55 m²	40 m²
Größenklasse gem. Mietspiegel		B	B	B	A
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948		6,10 €/m²	6,10 €/m²	6,10 €/m²	6,50 €/m²
	Spanne:	5,71-6,48 €/m²	5,71-6,48 €/m²	5,71-6,48 €/m²	6,02-7,04 €/m²
Zu- und Abschläge:					
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Aufzug (nicht vorhanden)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)		-0,22 €/m²	-0,22 €/m²	-0,22 €/m²	-0,22 €/m²
- Geschosslage		0,00 €/m²	0,00 €/m²	-0,06 €/m²	-0,06 €/m²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)		-0,15 €/m²	-0,15 €/m²	-0,15 €/m²	-0,15 €/m²
- Barrierearme Dusche (nein)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung Bad und Innenausbau		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
- Modernisierung der Heizungsanlage		0,21 €/m²	0,21 €/m²	0,21 €/m²	0,21 €/m²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m² Wfl.		5,94 €/m²	5,94 €/m²	5,88 €/m²	6,28 €/m²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100) VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 07/2024: 107,4		1,01	1,01	1,01	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen		6,01 €/m²	6,01 €/m²	5,95 €/m²	6,35 €/m²
Spannenuntergrenze:		*5,62 €/m²*	*5,62 €/m²*	*5,56 €/m²*	*5,87 €/m²*
Spannenobergrenze:		*6,39 €/m²*	*6,39 €/m²*	*6,33 €/m²*	*6,89 €/m²*
Sonstige Zu- oder Abschläge		0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit		6,01 €/m²	6,01 €/m²	5,95 €/m²	6,35 €/m²

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

Da die tatsächlichen Mieterträge am maßgeblichen Stichtag dem Unterzeichner nicht belegt wurden, erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass die tatsächlichen Mieterträge nicht wertrelevant von den marktüblichen Mietansätzen abweichen.

Die mit der unbekannten Vermietungssituation einhergehenden Risiken werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt.

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.
Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.
Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

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

3.3 Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwerte
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de	
Auskunft vom	17.11.20242
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2307200
BRW	190 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.
Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl.
Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss wird die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO ermittelt. Sie wird dem zufolge nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenräume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.
Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Geschossebenen von EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und der objektspezifischen wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) 2,5 (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,65.

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

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche				
Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m²	190
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	2,50	1,65		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,65 / 1,00		1,65
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m²	313

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstück	Größe in m²	BW-Ansatz in €/m²	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	7 / 325	232	313 €	72.616 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"				72.616 €
sonstige Fläche	0 / 0	0	0 €	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "sonstige Fläche"				0 €
Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts				72.616 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.
Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.
Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.
Da mit Ausnahme der WE 4 am maßgeblichen Stichtag keine Wohnung vermietet ist und zu WE 4 kein Mietvertrag nachgewiesen wurde, erfolgen die Mietansätze im vorliegenden Bewertungsfall in Höhe der marktüblich erzielbaren Miete.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

	Wfl. in m²	Miete in €/m² Wfl.	Bewirtsch.-kosten	Rohertrags-faktor	RND in Jahren	LZ
Durchschnittswerte	503	5,37 €	29%	15,0	30	3,30%
Standardabweichung	*237*	*0,60 €*	*3%P.*	*3,8*	*10*	*1,80%*
Bewertungsobjekt	394	6,07 €	30,7%		20	

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

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

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
Lagekriterien						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,88%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,44%
Objektkriterien						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0	0,00%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	>Stabw.	0,0476	0,5	0,07%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,15%
- Grundmiete	> Mieterträge	marktüblich	< Mieterträge	0,0476	1	0,15%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,22%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
Marktsituation						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,51%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,34%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1,5	0,26%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,62%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung:	3,62%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d.Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 1, EG re	61	6,00 €/m²	366
1	WE 2, EG li	32	6,45 €/m²	206
1	WE 3, 1.OG re	60	6,01 €/m²	361
1	WE 4, 1.OG li	43	6,01 €/m²	258
1	WE 5, 2.OG re	60	6,01 €/m²	361
1	WE 6, 2.OG li	43	6,01 €/m²	258
1	WE 7, DG re	55	5,95 €/m²	327
1	WE 8, DG li	40	6,35 €/m²	254
8		394	6,07 €/m²	2.391
jährlicher Rohertrag			€	28.692
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	2.808
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	13,80	5.437
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	574
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	8.819
BWK in % des Jahresrohertrages			*30,7*	
jährlicher Reinertrag			€	19.873
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,62	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.629
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	17.244
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,62	
Kapitalisierungsfaktor				14,0593
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	242.443

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.
Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.
Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Da weder Angaben zu den tatsächlichen Mieterträgen des Bewertungsobjekts noch möglicherweise bestehende Mietverträge zur Einsichtnahme durch den Unterzeichner zur Verfügung gestellt wurden, werden die hiermit einhergehenden Risiken mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Wohneinheiten 2, 3, 7 und 8 kann eine Bewertung nur nach dem äußeren Anschein und auf Basis der vorliegenden Unterlagen erfolgen. Insbesondere die augenscheinlich bestehenden Bauschäden lassen sich somit nicht näher benennen. Die Risiken aufgrund der nicht ermöglichten bzw. nur eingeschränkt ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjekts werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt und in Ansatz gebracht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-38.000
Risikoabschlag w/ unbekannter Vermietungssituation (WE 1-8)	€	-24.244
Risikoabschlag w/ nicht ermöglichter Besichtigung (WE 2, 3, 7, 8)	€	-24.244
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-86.489

3.4.9 Ertragswert

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

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	72.616
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	242.443
vorläufiger Ertragswert	€	315.059
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	315.059
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-86.489
Ertragswert	€	228.570

3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

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

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

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

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert	1.100 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2307204				
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1	Mehrfamilienhaus	1	0%
Baujahr	1974	1,00	1906	0,71	-29%
Wohn- / Nutzfläche (W/Nfl.)	500 m²	1,00	394 m²	1,05	5%
Jahresrohertrag / W/Nfl.	75 €/m²	1,00	73 €/m²	0,97	-3%
Immobilienpreis in €/m² Wfl. (**Vergleichsfaktor in €/m² Wfl.**)	1.100 €		**802 €**		-27%

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Einzel-Vergleichswert zu dem Mehrfamiliengebäude.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

3.5.5 Vergleichswert

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

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart		MFH
Wohn-/Nutzfläche	m²	394
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m²	802
vorläufiger Vergleichswert	€	315.949
Marktanpassung	€	0
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	315.949
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-38.000
Risikoabschlag w/ unbekannter Vermietungssituation (WE 1-8)	€	-24.244
Risikoabschlag w/ nicht ermöglichter Besichtigung (WE 2, 3, 7, 8)	€	-24.244
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Vergleichswert	€	229.460

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	72.616 €
Jahresrohertrag	28.692 €
Jahresreinertrag	19.873 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-86.489 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	*0 €*
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	315.059 €
Ertragswert	228.570 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	315.949 €
Vergleichswert	229.460 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt MFH	GMB 2024 zu MFH *(Standardabweichung)*
Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m²	394	503 *(266 - 740)*
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	20	30 *(20 - 40)*
Ø Miete in €/m² W/Nfl.	6,07 €	5,37 € *(4,77 € - 5,97 €)*
Ø Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags p.a.	30,7%	29% *(26% - 32%)*
Ø bereinigter Kaufpreis* je m² W/Nfl.		1.013 € *(684 € - 1.342 €)*
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m² W/Nfl.	800 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m² W/Nfl.	802 €	
Ø Rohertragsfaktor * *(Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)*	11,0	15,0 *(11,2 - 18,8)*

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

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

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

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität**: **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.

- **Objektqualität**: **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei stark erhöhtem Leerstand.

- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.

- **Verkäuflichkeit**: **Durchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

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

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

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

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

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	228.570 €	40%	91.428 €
Vergleichswert	229.460 €	60%	137.676 €
Gewogenes Ergebnis			229.104 €

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

Verkehrswert **-unbelastet-**
zu dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 325
zum Stichtag 13.08.2024

rd. 230.000 €

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

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

Bottrop, den 20.11.2024

[redacted]

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

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

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

5.1.1 Baudaten

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Z	Bebaute Fläche in m²	Z	wertrelev. Geschoss-fläche [m²]	Z	Brutto-Grundfläche (BGF) in m²
Mehrfamilienhaus									
EG, 1.OG - 2.OG, DG, KG	14,00	10,05	141	1	141	4	563	5	704
Anbau Treppenhaus EG, 1.- 2.OG	4,75	1,05	5	1	5	3	15	3	15
Anbau Treppenhaus EG, 1.- 2.OG	1,15	0,55	1	1	1	3	2	3	2
Bewertungsobjekt gesamt					146		580		720

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus wertrelevanter Geschossfläche und Grundstücksfläche der marktüblichen Grundstücksgröße.
Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

	Geschossfläche	580
:	Grundstücksfläche	232
=	Geschossflächenzahl	2,5

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines groben Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

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

Wohnflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Fakt.	W/Nfl. in m²	
Erdgeschoss rechts (WE 1)						
Diele	3,06	1,27	3,89	1	3,89	
Zimmer hinten links	3,66	4,29	15,70	1	15,70	
Zimmen hinten rechts	3,08	4,30	13,24	1	13,24	
Zimmer vorne rechts	4,39	4,32	18,96	1	18,96	
Kitchenette	0,90	2,70	2,43	1	2,43	
Bad / WC	2,00	3,20	6,40	1	6,40	60,63
Erdgeschoss links (WE 2)						
Zimmer vorne	4,20	4,38	18,40	0,97	17,84	
Zimmer hinten (mutmaßlich Küche)	3,47	4,31	14,96	0,97	14,51	
Abzug wegen mutmaßl. Einbau von Bad/Diele	0,12	5,00	0,60	-1	-0,60	31,75
1. Obergeschoss rechts (WE 3)						
Diele	3,82	1,10	4,20	0,97	4,08	
Zimmer hinten links	3,78	4,50	17,01	0,97	16,50	
Zimmer hinten rechts	3,20	4,50	14,40	0,97	13,97	
Küche	4,50	4,50	20,25	0,97	19,64	
Bad / WC	1,92	3,30	6,34	0,97	6,15	60,33
1. Obergeschoss links (WE 4)						
Wohnküche mit Diele	5,02	4,50	22,59	0,97	21,91	
Abzug Dielenwand	0,10	1,49	0,15	-1	-0,15	
Zimmer hinten	3,67	4,50	16,52	0,97	16,02	
Flur	1,80	1,10	1,98	0,97	1,92	
Bad/WC	1,80	2,14	3,85	0,97	3,74	43,44

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Fakt.	W/Nfl. in m²	
2.Obergeschoss rechts, WE 5							
Wie WE 3							60,33
2.Obergeschoss links, WE 6							
Wie WE 4							43,44
Dachgeschoss rechts (WE 7)							
Diele		3,82	1,10	4,20	0,97	4,08	
Zimmer hinten links		3,78	4,50	17,01	0,97	16,50	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	2,88	1,00	2,88	-0,5	-1,44	
Zimmer hinten rechts		3,20	4,50	14,40	0,97	13,97	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	2,30	1,00	2,30	-0,5	-1,15	
Küche		4,50	4,50	20,25	0,97	19,64	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	3,60	1,00	3,60	-0,5	-1,80	
Bad/WC		1,92	3,30	6,34	0,97	6,15	
Abzug Dachschräge		1,02	1,00	1,02	-0,5	-0,51	55,43
Dachgeschoss links (WE 8)							
Diele / Wohnküche		5,02	4,50	22,59	0,97	21,91	
Abzug Dielenwand		0,10	1,49	0,15	-1	-0,15	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	4,12	1,00	4,12	-0,5	-2,06	
Zimmer hinten		3,67	4,50	16,52	0,97	16,02	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	2,77	1,00	2,77	-0,5	-1,39	
Flur		1,80	1,10	1,98	0,97	1,92	
Bad/WC		1,80	2,14	3,85	0,97	3,74	
Abzug Dachschräge	(<2m - 1m)	0,90	1,00	0,90	-0,5	-0,45	39,54
Wohnfläche Mehrfamilienhaus gesamt							394,90

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo

45881 Gelsenkirchen, Münchener Str. 55

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03033135 vom 18.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45881 Gelsenkirchen, Münchener Str. 55

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03033135 vom 18.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

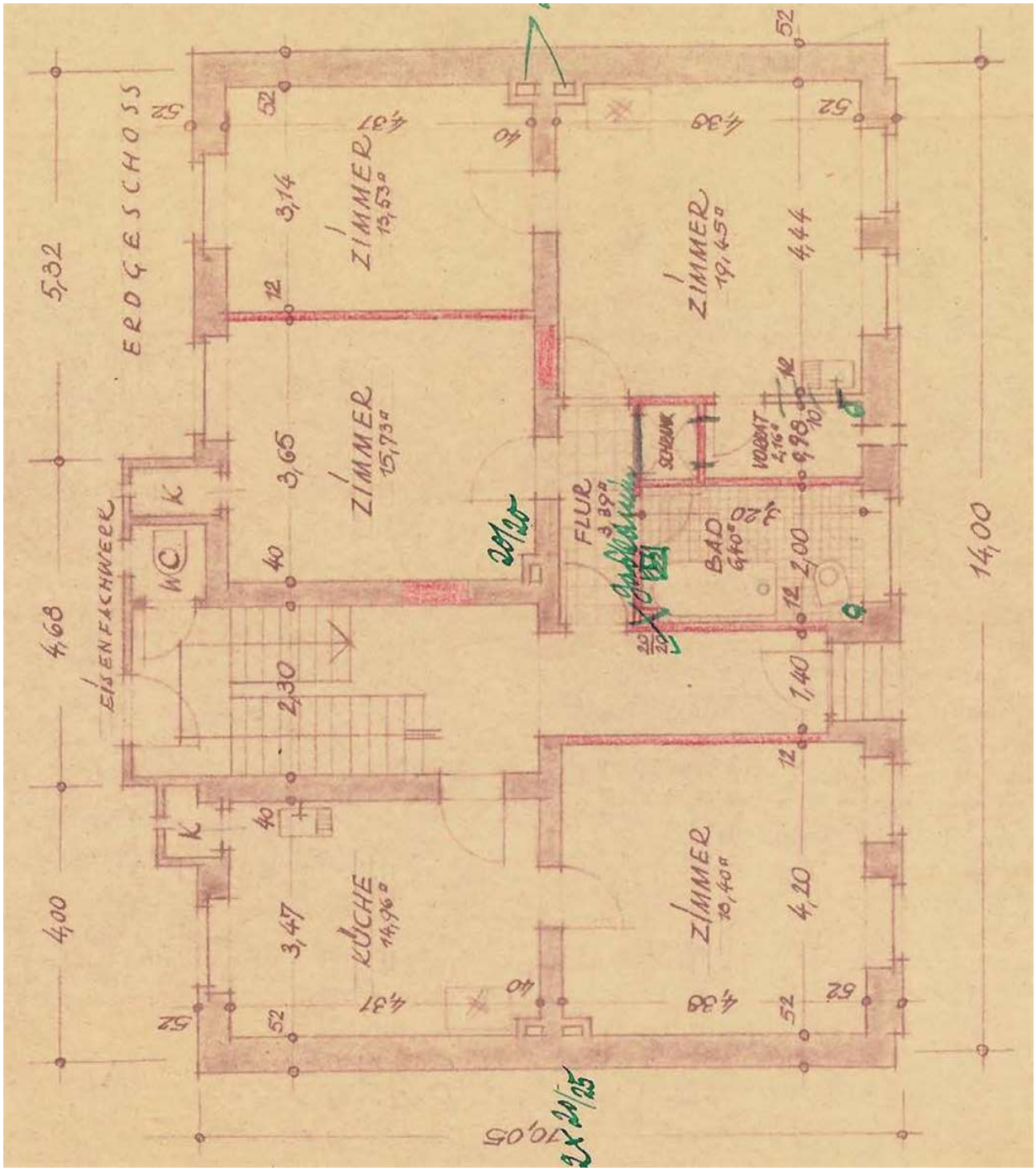
5.3 Flurkarte

Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

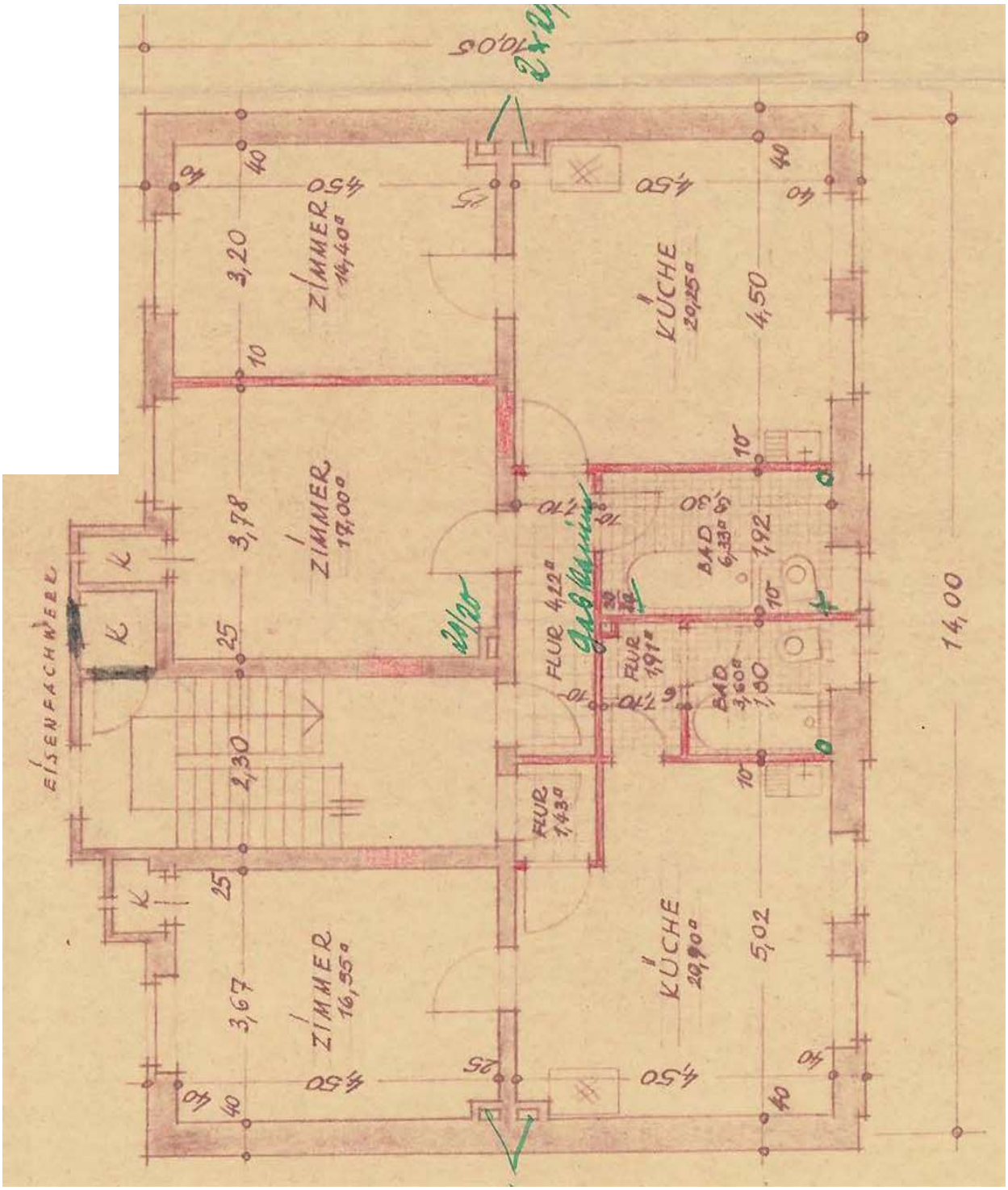
5.4 Gebäudezeichnungen

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

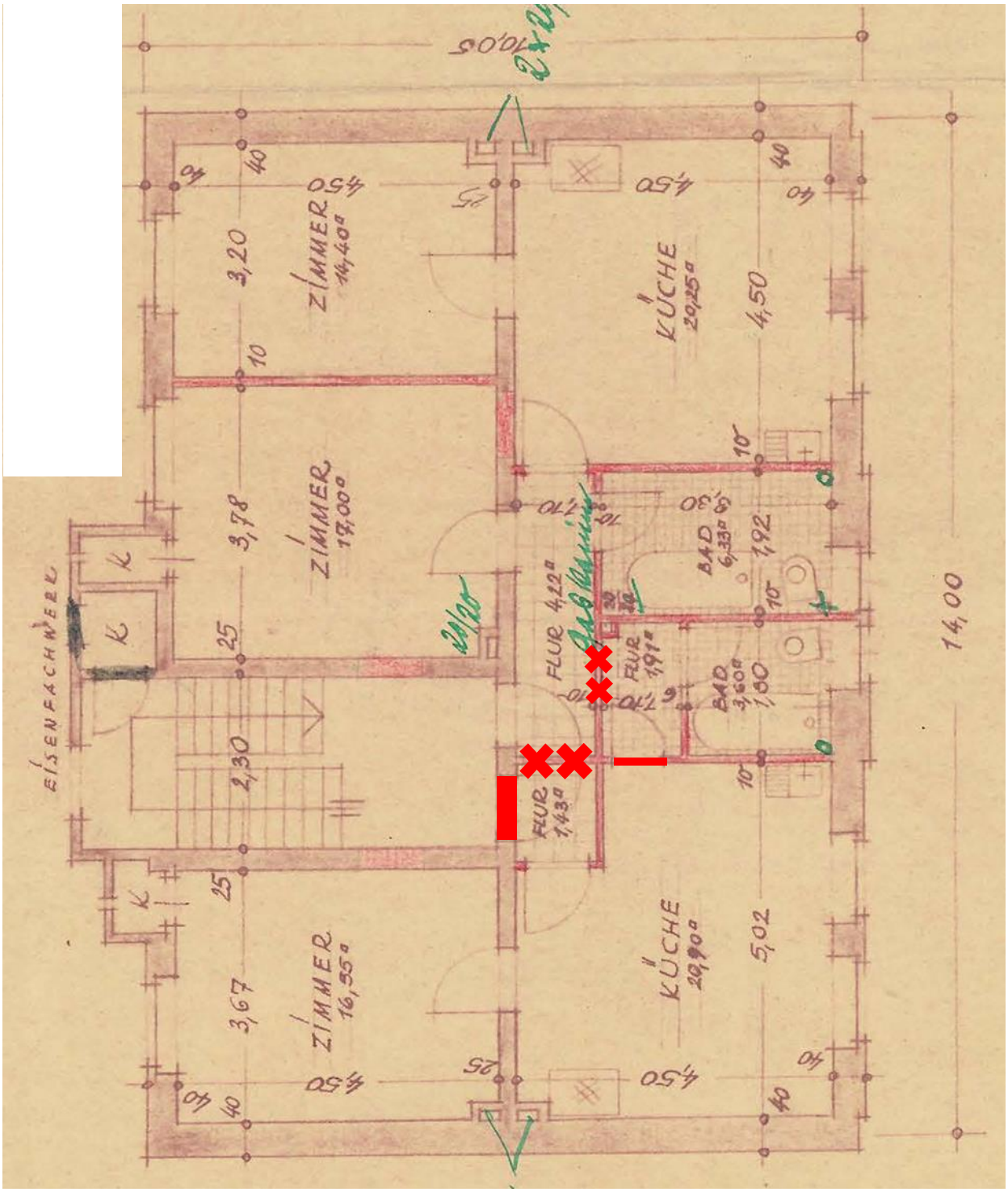
Grundriss Erdgeschoss



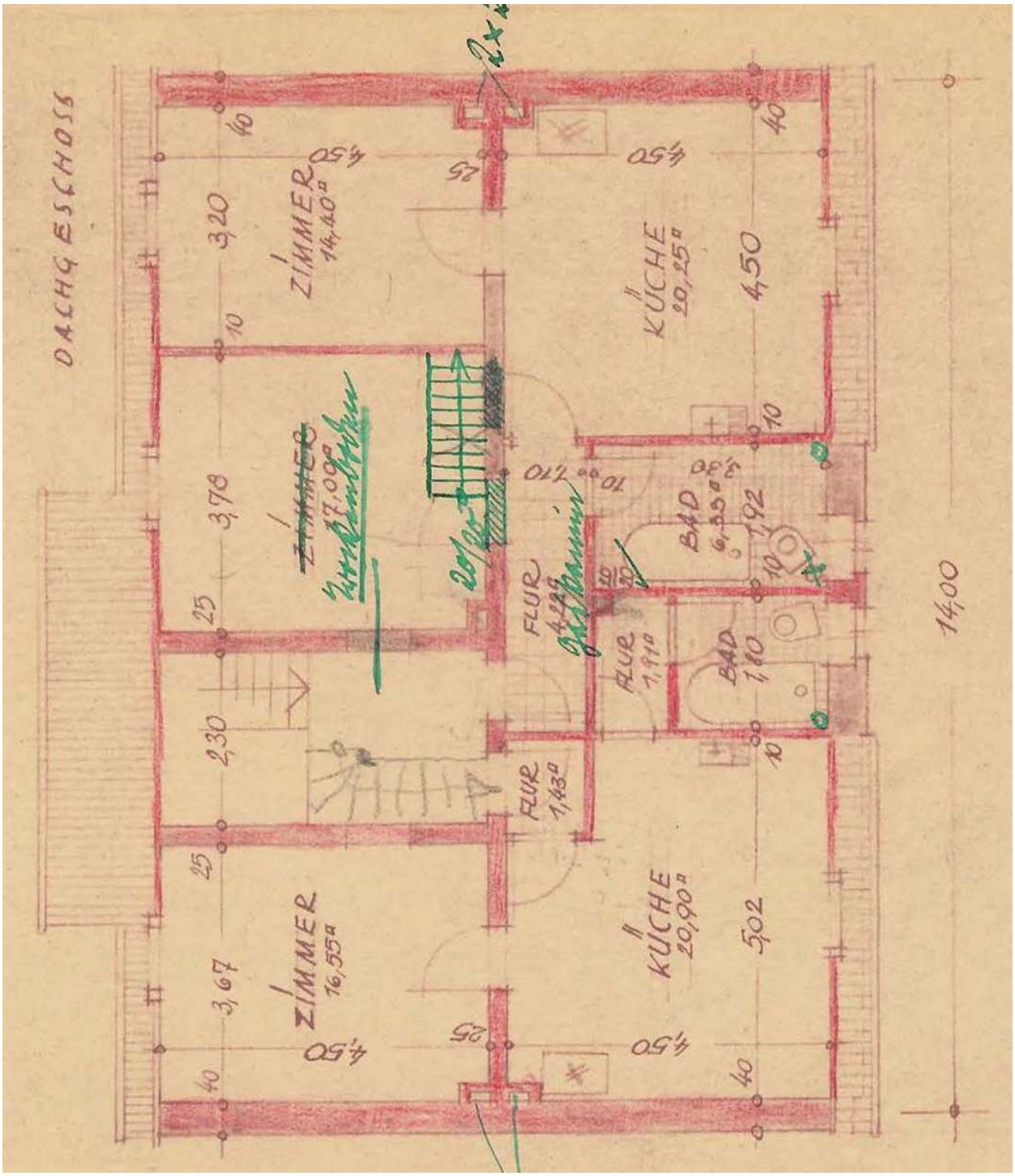
Grundriss 1. Obergeschoss



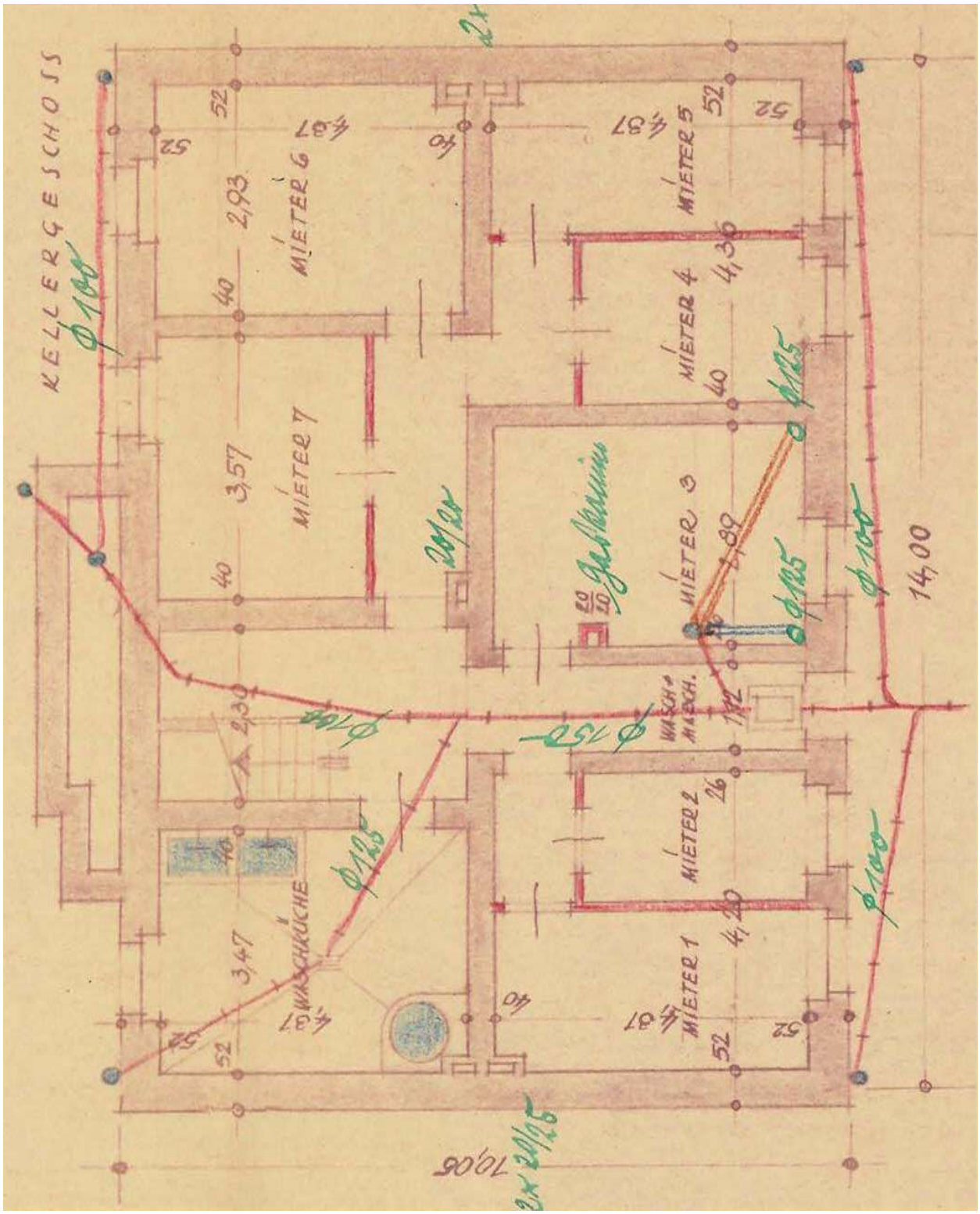
Grundriss 2. Obergeschoss



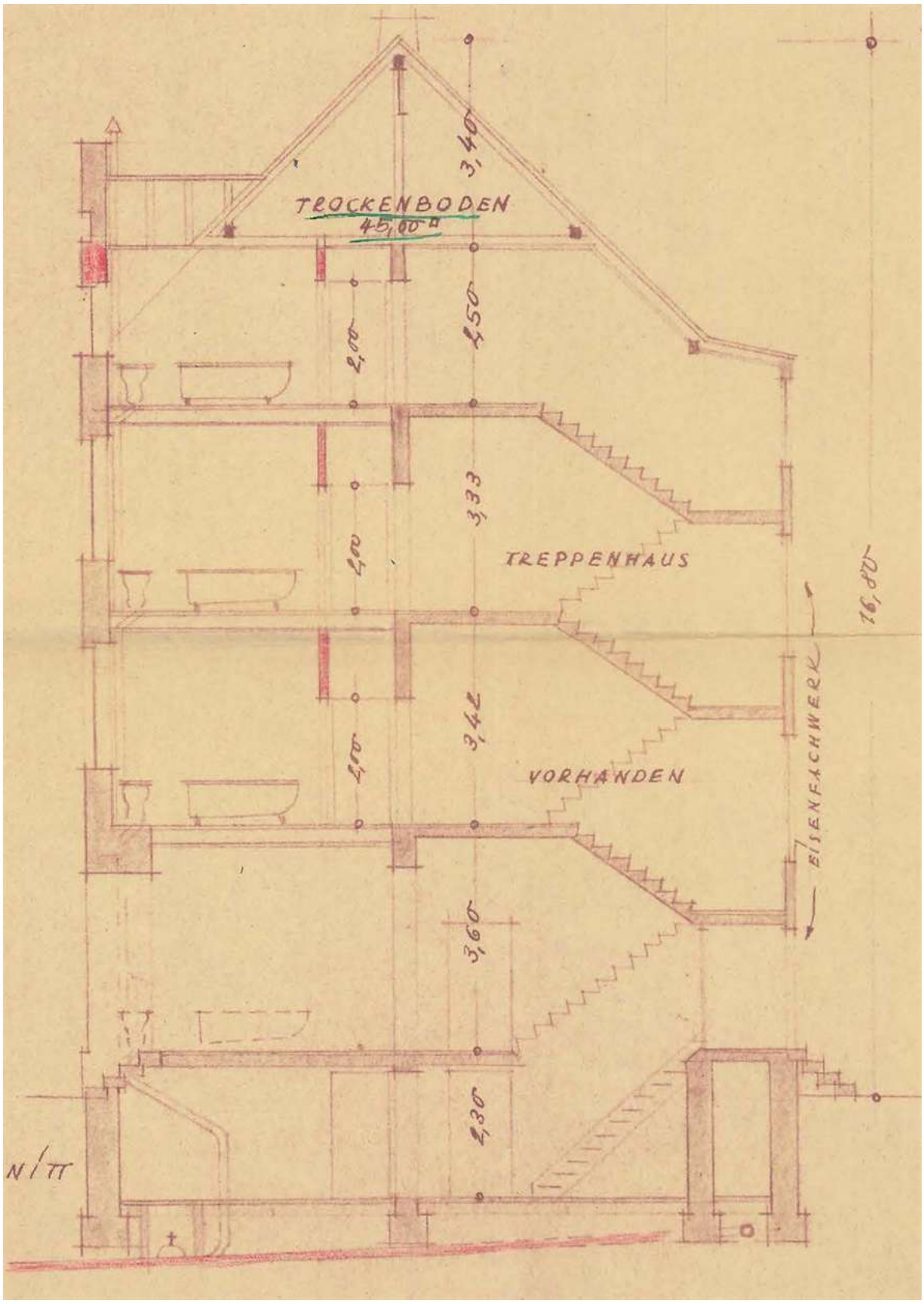
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



5.5 Fotodokumentation

Straßenseitiger Blick auf das Mehrfamilienhaus mit Fassadenschäden.

Putz- und Anstrichschäden der straßenseitigen Fassade.

Fenster älterer Bauart (4-stellige Postleitzahl des Herstellers) sowie beschädigter Versiegelung und abgelöster Fassadenfarbe.

Blick in den Hausflur mit Briefkastenanlage und Abschlusstür zu WE 1 sowie Feuchtigkeitsschaden unter der Decke.

Treppenhaus im EG, mit Blick auf die Abschlusstür zu WE 2.

Nebeneingangstür zum Hof.

Blick auf den Nebeneingang.

Gebäuderückseite

Blick auf den Baumbestand an der hinteren Grundstücksgrenze.

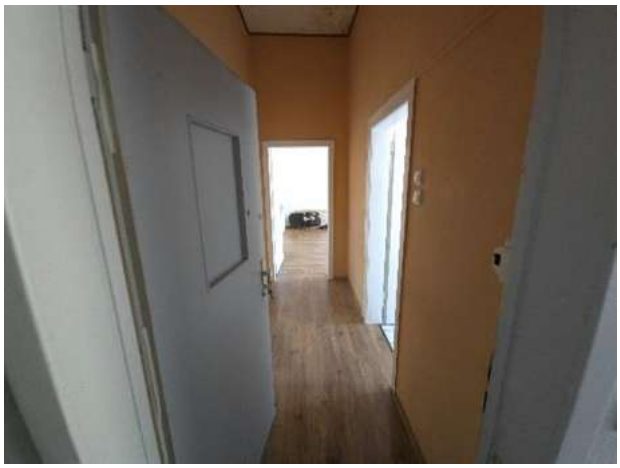
Ausblühungen an den Kellerwänden.

Hausanschlussraum

Heizungskellerraum mit mutmaßlich funktionsunfähigem Heizkessel und Warmwasserspeicher.

Heizungskellerraum

Treppenhaus, EG; Zähler mit Sicherungsautomaten zur Unterverteilung der WE 1 und WE 2 sowie zum Gemeinschaftsstrom.



WE 1; Abschlusstür zum Hausflur mit Blick in die Diele.

WE 1; Bad/WC.

WE 1; Schimmel an der Wand im Bad/WC.

WE 1; Feuchtigkeitsschäden im Durchgangszimmer mit Blick auf die Kitchenette.

WE 1; Blick unter den Schimmel an der Decke.

WE 1; Zimmer hinten rechts.

WE 1; Zimmer hinten links.

Treppenhaus im 1.OG mit Abschlusstüren zu WE 3 und WE 4.

Treppenhaus; Zählerschrank zu WE 3 und WE 4.

Treppenhaus im 2.OG mit Abschlusstür zu WE 5/6.

Treppenhaus; Zählerschrank zu WE 5/6.

WE 6; Diele mit Blick in die WE 5.

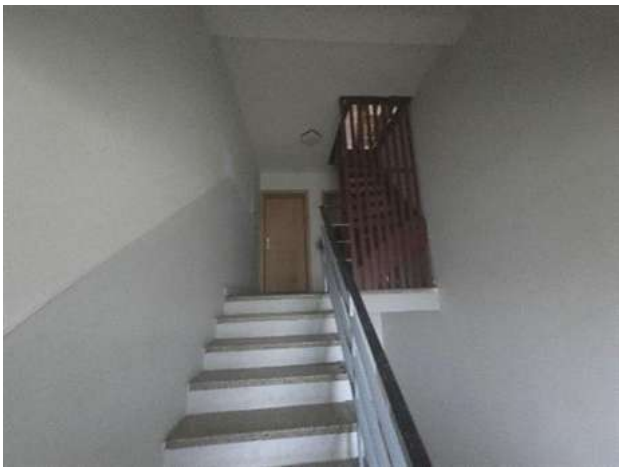
WE 6: Sicherungsautomaten in der Unterverteilung zu WE 5/6.

WE 5; Küche.

WE 5; Bad/WC.

WE 6; Bad/WC.

WE 6; Bad/WC.


Treppenhaus im DG mit Blick auf den Zugang zum Spitzboden.

DG; Zählerschrank mit Unterverteilung zu WE 7 und WE 8.

Spitzbodenraum

Spitzbodenraum

Spitzbodenraum

Treppenhaus, Blick auf das Zwischenpodest.