

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. NOV-0125-WGH

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Markenstraße 16, Industriestraße 72a, 45899 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 029/24**

zum Stichtag 16.09.2024

Bewertung überwiegend nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

240.000 €

Marl, den 22.01.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Markenstraße	10
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
4 VERKEHRSWERT	46
4.1 Verfahrenswahl	46
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	47
5 ANLAGEN	48
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Auskunft Bauordnung	
5.7. Auskunft Stadtplanung	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus	
Ortstermine	28.08.2024 und 16.09.2024	
Wertermittlungsstichtag	16.09.2024	
Objektadresse	Markenstraße 16, Industriestraße 72a 45899 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Horst	
Flur/Flurstück	8 / 335	
Objektinformationen	Baujahr	1900
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1971
	wesentliche Umbauten	1962
	Alter	124 Jahre
	fiktives Alter	53 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	27 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	563 m ²
	bebaute Fläche (nur Wohn- und Geschäftshaus)	562 m ²
	Bruttogrundfläche	2.307 m ²
	Wohnfläche	882 m ²
	gewerbliche Flächen	424 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	141.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	1.107.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 11,11)	1.107.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 867.400 €
	Rundung	400 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 2,41)	240.000 €
Ermittelter Verkehrswert		240.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Mayer Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 029/24	
Auftrag vom:	04.06.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus Markenstraße 16, Industriestraße 72a 45899 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Horst 611
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Horst 8 335
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 28.08.2024 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Die Eigentümerin hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin war zu erkennen, dass ein Großteil des Wohn- und Geschäftshauses augenscheinlich ungenutzt ist. Um einen 2. Ortstermin vorzubereiten, wurden die auf den Klingelschildern angeführten Mieter und die gewerblichen Mieter von hier direkt angeschrieben. Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 16.09.2024 Teilnehmer: - ein Mitarbeiter des Gastronomiebetriebes - der Inhaber des Küchenstudios - der Sachverständige Tettenborn Auch dieser Termin wurde von der Eigentümerin trotz rechtzeitiger Einladung (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Zwischenzeitlich wurden weitere Einheiten des Objektes polizeilich versiegelt und ein Betreten war nicht möglich. Beim Ortstermin wurde jeweils ein Mitarbeiter bzw. Inhaber des Gastronomiebetriebes und des Küchenstudios angetroffen, die eine Innenbesichtigung der jeweiligen Gewerbeeinheit ermöglichten. Auf Klingelanforderung im Bereich der Wohnungen wurde nicht geöffnet und ein Zugang zum Treppenhaus des Gebäudes Industriestraße 72a war nicht möglich.	

Im weiteren Verlauf der Innenbesichtigung ließ der Mitarbeiter des Gastronomiebetriebes zunächst eine Innenbesichtigung des Treppenhauses im Gebäudeteil Markenstraße zu, zog dann aber nach einem Telefonat mit der ihm als Vermieter bekannten Person sein Einverständnis zurück und stoppte die Innenbesichtigung. In einem weiteren Telefonat, das der Inhaber des Küchenstudios mit dem vermeintlichen Vermieter vermittelt hatte, untersagte dieser eine weitere Besichtigung des Objekts. Ob es sich tatsächlich um den Vermieter handelte, konnte bei diesem Telefonat nicht geklärt werden, da sich der Anrufer nicht zu erkennen gab. Weitere Besichtigungsmöglichkeiten bestanden nicht.

Das Gericht wurde informiert und räumte der Eigentümerin eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist die Eigentümerin nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 16.09.2024

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 04.06.2024
- Grundbuchauszug vom 05.06.2024

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.06.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 08.07.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 21.06.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 20.06.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 01.07.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 18.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.06.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 22.07.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 26.06.2024
- Bauakte am 14.08.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 17.06.1899
- Gebrauchsabnahme vom 04.09.1900
- Erweiterung der Schaufensteranlage Nr. 5634 vom 25.10.1913
- Gebrauchsabnahme vom 24.01.1914
- Baugenehmigung Neubau Wohn- und Geschäftshaus vom 01.10.1959
- Rohbauabnahme vom 10.08.1960
- Gebrauchsabnahme vom 26.04.1962
- Baugenehmigung Umbau Altbau vom 29.10.1959
- Gebrauchsabnahme vom 19.01.1962
- Baugenehmigung Umbau Ladenlokal rechts vom 28.05.1962
- Gebrauchsabnahme vom 17.11.1966
- Umnutzung des Ladenlokals vom 09.04.1964
- Baugenehmigung Umbau Ladenlokal in Gaststätte vom 07.09.1994
- Nachtrag Umbau Ladenlokal Gaststätte vom 10.01.1995

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens**Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren**

Bei der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instand gesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Brandschutz/Arbeitsschutz

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer teilweise gewerblich genutzten Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz und dem vorbeugenden Brandschutz bzw. branchenspezifischen Anforderungen (Hygienevorschriften etc.) wurden nicht geprüft. Die Beurteilung möglicher Mängel in diesen Punkten fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz/Brandschutz/Hygienevorschriften/Konzessionen etc. keine Mängel vorhanden sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 74 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsschichttag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 14,8% (9/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = 77,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Renditen, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%.

Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Gelsenkirchen sind die Ursache dafür, dass die Stadt überregional agierende Investoren nicht anspricht. Aufgrund des daraus resultierenden geringen Transaktionsvolumens im Bereich der Gewerbeimmobiliën liegt nur eine geringe Datenbasis vor, aus der sich keine Rahmendaten ableiten lassen.

2.2 Mikrolage Markenstraße

Stadtteil Horst:	Horst liegt im Westen Gelsenkirchens und wird im Norden von dem Gelsenkirchener Stadtteil Beckhausen und nach Osten und Süden von den Stadtteilen Schalke-Nord und Heßler begrenzt. Nach Westen grenzt Horst an die Stadt Essen. Zusammen mit dem Stadtteil Beckhausen bildet Horst den Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. Horst ist vor allem durch Schloss Horst sowie nach der im Stadtteil gelegenen Zeche Nordstern bekannt. Die Zeche wurde 1993 stillgelegt und der Stadtteil geriet in die Krise. 1997 wurde die Bundesgartenschau an Gelsenkirchen vergeben und das Zechengelände in den Nordsternpark umgewandelt. In dem Stadtteil leben rd. 20.900 ² Einwohner.												
Zentralität:	Die Markenstraße ist eine Geschäftsstraße, die als Nebenzentrum fungiert. In dem letzten Einzelhandelskonzept von 2015 (Überarbeitung 2025 erwartet) ist die Markenstraße als Nebenzentrum Horst bezeichnet. Hierbei bezieht sich das grundversorgungsorientierte Angebot mit Ergänzungen des kurzfristigen Bedarfs, Angebot des mittelfristigen Bedarfsbereiches überwiegend discounterorientiert mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung. Das Grundstück befindet sich südlich von Gelsenkirchen-Buer (ca. 6 km) und nordwestlich von Gelsenkirchen-Altstadt (ca. 7,5 km). Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 10 km zu erreichen.												
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Markenstraße und der Industriestraße aufgrund der Ecklage gut sichtbar.												
Erreichbarkeit:	Markenstraße: Vollaufgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, teilw. Betonpflaster, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung, Zone 30, Einbahnstraße. Industriestraße: Vollaufgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung, Zone 30, Einbahnstraße. Der Kreuzungsbereich ist kreisförmig mit Betonpflaster befestigt und als Zone 20 ausgeschildert. Die Straßen befinden sich in einem guten Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 2,6 km (B224)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3,4 km (A42)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- U-Bahn</td><td>0,8 km</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>0,8 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Markenstraße und Industriestraße. Zeitlich begrenzte Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 2,6 km (B224)	- Autobahn	ca. 3,4 km (A42)	- Bus	fußläufig erreichbar	- U-Bahn	0,8 km	- Straßenbahn	0,8 km	- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 2,6 km (B224)												
- Autobahn	ca. 3,4 km (A42)												
- Bus	fußläufig erreichbar												
- U-Bahn	0,8 km												
- Straßenbahn	0,8 km												
- Bahnanschluss	ca. 7,5 km (Gelsenkirchen HBF)												

² Stand 30.08.2024

Umfeld:	Straßenrandbebauungen an der Markenstraße und Industriestraße bestehend aus einer uneinheitlichen Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, von der Gründerzeit bis in die 1970er Jahre. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern an der Markenstraße werden die Erdgeschosse vielfach gewerblich genutzt. An der Markenstraße befinden sich überwiegend Filialisten des preisbewussten Sortiments, Imbissbetriebe und Dienstleister. Darüber hinaus ist auf der Markenstraße ein verhältnismäßig hoher Anteil an Leerstand vorhanden und die Passantenfrequenz als tendenziell schwach zu beurteilen. Laufpublikum ist dort nicht vorhanden.								
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages; GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>400 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>235 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>205 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>250 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	400 €/m ²	mittlere Lage:	235 €/m ²	mäßige Lage:	205 €/m ²	Bodenrichtwert hier	250 €/m ²
gute Lage:	400 €/m ²								
mittlere Lage:	235 €/m ²								
mäßige Lage:	205 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	250 €/m ²								
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	335
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es wird als Renditeobjekt genutzt, wobei ein Großteil der Wohnungen augenscheinlich ungenutzt ist und vermutlich nicht nutzbar ist. Teils sind die Räume polizeilich versiegelt.
Größe:	563 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche Grundstücksecke folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront Markenstraße ca. 17,7 m, Breite Straßenfront Industriestraße ca. 27,8 m
Grundstücksausrichtung:	Eckgrundstück ohne eindeutige Grundstücksausrichtung, Wohnungen haben soweit erkennbar keine Balkone oder ähnliches. Gartenflächen sind nicht vorhanden.
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55,dB(A) bis <= 59 dB(A) (geringe Belastung) ausgewiesen ⁴ . Des Weiteren sind innenstadttypische Geräusche durch Passanten möglich.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.07.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Nordstern Horst / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 10.01.2025

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.06.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück teilweise gekennzeichnet. ⁶ Hier ist jedoch möglicherweise eine fehlerhafte Auswertung, da sich die Markierung auf das Flachdach über Erdgeschoss bezieht.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 10.01.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 10.01.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.06.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Es existiert noch der Fluchtlinienplan Nr. 2/6/8, der am 18.05.1899 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Markenstraße und zur Industriestraße dar. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung bzw. ist überdurchschnittlich baulich genutzt.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 26.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 21.06.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Am 14.08.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) und nach 1945 handschriftlich geschrieben und für mich nicht leserlich.
-------------------	--

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Bauschein Nr. 5688	vom 17.06.1899
Gebrauchsabnahme	vom 04.09.1900
Erweiterung der Schaufensteranlage Nr. 5634	vom 25.10.1913
Gebrauchsabnahme	vom 24.01.1914
Baugenehmigung Neubau Wohn- und Geschäftshaus	vom 01.10.1959
Rohbauabnahme	vom 10.08.1960
Gebrauchsabnahme	vom 26.04.1962
Baugenehmigung Umbau Altbau	vom 29.10.1959
Gebrauchsabnahme	vom 19.01.1962
Baugenehmigung Umbau Ladenlokal rechts	vom 28.05.1962
Gebrauchsabnahme	vom 17.11.1966
Umnutzung des Ladenlokals	vom 09.04.1964
Baugenehmigung Umbau Ladenlokal in Gaststätte	vom 07.09.1994
Nachtrag Umbau Ladenlokal Gaststätte	vom 10.01.1995

Darüber hinaus lagen der Bauakte noch diverse Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen und Werbeanlagen bei, die jedoch nicht mehr relevant sind, da sie veraltet und nicht mehr aktuell sind.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen zu erkennen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Da keine vollständige Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden. Soweit aus dem Treppenhaus erkennbar wurde zumindest die Grundrissaufteilung im Altbau aus dem Jahr 1900 in den Obergeschossen und Dachgeschoss verändert. Hierzu konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz etc.) bzw. branchenspezifischen Anforderungen (Hygienevorschriften etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 20.06.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.07.2024 bestehen zu der zu bewertenden Immobilie mehrere ordnungsbehördliche Verfahren:

- Aktenzeichen: 1549-23-58, Nutzungsuntersagung Dachgeschoss rechts, Markenstr. 16. Ansprechpartner xxx.
- Aktenzeichen: 1550-23-58, Mängelbeseitigung, Ordnungsverfügung Mängel Fenster Treppenhaus Markenstr. 16. Ansprechpartnerin: xxx.
- Aktenzeichen: 1551-23-58, Nutzungsuntersagung 1. OG rechts und links sowie 2. Obergeschoss und Dachgeschoss links Markenstr. 16. Ansprechpartnerin: xxx.
- Aktenzeichen: 1770-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a. Ansprechpartnerin: xxx.
- Aktenzeichen: 1771-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a. Ansprechpartnerin: xxx.
- Aktenzeichen: 2216-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a Mängel Treppenhaus. Ansprechpartnerin: xxx

Das Wohn- und Geschäftshaus ist - soweit von außen erkennbar - runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier in den nicht oben aufgeführten Wohnungen/ Gebäudeteilen noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden.

Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist. Hinzukommt, dass Teile des Wohn- und Geschäftshauses polizeilich versiegelt sind.

Weitere Hinweise bezüglich des Arbeitsschutzes, Brandschutzes, Unfallverhütungsvorschriften oder ähnliche betriebs- oder branchenübliche Kontrollen können von hier nicht geprüft werden, da diese nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fallen und eine vollständige Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde.

Beurteilung:

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

Inwieweit das Wohn- und Geschäftshaus der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht vollständig ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.07.2024 ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis:

Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Horst
	Blatt Nr.	611
	letzte Änderung	vom 28.02.2024, Ausdruck vom 05.06.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8	335	Gebäude- und Freifläche	563 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 10:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 8**
gelöscht

lfd. Nr. 9
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 029/24)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das Wohn- und Geschäftshaus ist nach den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung teilweise vermietet, aber überwiegend ungenutzt. Vermietet sind eine Wohnung und die beiden Geschäftslokale Markenstraße 16 in dem Bauteil von 1900. Angaben zu den Mietverhältnissen wurden von der Eigentümerin trotz mehrfacher Nachfrage nicht gemacht. Offensichtlich sind die Wohnungen im Gebäudeteil von 1900 in den Obergeschossen und im Dachgeschoss auch in diesem Zustand nicht vermietbar. Für Teilbereiche besteht eine Nutzungsuntersagung und Teilbereiche sind polizeilich bzw. amtlich versiegelt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus III bis IV-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss Nach Informationen im Internet ist es ein Wohn- und Geschäftshaus mit gründerzeitlichen Stuckformen; Erdgeschoss und Ecker verändert. Erbaut 1899/1900 für den Händler und Fuhrmann Friedrich Althaus aus Rothhausen. Entwurf Peter Labonté.⁷
Hinweis Schieflage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine deutliche Schieflage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt.
Größe:	882,22 m² Wohnfläche 423,90 m² Nutzfläche 1.306,12 m² Wohn- und Nutzfläche
tatsächliche Nutzung:	Wegen der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht abschließend beschrieben werden. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt bzw. es besteht eine polizeiliche Versiegelung und die Wohnungen sind augenscheinlich überwiegend nicht nutzbar.
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.
Baujahr:	um 1900
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1959-62 Anbau Wohn- und Geschäftshaus Industriestraße 72a 1962-66 Umbau Ladenlokale Markenstraße 16 1962 Umbau Treppenhaus Gebäudeteil Bauteil 1900
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.
Instandhaltung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Wohn- und Geschäftshaus wirkt, soweit von außen erkennbar, vernachlässigt.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erschließungstyp:	2 abgeschlossene Treppenhäuser als Zweispänner, kein Aufzug
Aufteilung lt. Plan:	Teilkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik Erdgeschoss 3 Ladenlokale im Alt- und Anbau 1. Obergeschoss 4 Wohnungen im Alt- und Anbau 2. Obergeschoss 4 Wohnungen im Alt- und Anbau 3. Obergeschoss 2 Wohnungen im Anbau Dachgeschoss 2 Wohnungen Altbau

⁷ Quelle: [<https://www.gelsenkirchener-geschichten.de/wiki/Markenstra%C3%9Fe>]; abgerufen am 10.01.2025

Hinweis:

Eine vollständige Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung überwiegend auf äußerer Inaugenscheinnahme, den geringen Besichtigungsmöglichkeiten, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Es handelt sich um zwei Baukörper, die zu unterschiedlichen Zeiten entstanden sind und sich von der Konstruktion unterscheiden.

Die Wohnungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht ausführlich besichtigt werden, da eine ausführliche Innenbesichtigung während des Verlaufs von dem Mieter nach Rücksprache mit dem Vermieter untersagt wurde.

Besichtigt werden konnte das Treppenhaus, die als Terrasse genutzte Fläche über dem Lager des Anbaus und die Flure des Altbaus.

Die Wohnungstüren waren teilweise trotz Versiegelung aufgebrochen worden und standen offen. Soweit vom Flur aus erkennbar, waren die Wohnungen stark sanierungsbedürftig und es befanden sich noch Restmöbel bzw. Unrat in den Wohnungen.

Das Kellergeschoss und der Anbau konnten nicht besichtigt werden.

Von außen war erkennbar, dass die Fenster zu den Wohnungen teilw. offenstanden, und dass vermutlich Regen und Witterung in das Gebäude eindringt.

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Grundlage der Bewertung ist ein fiktiv modernisierter Zustand, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht.

2.6.1 Altbau Gebäudeteil Baujahr 1900

Rohbau Altbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise und Fachwerkwände – Annahme
Keller:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme Decke - Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk und Fachwerkwände– Annahme Decke - Holzbalkendecke Annahme - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe:	Betontreppe mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl
Dachabdichtung:	Pfannendeckung
Gauben:	historisch verzierte Zwerchhäuser
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz- und Klinkerfassade mit historischen Verzierungen

Ausstattung Wohnungen Altbau - unterstellt

In der Wertermittlung wird das externalisierende Verfahren angewendet und nach fiktiver Sanierung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. war bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – im Bereich des Ausbaus werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Haustür/Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt - vielfach beschädigt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Technik	Zur Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Kellergeschoss

Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Annahme Ziegelflachsicht / Estrich – Annahme

Ausstattung Ladenlokal - Imbiss

Zugang:	zurückversetzter Eingang von der Markenstraße, manuelle Tür aus einem Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung aus den 1960er Jahren - typische Schaufensteranlage aus den 1960er Jahren						
Raumaufteilung:	Gastraum mit ca. 20 Sitzplätzen, Küche hinter der Theke/Ausgabe, WC bestehend aus Vorraum mit Handwaschbecken und Kabine mit Stand- WC und Aufputzspülkasten in einer einfachen Qualität. Abstellraum.						
Ausstattung:	<table> <tr> <td>Boden:</td><td>Fliesen uneinheitlich einfache Qualität teils beschädigt</td></tr> <tr> <td>Wände:</td><td>tapeziert/geputzt und gestrichen, Fliesen im Nassbereich</td></tr> <tr> <td>Decken:</td><td>geputzte abgehangene Decken</td></tr> </table>	Boden:	Fliesen uneinheitlich einfache Qualität teils beschädigt	Wände:	tapeziert/geputzt und gestrichen, Fliesen im Nassbereich	Decken:	geputzte abgehangene Decken
Boden:	Fliesen uneinheitlich einfache Qualität teils beschädigt						
Wände:	tapeziert/geputzt und gestrichen, Fliesen im Nassbereich						
Decken:	geputzte abgehangene Decken						
Sonstiges:	Abluftanlage für Küchendünste						

Ausstattung Ladenlokal - Küchenstudio

Zugang:	zurückversetzter Eingang von der Markenstraße, manuelle Tür aus einem Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung aus den 1960er Jahren - typische Schaufensteranlage aus den 1960er Jahren						
Raumaufteilung:	weitestgehend offen gestalteter Verkaufsraum mit betriebsbedingten Einbauten Unisex-WC bestehend aus einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Kaltwasser.						
Ausstattung:	<table> <tr> <td>Boden:</td><td>Laminat, Dielen, Fliesen, Natursteinfliesen</td></tr> <tr> <td>Wände:</td><td>tapeziert und gestrichen, Fliesen im Nassbereich</td></tr> <tr> <td>Decken:</td><td>geputzte abgehangene Decken</td></tr> </table>	Boden:	Laminat, Dielen, Fliesen, Natursteinfliesen	Wände:	tapeziert und gestrichen, Fliesen im Nassbereich	Decken:	geputzte abgehangene Decken
Boden:	Laminat, Dielen, Fliesen, Natursteinfliesen						
Wände:	tapeziert und gestrichen, Fliesen im Nassbereich						
Decken:	geputzte abgehangene Decken						

2.6.2 Anbau Gebäudeteil Baujahr 1962

Rohbau Anbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme
	Decke - Betondecke – Annahme
Treppe:	Betontreppe mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf – Annahme
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl
Dachabdichtung:	Pfannendeckung
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Klinkerfassade (straßenseitig) Putzfassade hofseitig

Ausstattung Wohnungen Anbau - unterstellt

In der Wertermittlung wird das externalisierende Verfahren angewendet und nach fiktiver Sanierung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. war bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – im Bereich des Ausbaus werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Haustür/Wohnungstür:	geschlossenes Türblatt - Annahme
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche oder Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Technik	Zur Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte kein Verwalter recherchiert werden und es lag kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Ausstattung Ladenlokal Lagerfläche

Das Ladenlokal konnte nicht besichtigt werden, da dieses polizeilich versiegelt war. Ein Zugang zu den Lagerflächen wurde nicht ermöglicht.

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme
		– Erdkabelanschluss – Annahme
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme
		– Anschluss an das Fernwärmenetz – Annahme
		– Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
		– Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme
Freiflächen:	Das Grundstück ist vollständig überbaut. Freiflächen sind nicht vorhanden.	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem schlechten Zustand und für die weitere Nutzung sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bzw. eine Sanierung erforderlich. Der genaue Schadensumfang konnte bei der Ortsbesichtigung nicht aufgenommen werden, da keine ausführliche Innenbesichtigung zugelassen wurde. Von außen und nach den eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten ist ein schadhafter und wirtschaftlich nicht nutzbarer Zustand zu vermuten. Des Weiteren wurde für einen Teil der Wohnungen ein amtliches Nutzungsverbot ausgesprochen bzw. die Wohnungen und das Ladenlokal Industriestraße waren versiegelt. Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einem fiktiven nutzbaren Zustand herstellen zu können. Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das Wohn- und Geschäftshaus über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus. - Instandsetzung der Wohnungen (Böden, Wände und Decken, Innentüren, Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen) - Entfernen von zurückgelassenen Möbeln/Unrat - Instandsetzung der Bäder - ggf. Austausch der Heizung - Instandsetzung der Haustechnik - Elektro und Wasserinstallation - Instandsetzung bzw. Überarbeitung Fassade und Schaufensteranlage Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein überwiegend nicht mehr wirtschaftlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen.
Schadstoffe in den Baustoffen:	Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation:	Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Wohn- und Geschäftshaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses geeignet. Eine anderweitige Nutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt und die Ladenlokale an der Markenstraße können entweder - wie im Bestand - als Imbiss oder als Ladenlokal bzw. Büro für einen Dienstleister genutzt werden. Über die Nachhaltigkeit der Nutzung der Lagerräume kann hier keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Die Nutzung des Ladenlokals an der Industriestraße ist kritischer zu beurteilen, da hier die Einsehbarkeit von der stärker frequentierten Markenstraße nur eingeschränkt gegeben ist. Insgesamt ist kritisch anzumerken, dass auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden sind und die Stellplatzsituation in der Umgebung ausgelastet ist. Die Markenstraße hat als Einkaufsstraße in einem Nebenzentrum in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität verloren und eine dauerhafte Nutzung des Erdgeschosses für eine gewerbliche Nutzung kann nicht vorausgesetzt werden. Eine Umnutzung in Wohnnutzung ist ebenfalls schwierig, da nur eine einseitige Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit vorhanden ist und Wohnungen an Hauptstraßen im Erdgeschoss nur eine geringe Attraktivität haben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mietmarkt in Gelsenkirchen von einem ausreichenden Angebot geprägt ist und ein Umbau mit anschließender Vermietung nicht risikolos ist. Für die gewerblichen Flächen ist mit einer höheren Fluktuation und möglicherweise mit Leerstandszeiten zu rechnen.
Beurteilung:	Das Wohn- und Geschäftshaus ist hinsichtlich der Gestaltung zweigeteilt. Zum einen ein Baukörper aus der Gründerzeit wo die ursprüngliche Kubatur noch gut ablesbar ist und die teilweise überhöhten Geschosshöhen und die historisch verzierte Fassade erhalten geblieben sind. Zum anderen der Baukörper aus den 1960er Jahren, der bauzeittypisch schlicht gestaltet wurde. Aufgrund der nur unzureichend möglichen Innenbesichtigung kann keine abschließende Aussage zur Aufteilung und Ausstattung getroffen werden. In den Wohngeschossen waren Grundrissveränderungen im Altbau von 1900 erkennbar und ein Zugang zum Anbau aus den 1960er Jahren war nicht möglich. Soweit erkennbar war das Gebäude in weiten Teilen sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Insgesamt handelt es sich um ein teilweise repräsentatives Gründerzeitgebäude mit einem schlichten Anbau aus den 1960er Jahren mit - soweit erkennbar - deutlichem Investitionsbedarf.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

563 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss 1900	19,60 m	x	11,62 m	=	228 m ²
Treppenhaus 1900	4,34 m	x	1,40 m	=	6 m ²
./.. Schräge 1900	2,12 m	x	-1,06 m	=	-2 m ²
Anbau 1959 1960	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Summe Kellergeschoss					394 m ²
Erdgeschoss 1900	19,54 m	x	11,62 m	=	227 m ²
Treppenhaus 1900	4,21 m	x	1,40 m	=	6 m ²
./.. Schräge 1900	2,12 m	x	-1,06 m	=	-2 m ²
Anbau 1962	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Lager Alt 1936	16,05 m	x	10,50 m	=	169 m ²
Summe Erdgeschoss					562 m ²
1. Obergeschoss 1900	19,54 m	x	11,62 m	=	227 m ²
Treppenhaus 1900	4,21 m	x	1,40 m	=	6 m ²
./.. Schräge 1900	2,12 m	x	-1,06 m	=	-2 m ²
Erker 1900	1,00 m	x	3,00 m	=	3 m ²
Anbau 1962	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Summe 1. Obergeschoss					396 m ²
2. Obergeschoss 1900	19,54 m	x	11,62 m	=	227 m ²
Treppenhaus 1900	4,21 m	x	1,40 m	=	6 m ²
./.. Schräge 1900	2,12 m	x	-1,06 m	=	-2 m ²
Erker 1900	1,00 m	x	3,00 m	=	3 m ²
Anbau 1962	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Summe 2. Obergeschoss					396 m ²
Anbau 1962	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Summe 3. Obergeschoss					162 m ²
Dachgeschoss 1900	19,54 m	x	11,62 m	=	227 m ²
Treppenhaus 1900	4,21 m	x	1,40 m	=	6 m ²
./.. Schräge 1900	2,12 m	x	-1,06 m	=	-2 m ²
Erker 1900	1,00 m	x	3,00 m	=	3 m ²
Anbau 1962	16,05 m	x	10,49 m	=	168 m ²
./.. Treppenhaus Alt 1900	-4,21 m	x	1,40 m	=	-6 m ²
Summe Dachgeschoss					396 m ²
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					2.307 m²
gewichtetes mittleres Baujahr					1930

Ein vollständiger Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Planunterlagen zu den unterschiedlichen Bauabschnitten ermittelt. Aufgrund der Qualität der Planunterlagen sind Abweichungen möglich. Des Weiteren liegen zu den Lagerflächen im Erdgeschoss keine vermaßten Planunterlagen vor. Diese werden digital abgemessen.

Hinweis mittleres Baujahr

Das mittlere Baujahr ergibt sich als Durchschnittswert aus den gewichteten Flächenanteilen der unterschiedlichen Baujahre. In dem Plan zu der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses 1962 in der Industriestraße 72a sind die Lagerflächen teilweise als Bestandsgebäude gekennzeichnet, bei denen nicht genau ermittelt werden konnte, wann diese errichtet wurden. Hier wird von einem geschätzten Baujahr 1936 ausgegangen.

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Ermittlung der Wohnfläche

1. Obergeschoss 1900	
Wohnung rechts	108,32 m²
Wohnung links	72,93 m²
Summe 1. Obergeschoss 1900	181,25 m²
2. Obergeschoss 1900	
Wohnung rechts	108,32 m²
Wohnung links	72,93 m²
Summe 2. Obergeschoss 1900	181,25 m²
Dachgeschoss 1900	
Wohnung rechts	108,32 m²
./.. Dachschrägen (geschätzt)	-19,44 m²
Gauben (geschätzt)	5,43 m²
Wohnung links	72,93 m²
./.. Dachschrägen (geschätzt)	-13,23 m²
Gauben und Erker (geschätzt)	3,00 m²
Summe Dachgeschoss 1900	157,01 m²
Anbau 1962	
1. Obergeschoss rechts	48,71 m²
1. Obergeschoss links	72,20 m²
2. Obergeschoss rechts	48,71 m²
2. Obergeschoss links	72,20 m²
3. Obergeschoss rechts	48,71 m²
3. Obergeschoss links	72,20 m²
Summe Anbau 1962	362,73 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	882,20 m²

Ermittlung der Nutzungsfläche

Ladenlokale	
Laden Altbau 1900 rechts	98,46 m ²
Laden Altbau 1900 links	80,26 m ²
Laden Anbau 1962	90,64 m ²
Lager (geschätzt)	154,51 m ²
Summe Ladenlokale	423,87 m ²
Summe Nutzungsfläche gesamt	423,90 m²

Eine vollständige Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzungsfläche nicht geprüft werden konnte. Auch hat sich - soweit bei der eingeschränkten Ortsbesichtigung erkennbar - die Aufteilung in dem Altbau 1900 in den Obergeschossen und Dachgeschoss verändert. Die Wohn-/Nutzungsfläche wird auf Basis der Planunterlagen zu den jeweiligen Bauantragsunterlagen ermittelt. Dies ist insbesondere im Dachgeschoss des Altbaus mit größeren Unsicherheiten behaftet. Dass möglicherweise abweichende Flächen vorhanden sind, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Hinweis zur Wohnfläche Dachgeschoss

Die Räume im Dachgeschoss haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Vereinfacht wurde bei 1,50 m gerechnet. Der pauschale Abzug der Dachschräge konnte nur überschlägig errechnet werden.

Hinweis:

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

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl.+ Nfl.)/BGF = (1.306 m² / 2.307 m²) 0,57

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.)/GF = (1.306 m² / 1.744 m²) 0,75

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Bei der Plausibilisierung wird nur die BGF des Dachgeschosses von dem Bauteil 1900 berücksichtigt, da dies ausgebaut wurde. Die BGF des Dachgeschosses des Anbaus aus 1962 bleibt unberücksichtigt.

Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Nach neusten Studien zeigt der Immobilienmarkt wieder tendenziell steigende Tendenzen und die Preise bleiben stabil bzw. steigen leicht.

Stärken:

- geringe Anzahl von Immobilien in dieser Preisklasse, geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung wegen der historischen Fassade nur erschwert möglich
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität, von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf und erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag, bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- keine Stellplätze auf dem Grundstück möglich bei einer beengten Stellplatzsituation

Chancen:

- langfristige Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss des Anbaus - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung, erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe, der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert von einem Wohn- und Geschäftshaus wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und scheidet hier somit als Wertermittlungsverfahren aus, da hierfür notwendige Marktanpassungsfaktoren nicht vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug ⁹.

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

- tatsächliche Mieten bzw. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen
- für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Mietspiegel mit Zuschlägen (10%)
- modellhafte Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV ¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Diese wird hier nach fiktiv unterstellter Durchführung der notwendigen bzw. beschriebenen Maßnahmen mit 27 Jahren angenommen. Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobilie wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Vereinfacht: Hier werden Nutzungsdauern angenommen, die sich nach der fiktiv unterstellten Modernisierung theoretisch ergeben. Ohne diese Modernisierungen ist die unten ermittelte und angenommene Restnutzungsdauer nicht sachgerecht. Es werden Mindestmaßnahmen fiktiv unterstellt, und die dafür erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen.

⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

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

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1900 fertiggestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 124 Jahren. 1962 wurde das Wohn- und Geschäftshaus angebaut. Auf Grundlage der BGF ergibt sich ein gewichtetes Baujahr von 1930.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach fiktiv notwendiger unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser mindestens erforderlichen Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem gewichteten Gebäudealter wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 27 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 53 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1971, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1900
tatsächliches Alter	124 Jahre
wesentliche Umbauten	1962
gewichtetes mittleres Baujahr	1930
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	53 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre

Hinweis

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

¹¹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8	335	Gebäude- und Freifläche	563 m ²
Gesamtgröße				563 m²
Bodenrichtwert				250 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		563 m ²		
Bodenwertansatz		250 €/m ²		
		250 €/m ² x	563 m ² =	140.750 €
Rundung				250 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				141.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45899
Ortsteil	Horst
Bodenrichtwertnummer	2010200
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	III
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" – Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Markenstraße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. Der Bodenrichtwert wird ohne weitere Korrektur bei der Berechnung des Bodenwertes übernommen.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Ladenlokal 1900 (EG rechts)	G	98,5 m²	0,00 €/m²	0,00 €	10,00 €/m²	985,00 €
Ladenlokal 1900 (EG links)	G	80,3 m²	0,00 €/m²	0,00 €	10,00 €/m²	803,00 €
Ladenlokal Anbau (EG)	LeG	90,6 m²	0,00 €/m²	0,00 €	7,00 €/m²	634,20 €
Lager Anbau (EG)	LeG	154,5 m²	0,00 €/m²	0,00 €	3,00 €/m²	463,50 €
Wohnung 1900 (1. OG rechts)	LeW	108,3 m²	0,00 €/m²	0,00 €	5,95 €/m²	644,39 €
Wohnung 1900 (1. OG links)	LeW	72,9 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,25 €/m²	455,63 €
Wohnung 1900 (2. OG rechts)	LeW	108,3 m²	0,00 €/m²	0,00 €	5,95 €/m²	644,39 €
Wohnung 1900 (2. OG links)	LeW	72,9 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,25 €/m²	455,63 €
Wohnung 1900 (DG rechts)	LeW	94,3 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,15 €/m²	579,95 €
Wohnung 1900 (DG links)	LeW	62,7 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,20 €/m²	388,74 €
Wohnung Anbau (1. OG rechts)	LeW	48,7 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,30 €/m²	306,81 €
Wohnung Anbau (1. OG links)	LeW	72,2 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,20 €/m²	447,64 €
Wohnung Anbau (2. OG rechts)	W	48,7 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,30 €/m²	306,81 €
Wohnung Anbau (2. OG links)	LeW	72,2 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,20 €/m²	447,64 €
Wohnung Anbau (3. OG rechts)	LeW	48,7 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,20 €/m²	301,94 €
Wohnung Anbau (3. OG links)	LeW	72,2 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,05 €/m²	436,81 €
		1.306,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,36 €/m²	8.302,08 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	306,81 €
marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	5.109,57 €
marktübliche Mieterträge Wohnen gesamt 65%	5.416,38 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe	1.788,00 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe Leerstand	1.097,70 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe gesamt 35%	2.885,70 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	8.302,08 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 8.302,08 € x 12	rd. 99.625 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohrertrag

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

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

Hierbei ist anzumerken, dass gewerbliche Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

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

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

Tatsächliche Mieten

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Ladenlokale an der Markenstraße und eine Wohnung vermietet. Der Eigentümer hat trotz Anfrage keine Angaben zu den Mieten gemacht und die Mieter haben bei der Ortsbesichtigung ebenfalls keine Angaben gemacht oder konnten keine Angaben machen. Es liegen keine Angaben zu den vorhandenen Mietverhältnissen vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht vollständig objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage sowie von außen erkennbare Eigenschaften angepasst. Hierbei wird der im Rahmen des externalisierenden Verfahrens fiktiv modernisierte Zustand unterstellt.

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

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,63 €/m² - 6,46 €/m² / 6,05 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,05 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m ²
<u>Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)</u>	<u>0,21 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	6,24 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,25 €/m²	

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße E >100 m²

Spanne / Mittelwert 5,33 €/m² - 6,22 €/m² / 5,75 €/m²

Basiswert Mittelwert	5,75 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m ²
<u>Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)</u>	<u>0,21 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,94 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,95 €/m²	

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,63 €/m² - 6,46 €/m² / 6,05 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,05 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m ²
<u>Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)</u>	<u>0,21 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	6,18 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,20 €/m²	

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert 5,66 €/m² - 6,43 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
Geschosslage Dachgeschoss	- 0,06 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,13 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m² = 6,15 €/m²	

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Spanne / Mittelwert 5,82 €/m² - 6,37 €/m² / 6,10 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,10 €/m²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,29 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m² = 6,30 €/m²	

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,75 €/m² - 6,33 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,19 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m² = 6,20 €/m²	

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Spanne / Mittelwert 5,82 €/m² - 6,37 €/m² / 6,10 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,10 €/m²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
Geschosslage 3. - 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,17 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m² = 6,20 €/m²	

Gruppe III Baujahresklasse 1957 bis 1965 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,75 €/m² - 6,33 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m²
Geschosslage 3. - 4. Obergeschoss	- 0,12 €/m²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,20 €/m²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert (fiktiv unterstellt)	0,21 €/m²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,07 €/m²
gerundet auf 0,05 €/m² = 6,05 €/m²	

Der IVD weist im Preisspiegel 2024 für Gelsenkirchen aus für Ladenflächen

Nebenkerlagen 1b klein bis 60 m ²	16 €/m ² (Vorjahr 16 €/m ²)
Nebenkerlagen 1b groß ab ca. 150 m ²	13 €/m ² (Vorjahr 13 €/m ²)

In dem gewerblichen Mietspiegel 2020/2021 von der IHK Nord Westfalen werden folgende Mieten benannt:

Ladenflächen	Horst	8,50 €/m ² bis 10,00 €/m ²
--------------	-------	--

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 47 m² bis 97 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,63 €/m² und 7,13 €/m² und beträgt im Mittel 6,27 €/m².

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand ist. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. Weiter liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass einige Ladenlokale in der Markenstraße für eine Vermietung zur Verfügung stehen, jedoch werden gewerbliche Immobilien /Ladenlokale zum Recherchezeitpunkt nicht angeboten. In weiterer Entfernung wird ein größeres Ladenlokal zu ca. 4,06 €/m² angeboten.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau in Höhe von 4,80 €/m² für einen einfachen Wohnwert, für einen mittleren Wohnwert 6,00 €/m², für einen guten Wohnwert 6,80 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 10,50 €/m² angegeben.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,50 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 6,30 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 7,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 10,50 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Im Internet wird für das 2. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,55 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,39 €/m² bis 10,78 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹²

Mittlere Angebotsmiete

6,27 €/m²

¹² Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/west/horst/mietspiegel?mapCenter=51.533172%2C7.039725%2C13.61699042886186>]; abgerufen am 14.01.2024

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen angenommen werden und bei der Gewichtung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnungen Altbau ca. 72,9 m ²		6,25 €/m²
	Wohnungen Altbau ca. 108,3 m ²		5,95 €/m²
	Wohnungen Altbau ca. 62,7 m ²	Dachgeschoss	6,20 €/m²
	Wohnungen Altbau ca. 94,3 m ²	Dachgeschoss	6,15 €/m²
	Wohnungen Anbau ca. 48,7 m ²		6,30 €/m²
	Wohnungen Anbau ca. 72,2 m ²		6,20 €/m²
	Wohnungen Anbau ca. 48,7 m ²	3. Obergeschoss	6,20 €/m²
	Wohnungen Anbau ca. 72,2 m ²	3. Obergeschoss	6,05 €/m²
Ansatz Gewerbemieten	Ladenlokale Markenstraße		10,00 €/m²
	Ladenlokal Industriestraße		7,00 €/m²
	Lagerfläche		3,00 €/m²

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	99.625 €
-----------------------------	-----------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	882 m ² x	13,80 €/m ² =	12.172 €
gewerbliche Flächen	269 m ² x	13,80 €/m ² =	3.712 €
Lagerflächen	155 m ² x	4,10 €/m ² =	636 €
			<u>16.520 €</u>

Verwaltung

Wohnflächen	12 WE x	351 €/WE =	4.212 €
gewerbliche Flächen	3,00% von	34.628 € =	1.039 €
			<u>5.251 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	64.997 € =	1.300 €
gewerbliche Flächen	4,00% von	34.628 € =	1.385 €
			<u>2.685 €</u>

Summe der Bewirtschaftungskosten	- 24.456 €
---	-------------------

entspricht ca. 25% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	75.169 €
------------------------------	-----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung

5,25% von	141.000 €	=	- 7.403 €
-----------	-----------	---	-----------

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	67.766 €
--	-----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
27 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,25%

= 14,26

Ertrag der baulichen Anlagen	67.766 € x 14,26	=	966.343 €
------------------------------	------------------	---	-----------

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	141.000 €
----------------------------------	-----------

Zwischensumme	1.107.343 €
---------------	-------------

Rundung	-343 €
---------	--------

vorläufiger Ertragswert	1.107.000 €
--------------------------------	--------------------

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag	0,00% von	1.107.000 €	=	0 €
----------	-----------	-------------	---	-----

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	1.107.000 €
---	--------------------

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
	Nfl. Ladenlokal (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
	Nfl. Lagerflächen (auf 1 m ² gerundet)	4,10 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	351 €/Stk
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	3%
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	4%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Für die gewerblichen Flächen wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung von Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten an Instandhaltung für Dach und Fach.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **25%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 27 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

27 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20% bis 80% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2021-2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹³

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil > 20% < 80%	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m²		€/m²		€/m²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	29	4,2		520		1.027		5,86		23		14		29	
		0,0	9,1	220	883	485	2.059	4,25	10,57	15	30	7,5	28,1	15	48
Konfidenz-Intervall		3,4 - 5,1		458 - 583		882 - 1.171		5,43 - 6,29		22 - 24		12,3 -15,7		25 - 32	
Standardabweichung		2,3		164		379		1,13		4		4,5		9	

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

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

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 58

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt sind die Unsicherheiten insbesondere bei ertragsorientierten Objekten deutlich gestiegen.	↑
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↔
gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
Wohn-/Nutzungsfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzungsfläche in der Auswertung ist deutlich kleiner als die Wohn-/Nutzungsfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig höher als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein teilweise repräsentatives Gründerzeitgebäude mit einem schlichten Anbau aus den 1960er Jahren mit - soweit erkennbar - deutlichem Investitionsbedarf.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein überwiegend nicht mehr wirtschaftlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird..	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu den Ladenlokalen gehören keine Stellplätze. Dies kann sich als nachteilig herausstellen.	↑
Nachfrage: Des Weiteren ist der Gelsenkirchener Mietmarkt tendenziell entspannt, was sich drückend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirkt.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 5,25% und einer Restnutzungsdauer von $n = 27$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	5,25%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	1.107.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	11,11
Kennzahl Wert/m ² Wfl./Nfl.	848 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl./Nfl.	740 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	419 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet. Die Vielzahl von objektspezifischen Besonderheiten macht eine Vergleichbarkeit mit anderen Grundstücken nicht möglich.

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurde ein Rohertragsfaktor von 14,0 in einer Spanne von 7,5 bis 28,1 angegeben.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Revitalisierung	- 701.350 €
fehlende vollständige Innenbesichtigung	- 166.050 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 867.400 €

Revitalisierung

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

- Instandsetzung der Wohnungen (Böden, Wände und Decken, Innentüren, Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen)
- Entfernen von zurückgelassenen Möbeln/Unrat
- Instandsetzung der Bäder
- ggf. Austausch der Heizung
- Instandsetzung der Haustechnik - Elektro und Wasserinstallation
- Instandsetzung bzw. Überarbeitung Fassade und Schaufensteranlage

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.4 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke.

Diese umfassenden Maßnahmen sind auch unter dem Aspekt erforderlich, dass für Teile des Gebäudes ein Nutzungsverbot ausgesprochen wurde und eine wirtschaftliche Nutzung ohne eine fiktive Instandsetzung nicht möglich ist.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Für die Wohnungen wird eine Pauschale von 675 €/m² angesetzt und für die gewerblichen Flächen von 250 €/m², da der Innenausbau bei gewerblichen Flächen in der Regel von dem Mieter übernommen wird. Diese Pauschale beinhaltet auch den Mietausfall und die von dem Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden.

Ansatz (Abschlag): $882 \text{ m}^2 \times 675 \text{ €/m}^2 + 424 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 =$ **- 701.350 €**

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind restriktiv angesetzt. Diese können je nach tatsächlichem Schadenumfang **deutlich höher** ausfallen und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden.

Fehlende Innenbesichtigung

Das Wohn- und Geschäftshaus konnte nicht vollständig besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 15% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten.

Ansatz (Abschlag): 15% von 1.107.000 € = **- 166.050 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Renditeobjekte und werden nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten der nachhaltig zu erzielende Ertrag und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall. Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Marktverhalten spiegelt sich in den marktüblichen Mieten und dem Liegenschaftszins ausreichend wider, so dass eine Marktanpassung nicht regelmäßig notwendig ist. Aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	1.107.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 867.400 €
Ertragswert	239.600 €
Rundung	400 €
Ermittelter Verkehrswert	240.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	184 €/m ²
Bodenwertanteil	59%
jährlicher Rohertrag	99.625 €
jährlicher Reinertrag	75.169 €
Rohertragsfaktor	2,41
Anfangsrendite	6,67%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Markenstraße 16, Industriestraße 72a in 45899 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 16.09.2024 gerundet	240.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Ladenlokale an der Markenstraße und eine Wohnung sind gemäß Erkenntnissen bei den Ortsterminen vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Die übrigen Einheiten sind augenscheinlich ungenutzt und auch nicht nutzbar. Teilweise wurden die Räume versiegelt.
2. Es wird augenscheinlich Gewerbe betrieben. Die Ladenlokale an der Markenstraße sind vermietet. Informationen zu den Mietverhältnissen wurden von dem Eigentümer und den Mietern nicht gemacht.
Bei dem rechten Ladenlokal handelt es sich um ein Küchenstudio und bei dem linken Ladenlokal um einen Imbiss. Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz etc.) bzw. branchenspezifischen Anforderungen (Hygienevorschriften etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.
Die Nutzung des Ladenlokals an der Industriestraße ist polizeilich untersagt. Wie die Lagerfläche genutzt wird konnte bei den Ortsterminen nicht geklärt werden.
3. Es sind augenscheinlich Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. Namentlich ist dies die Einrichtung des Imbissbetriebs. Diese wurde nicht mitbewertet.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.07.2024 bestehen zu der zu bewertenden Immobilie mehrere ordnungsbehördliche Verfahren:
 - Aktenzeichen: 1549-23-58, Nutzungsuntersagung Dachgeschoss rechts, Markenstr. 16. Ansprechpartner xxx.
 - Aktenzeichen: 1550-23-58, Mängelbeseitigung, Ordnungsverfügung Mängel Fenster Treppenhaus Markenstr. 16. Ansprechpartnerin: xxx.
 - Aktenzeichen: 1551-23-58, Nutzungsuntersagung 1. OG rechts und links sowie 2. Obergeschoss und Dachgeschoss links Markenstr. 16. Ansprechpartnerin: xxx.
 - Aktenzeichen: 1770-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a. Ansprechpartnerin: xxx.
 - Aktenzeichen: 1771-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a. Ansprechpartnerin: xxx.
 - Aktenzeichen: 2216-24-58, Anhörung im ordnungsbehördlichen Verfahren, Industriestr. 72a Mängel Treppenhaus. Ansprechpartnerin: xxx
 Das Wohn- und Geschäftshaus ist - soweit von außen erkennbar - runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier in den nicht oben aufgeführten Wohnungen/ Gebäudeteilen noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden.
Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist. Hinzukommt, dass Teile des Wohn- und Geschäftshauses polizeilich versiegelt sind.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Markenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 21.06.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.06.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 22.01.2025

5 ANLAGEN
