

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	25-037-A-GEL-ETW
Ausfertigung-Nr.:	0
Wertermittlungsobjekt:	Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes 184 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss befindlichen Wohnung nebst Windfang und zwei Abstellräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, an dem Grundstück
Katasterdaten:	Gemarkung Schalke Flur 1 Flurstück 44
Adresse:	Wilhelminenstr. 155, 155a 45881 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	05 K 29/25



Verkehrswert des 184 / 1.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44
zum Stichtag 04.11.2025

104.000 €

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Wertermittlungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7	Wohnungsgrundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	14
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WohnStG NRW	14
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	15
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.13	Überbau	15
2.2.14	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	19
2.3.8	Zustand und Beurteilung	20
2.3.9	Restnutzungsdauer	22
2.3.10	Zubehör	22
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1	Mietverhältnisse	23
2.4.2	Leerstand	23
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	23
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	24

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.5	Künftige Änderungen	24
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	24
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	25
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	25
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	25
2.6.2	Immobilienmarkt	26
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	27
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	29
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
3.1	Grundlagen	30
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	30
3.2	Wertermittlungsverfahren	30
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	30
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.3	Bodenwert	32
3.3.1	Bodenrichtwert	33
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	34
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	35
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	36
3.4.1	Jahresrohertrag	36
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	36
3.4.3	Restnutzungsdauer	36
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	37
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	39
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	39
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	39
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
3.4.9	Ertragswert	41
4.	VERKEHRSWERT	42
4.1	Ergebniszusammenstellung	42
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	42
4.3	Komprimierte Wertung	43
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	44
5.	ANLAGEN	45
5.1	Baudatenberechnung	45
5.1.1	Baudaten	45
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	45
5.1.3	Wohnfläche	46
5.2	Geopolitische Daten und Lageinformationen	47
5.2.1	Basisdaten	47
5.2.2	Stadtplan	48
5.2.3	Luftbild	49
5.3	Flurkarte	50
5.4	Gebäudezeichnungen	51
5.5	Fotodokumentation	54

Das Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

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

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 25.06.2025 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 20.03.2025 und Ausführungsbeschluss vom 25.06.2025 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Gutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Str. 79
45886 Gelsenkirchen

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

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

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

1.1.7 Wertermittlungsobjekt / Grundbuch

184 / 1000 MEA an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten bebauten Grundstück, in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, Nr. 4 des Aufteilungsplanes.

Die Miteigentumsanteile werden im Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Wohnungs-Grundbuch von Schalke

Blatt-Nr. 4737

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	3
Miteigentumsanteil	184/1000
Gemarkung	Schalke
Flur	1
Flurstück	44
Fläche	586 m ²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Wilhelminenstr. 155, 155a
Sondereigentum	Sämtliche Räumlichkeiten im 2.Obergeschoss nebst Windfang und 2 Abstellräumen, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Sondernutzungsrechte	Dem Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Es bestehen Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum zu Gunsten fremder Sondereigentumseinheiten.

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 3 Eine natürliche Person

Klarnamen sind dem Grundbuch zu entnehmen.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 04.11.2025.

Beginn: ca. 10:00 Uhr

Ende: ca. 10:50 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger
- Nicole Plankermann, Mitarbeiterin des Sachverständigen
- Mieter / Nutzer der Sondereigentumseinheit

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts wurde dem Sachverständigen somit in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßenseitige Ansicht des Mehrfamilienhauses.
Die Rückseite des Mehrfamilienhauses war nicht einsehbar, da sich die gesamte Hoffläche im fremden Sondereigentum befindet und nicht zugänglich war.
- Innen:
Alle Wohnflächen der Sondereigentumseinheit 4 im 2.OG sowie die beiden vom Treppenhaus zugänglichen Abstellräume (Podesträume).

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

Die mit der Beschaffenheit und Ausstattung sowie Zustand dieser Bereiche / Flächen einhergehenden Unsicherheiten sind in den Wertparametern hinreichend berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

04.11.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem 04.11.2025.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 4737) zu SE 4 vom 03.07.2025

Durch den Sachverständigen beschaffte bzw. in dessen Archivbestand vorhandene Unterlagen:

- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 14.07.2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 22.07.2025
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 18.07.2025
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 16.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.07.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 15.07.2025
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 08.08.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 21.07.2025
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WohnStG NRW vom 23.07.2025
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 28.07.2025
- Bauakte vom 17.10.2025
- Mietvertrag vom 29.12.2017

Durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Verwalterauskunft vom 21.10.2025
- Hausgeldabrechnung 2024 vom 24.07.2025
- Wirtschaftsplan 2025 vom 24.07.2025
- Protokoll WEG-Versammlung vom 18.08.2025
- Protokoll WEG-Versammlung vom 08.10.2024
- Energieausweis (NW-2016-000865201) vom 30.03.2016

Weitere im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 163/1917, Notar Eduard Huchzermeier, GE) vom 31.05.1917
- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 200/1917, Notar Eduard Huchzermeier, GE) vom 02.07.1917
- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 19/1958, Notar Walter Becker, Gelsenkirchen) vom 01.03.1958
- Teilungserklärung (TE) (UR-Nr. 2436/2002, Notar Manfred Neuhof, Düsseldorf) vom 23.07.2002
- 1. Änderung der TE (UR-Nr. 201/2016, Notar Manfred Buse, Gelsenkirchen) vom 30.05.2016
- 2. Änderung der TE (UR-Nr. 138/2018, Notar Dr. Christian Ziems, Dortmund) vom 11.04.2018

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem Wohngebiet nordwestlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar südwestlich der Wilhelminenstraße, einer Gemeindestraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks als Verbindungsstraße ausgebaut ist.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Wertermittlungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch gemischte Nutzungen geprägt. Auf der Straßenseite des Wertermittlungsgrundstücks befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener Bauweise mit Nebengebäuden. Nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelminenstraße befinden sich mit Gewerbehallen bebaute ehemalige Montanflächen. Südlich des Grundstücks verläuft auf einem begrünten Damm eine eingleisige Bahntrasse. Weiter südlich befindet sich eine großflächige Gewerbehalle.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen | ca. 10,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen-Zentrum | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Wilhelminenstraße | ca. 0,3 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. ehem. Floatglas-Gelände | ca. 0,7 km entfernt |

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

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

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

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

regional

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

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 1,2 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 3,0 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,9 km entfernt
• Regional- / S-Bahn	z.B. Gelsenkirchen-Hbf.	ca. 2,9 km entfernt
• Bus-/Bahnhaltstelle	z.B. „Gelsenkirchen, Haldenstraße“	ca. 0,3 km entfernt

Parksituation

Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

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

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr von >55 bis ≤ 70 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung
- nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahreng Gebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Gemeinsamer Flächennutzungsplan | Gemischte Baufläche |
| • Bebauungsplan | Fluchtlinienplan 2/3/8 als einfacher B-Plan sowie Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan-Nr. 123 |
| • Kommunale Satzungen | Nicht gegeben |
| • Veränderungssperre | Nicht gegeben |
| • Sanierungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Umlegungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Städtebauliche Verträge | Nicht gegeben |
| • Entwicklungsbereich (§165 BauGB) | Nicht gegeben |
| • Landschaftsschutzgebiet | Nicht gegeben |
| • Verbandsgrünflächen | Nicht gegeben |
| • Wasserschutzgebiet | Nicht gegeben |

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtlinienplan 2/3/8 vom 25.02.1903) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan-Nr. 123 hat in der Zeit vom 17.11. bis 18.12.1967 öffentlich ausgelegen.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar von der öffentlichen Gemeindestraße Wilhelminenstraße aus erschlossen. Die Erschließung ist wie nachstehend beschrieben gesichert:

- | | |
|----------------------------|--|
| • Straßenzustand | Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, tlw. Bäumen, Beleuchtungsanlage. |
| • Versorgungseinrichtungen | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation. |
| • Entsorgungseinrichtungen | Öffentlicher Entwässerungskanal. |
| • Vorhandene Anschlüsse | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerung. |

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Wertermittlungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.2.6 Wohnungsbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des jeweiligen Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Wertermittlungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, somit lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Im vorliegenden Wohnungsbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 6 (gleichlautend): Grunddienstbarkeit -Recht die Grenzmauer zum An-, Ein- und Aufbau zu nutzen-.
Eintragungsbewilligung vom 31.05.1917 und 02.07.1917. Eingetragen am 10.07.1917.
- lfd.-Nr. 2 und lfd. Nr. 7 (gleichlautend): Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstücke 45, 48 und 49 zur Nutzung der Durchfahrt auf dem Wertermittlungsgrundstück zum Gehen und Fahren. Eingetragen am 09.09.1958.
- lfd. Nr. 9: Insolvenzvermerk (AG Duisburg, 603 IK 124/23). Eingetragen am 28.02.2024.
- lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 29/25). Eingetragen am 26.03.2025.

2.2.7 Wohnungsbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Wertermittlungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht als Bau-, Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WohnStG NRW

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

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

Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) sind nicht anhängig.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Nach dem vorliegenden Grundbuchauszug und der II. Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 138/2018, Notar Dr. Christian Ziems, Dortmund) vom 11.04.2018, sind die Sondernutzungsrechte, SNR 1, SNR 2 und SNR 3 am Gemeinschaftseigentum jeweils zugunsten des jeweiligen Sondereigentum 1 begründet worden. Es handelt sich hierbei um Sondernutzungsrechte an der hinteren Grundstücksfläche und am Kellerflur.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bewertungsrelevanten ordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Wertermittlungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1897 Bauschein-Nr. 4876 / 20 vom 30.03.1897 zur Errichtung eines „Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau und Stallung“.
- 1929 Anschluss des Grundstücks an die Entwässerungsanlage. Schlussabnahmebescheinigung vom 31.05.1929.
- 1946 Bauschein-Nr. III / 183 / 46 vom 30.12.1946 zur „Wiederherstellung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Wilhelminenstr. 155“. Gem. Gebrauchsabnahmeschein vom 05.05.1948 zur „Wiederinstandsetzung des Wohnhauses“ ist das Wohnhaus benutzbar seit 01.11.1946.
- 1965 Antrag vom 08.12.1965 auf nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken (Az: IV 491 65).
- 1986 Baugenehmigung-Nr. 2865-85-s vom 15.01.1986 zur „Erweiterung der 2 Dachgeschosswohnungen sowie Errichtung von Dachgauben“. Zweimalige Verlängerung der Baugenehmigung und Änderung des Vorhabens in „Erweiterung der Dachgeschosswohnung sowie Errichtung von Dachgauben“. Mängelfreie Schlussabnahme erfolgte am 22.06.1993. In Gebrauch seit 04.03.1993.
- 2002 Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 00536-02-01) vom 27.02.2002.
- 2015 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 03879-15-01) vom 26.10.2015.
- 2016 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az. 01726-16-01) vom 28.04.2016.
- 2024 Baugenehmigung AZ 03867-23-34 vom 01.08.2024 zur Nachträglichen Legalisierung von baulichen Änderungen im 2. Obergeschoss.
Fertigstellungsbescheinigung vom 26.05.2025

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

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen und den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Überbau

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass weder vom Wertermittlungsgrundstück aus eine Überbauung auf ein angrenzendes Nachbargrundstück besteht, noch dass das Wertermittlungsgrundstück von einem Nachbargrundstück aus überbaut wird.

2.2.14 Sonstige Rechte und Belastungen

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 586 m² große mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück ist nahezu trapezförmig zugeschnitten. Der Zuschnitt ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 36m
- Mittlere Breite: ca. 16m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (4 Wohneinheiten, Nebengebäude) bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

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

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Wertermittlungsgrundstück zurzeit nicht im Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Wertermittlungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelmine Victoria 3“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1980-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergäntzt.

Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Sofern eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde, spiegeln die Beschreibungen den der Wertermittlung zugrundeliegenden Ausstattungsstandard.

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, einspännige Bauweise mit insgesamt 4 Sondereigentumseinheiten.
- Ursprungsbaupjahr 1897 Ursprungsbaupjahr, 1946 Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung (gem. Bauakte)
- Erweiterungen / Modernisierungen Gem. Auskunft der WEG-Verwaltung sind im Wesentlichen folgende Modernisierungsarbeiten durchgeführt worden:
 - 2003: Neuer Heizkessel
 - 2015: Eindeckung des Daches
 - 2015: Fassadenanstrich

Nach augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin ist anzunehmen:

- 2013: Einbau neuer Fenster mit Isolierverglasung
- 2010-2015: Modernisierung der Sanitäreanlagen und der Elektroinstallation

Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden 10 Jahren keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- Konzeption

Das Mehrfamilienwohnhaus wird über eine Haustür im Bereich der Hofdurchfahrt erschlossen. Über das Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung vom EG bis ins DG des in einspänniger Bauweise befindlichen Gebäudes.

WE 4 (gem. Aufteilungsplan):

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest im 2.Obergeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmal zugeschnittene zentrale Diele von der das Bad/WC, ein zur Hofseite ausgerichtetes Zimmer, die Küche, 3 zur Straßenseite ausgerichtete Zimmer sowie ein kleinflächiger Flur mit Zugang zu einem innen liegenden kleinflächigen Bad/WC, zu einem hofseitig und zu einem straßenseitig ausgerichteten Zimmer erschlossen werden.

Von der ½ Treppe tiefer liegenden Zwischenpodestebene des Treppenhauses sind 2 Abstellräume zugänglich, in denen sich u.a. ein Waschmaschinenanschluss befindet.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

• Barrierefreiheit		Die Konzeption des Wertermittlungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung. Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Wertermittlungsobjekts ist nicht vorhanden.
Rohbau		
• Konstruktion		Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
• Keller		Wände: Vermutlich Mauerwerk. Decke: Vermutl. Stahlbetondecke / Kappendecken.
• Geschosse		Wände: Mauerwerk, verputzt. Decke: Vermutlich Holzbalkendecken.
• Dach		Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben.
• Dachabdichtung		Betondachsteine
• Dachflächenentwässerung		Außen liegende Dachflächenentwässerung.
• Besonderheiten		Augenscheinlich keine.
Fassade		
		Straßenseite: Putzfassade mit Ornamentbesatz / Anstrich. Hofseite: Putzfassade mit Anstrich.
Ausstattung		
	SE	= Sondereigentumsflächen
	GE	= Gemeinschaftsflächen
• Wandoberflächen	SE	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, oder vergleichbar (o.v.).
	GE	Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich, o.v..
• Fußböden	SE	Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten, o.v..
	GE	Keramische Platten, Estrich, o.v..
• Deckenbekleidung	SE	Putz / Tapete mit Anstrich, o.v..
	GE	Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, o.v..
• Innentreppen	SE	Keine
	GE	Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.
• Türen Haustür		Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Klingelschild mit Gegensprechfunktion, Fassaden-Briefkastenanlage im Bereich der Hofdurchfahrt.
		Wohnungsabschlusstür
		Zimmertüren
• Fenster/ Verglasung		Glatte Sperrtür, in Holzzarge, beschichtet, o.v..
• Belichtung		Glatte Sperrtür in Holzzarge, lackiert, o.v..
		Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
• Sanitärräume		Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
		Bad/WC
		Großflächiges Bad/WC: Wandhängendes-WC mit Unter- Putz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Eck- Duschtasse mit Spritzwasserkabine, Handtuchheizkörper mit Thermostatventil, Durchlauferhitzer.
		Mittelformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen raumhoch; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Fenster, Wand- und Deckenaufbauleuchte, Fenster-Lüftung.
		Bad/WC
		Innenliegendes kleinflächiges Bad/WC: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserkabine, Handtuchheizkörper mit Thermostatventil, Durchlauferhitzer im hofseitigen Zimmer.
		Mittelformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen bis ca. 2,40m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Deckenaufbauleuchte, mechanische Lüftung.
• Besondere Einbauten		Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Gebäudetechnik

- Heizung Nach Mieterauskunft mutmaßlich zentraler Gasheizkessel (nur zugänglich über die Sondereigentumsflächen der SE 1), Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper in den Zimmern.
- Warmwassererzeugung Dezentral über elektr. Durchlauferhitzer.
- Elektroanlage Ein Zäuhlerschrank befindet sich in der Diele der WE 4, ebenso die Elektrounterverteilung. Einfache Elektroausstattung mit Unterverteilung und Sicherungsautomaten in der Wohnung. Wenige Stromkreise, und Auslässe für Steckdosen sowie Lichtauslässe.
- Sonstige Anlagen Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2016-000865201) vom 30.03.2016 gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor.

Demnach wird der Endenergieverbrauch mit 86 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „C“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf die im Energieausweis benannten „Vergleichswerte Endenergie“ des Wohngebäudebestands ausweislich besser aus.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind ausweislich möglich.

2.3.7 Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen Beton-Pflastersteine und Bitumenasphalt o.v..
- Einfriedung Augenscheinlich Grenzmauer, bzw. Grenzzaun o.v..
- Grünanlagen Einfache Hoffläche im Sondernutzungsrecht, augenscheinlich ohne Begrünung.
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine.
- Qualität der Außenanlagen Zweckspezifische Anlage ohne Aufenthalts- / Freizeitwert.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden als besondere objektspezifische Merkmale wertmindernd zu berücksichtigen.

Baumängel mindern die Tauglichkeit der Anlage infolge fehlerhafter Planung, Bauausführung oder mangelhafter Baustoffe.

Bauschäden entstehen durch äußere Einwirkungen, unterlassene Instandhaltung oder infolge von Baumängeln.

Die Wertminderung bemisst sich nach Erfahrungswerten, Bauteiltabellen oder den am Wertermittlungstichtag erforderlichen Beseitigungskosten. Nach äußerem Anschein befindet sich das Wohnhaus in unterdurchschnittlichem Erhaltungszustand; die wesentlichen Bauschäden sind nachfolgend aufgelistet:

Gemeinschaftseigentum:

- Partiiell Farb- und Putzablösung an der Fassade, insbesondere auch im Bereich der Hofdurchfahrt.
- Partiiell Rissbildung und Ablösung des Innenwandputzes im Treppenhaus.
- Risse einzelner Bodenfliesen im Treppenhaus.
- Farbabplatzungen / Bestoßung der Türanlagen und der Treppenanlage mit Geländer.

Sondereigentum-Nr. 4:

- Diele: Schlichte Ausbesserungen des Innenwandputzes.
- Bad/WC: Risse im Fugennetz an der Innenseite der Außenwand, Schäden an der abgehängten Deckenkonstruktion, nach Mieterauskunft begründet durch einen Feuchtigkeitsschaden in der darüber befindlichen Wohneinheit, notdürftig repariert.
- Innentüren: Beschädigung bei schlichter Reparatur der Türzarge (Zimmer vorne mitte links).
- Allgemeine gebrauchstypische Abnutzung.

Bei den vorhandenen Baumängel und Bauschäden handelt es sich zumeist um typischen Instandhaltungsstau. Dieser ist in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum über die Erhaltungsrücklage hinreichend abgedeckt, so dass diesbezüglich kein weiterer Wertabschlag begründet ist.

In Bezug auf das Sondereigentum erfolgt wird ein angemessener Wertabschlag in Höhe von 1.000 € pauschal geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Baulicher Zustand

Leicht unterdurchschnittlich, unter der Annahme eines noch durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsschäden.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen Konzeption von 2 ehemals einzeln abgeschlossenen, nunmehr räumlich verbundenen Wohnungen ohne Freisitz, mit einem schlauchartigen Erschließungsflur und beengtem Zugang zum Flur der ehemals kleineren Wohnung sowie fehlender barrierefreier Erschließung.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen bis mittleren, zum Teil älteren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption eines Mehrfamilienwohnhauses.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird zunächst als Differenz zwischen der für die jeweilige Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlage ermittelt.

Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer nach fachgerechter Durchführung, während unterlassene Instandhaltung, fehlende Modernisierung oder andere bauliche Mängel diese verkürzen können. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der Anlage unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Art, Umfang und Zeitpunkt der durchgeführten Modernisierungen prägen den Modernisierungsgrad eines Gebäudes (Anlage 2 ImmoWertV). Dieser wird herangezogen, um den Einfluss einzelner Maßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Schätzung der Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie einer kurzfristigen und vollständigen Behebung ggf. vorhandener Baumängel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag sachverständig festgelegt.

- | | |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr | 1897, bzw. 1946 |
| • Gesamtnutzungsdauer
gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 128 Jahre |
| • Relevante Modernisierungen | 4 Punkte |
| • Modernisierungsgrad
gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| • Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND) | 21 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr | 1966 |

2.3.10 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (§ 97, Abs. 1 BGB)

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Es besteht ein individueller Wohnungs-Mietvertrag vom 29.12.2017. Der vorliegenden Unterlage sind folgende Daten zu entnehmen:

- Name des Mieters: Ist dem Mietvertrag im Annex zu diesem Gutachten zu entnehmen
- Mietsache: Wohnung-Nr. 4 im 2.Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 149m² Wohn-/Nutzfläche
- Vereinbarte Grundmiete: 820 €/Monat (5,69 €/m² Wfl.*)
- Heizkosten: 115 €/Monat
- Betriebskosten: 90 €/Monat
- Mietanpassung: Gem. BGB
- Mietdauer: Seit 01.04.2018 auf unbestimmte Zeit
- Kündigungsfrist: gem. BGB
- Kaution: 2.460 €

*) Berechnungsgrundlage Wohnfläche gem. Anlage 5.1.3

2.4.2 Leerstand

Im Mehrfamilienhaus mit dem Wertermittlungsobjekt sind 3 von 4 Wohnungen bewohnt. Die über der zu bewertenden Wohnung befindliche Dachgeschosswohnung hingegen steht unbewohnt leer.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach Angabe der WEG-Verwaltung stellt sich die Situation der WEG wie folgt dar:

- Bewirtschaftungskosten: 4.440 €/p.a., entspricht monatlich rd. 2,57 €/m² Wfl.*
- Erhaltungsrücklage 552 €/p.a., entspricht monatlich rd. 0,32 €/m² Wfl.*
- Forderungen der WEG Es bestehen keine Forderungen der WEG gegenüber Dritten, allerdings gegenüber dem Sondereigentümer des Wertermittlungsobjekts.
- Erträge der WEG Die WEG erzielt keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.
- Sonderumlage Sind weder beschlossen oder fällig gestellt, noch absehbar.
- Rechtsstreitigkeiten Innerhalb der WEG sind keine Rechtsstreitigkeiten bekannt.
- Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten Wird nicht gebildet.
- Beurteilung der wirtschaftlichen Situation Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegenüber dem Sondereigentümer der Wohnung im DG und mit Blick auf die erheblichen Zahlungsrückstände des Sondereigentümers des Wertermittlungsobjekts ist die wirtschaftliche Situation der WEG nicht geordnet.
- Wertung Die wirtschaftliche Situation der WEG wird im Rahmen der Wertermittlung mit einem pauschal geschätzten Risikoabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

*) Berechnungsgrundlage Wohnfläche gem. Anlage 5.1.3

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach Mieterauskunft ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete von 1.025,00 €/Monat am maßgeblichen Stichtag unverändert vereinbart.

Grundlage der Wertermittlung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis der vertraglich geregelten Vermietungssituation. Dabei werden marktüblich erzielbare Erträge, objekttypische Bewirtschaftungskosten sowie die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung und Kündigung (§ 535 ff. BGB) berücksichtigt.

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023 beschreibt die Metropolregion Ruhr, die 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Millionen Einwohnern umfasst (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Mit einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern pro km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Demografische Struktur:

- Durchschnittsalter: 44,7 Jahre (NRW: 44,3 Jahre)
- Überrepräsentation der Altersgruppe 60-75 Jahre
- Unterrepräsentation von Kindern und jungen Erwachsenen
- Hoher Anteil ausländischer Staatsangehöriger: 19,2% (NRW: 17,3%)

Haushaltsgrößen:

- 42,7% 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%)
- 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%)
- 11,8% 3-Personen-Haushalte (NRW: 11,9%)
- 11,8% 4-Personen-Haushalte (NRW: 11,9%)

Bevölkerungsentwicklung:

- Rückläufige Bevölkerungszahl von 1963 bis 2020, trotz leichten Anstiegs in den 1990er Jahren
- Dramatischer Bevölkerungsrückgang in Städten wie Gelsenkirchen, Herne, Duisburg und Essen
- Negativer natürlicher Bevölkerungssaldo in allen Ruhrgebietsstädten
- Prognose für 2021-2050: Kontinuierlicher Rückgang um 3,6% (NRW: 1,7%)

Bevölkerungsstand und Prognose:

- Gelsenkirchen: 264.258 Einwohner (30.06.2023), davon 132.919 weiblich
- Stärkste Schrumpfung erwartet in den Kreisen Wesel, Recklinghausen und Unna

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt:

- Zunehmende Alterung und strukturelle Veränderungen
- Immobilienbestand muss sich an veränderte Nutzeransprüche anpassen
- Immobilien, die zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen, werden langfristig an Wert verlieren
- Demografische Entwicklung ist in den Wertparametern berücksichtigt

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Der Wirtschaftsstandort der Stadt Gelsenkirchen erlebt einen tiefgreifenden Strukturwandel. Dieser Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft wird von der Stadt aktiv gefördert, um neue Ansiedlungen und Branchen zu unterstützen.

Prägend sind im Wesentlichen mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur² im Oktober 2025 wie folgt dar:

- Stadt Gelsenkirchen: 15,2%
- Nordrhein-Westfalen: 7,7%
- Deutschland: 6,2%

² <https://statistik.arbeitsagentur.de>; Online-Zugriff am 12.02.2026

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.6.2 Immobilienmarkt

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

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.133	1.597	1.834	237	14,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	473	317,0	492	175	55,2%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,20</i>	<i>0,27</i>	<i>0,07</i>	<i>35%</i>

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	750	466	586	120	25,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	274	180,7	228,7	48	26,5%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,39</i>	<i>0,39</i>	<i>0,00</i>	<i>0,6%</i>

Gesamtumsatz Wohnungseigentum (Wiederverkauf)	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	567	420	463	43	10,2%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	45	39,4	49,8	10	26,4%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,08</i>	<i>0,09</i>	<i>0,11</i>	<i>0,01</i>	<i>14,6%</i>

Zusammenfassung der Marktanalyse:

Diese Analyse beleuchtet die Entwicklung einzelner Immobilien-Teilmärkte durch die Gegenüberstellung von Kauffallzahlen und Geldumsatz. Daraus wird der durchschnittliche Geldumsatz pro Kauffall abgeleitet und dessen Entwicklung sowohl absolut als auch prozentual dargestellt.

Die aktuelle Marktentwicklung wird durch die quantitative und relative Wertdifferenz des Berichtsjahres (2024) zum Vorjahr (2023) sowie im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt (2015-2024) verdeutlicht. Wichtigste Ergebnisse für 2024:

- Gesamtmarkt: Im Vergleich zu 2023 stiegen 2024 sowohl die Kauffälle als auch der Geldumsatz deutlich an. Der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall verzeichnete eine starke Steigerung von 35% und liegt über dem 10-Jahres-Durchschnitt.
- Bebaute Grundstücke: Die Zahl der Kauffälle nahm zu, während die durchschnittlichen Kaufpreise stagnierten. Der Wert liegt nur geringfügig über dem 10-Jahres-Mittel.
- Wohnungseigentum: Anzahl der Kauffälle und Höhe des Geldumsatzes je Kauffall stiegen leicht an und liegen leicht über dem Niveau der letzten zehn Jahre.

Gebietstypische Bodenwerte

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

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung werden Miet- und Kaufpreisdaten sowie Einschätzungen professioneller Marktteilnehmer zur stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt dargestellt. Es handelt sich in der Regel um Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie Baualter, Ausstattung oder Vermietungsstand. Daher sind üblicherweise angemessene Zu- oder Abschläge auf die angegebenen Preise vorzunehmen.

Preisspiegel 2025 des IVD West e.V.

Kaufpreise / Wohnungsmieten.³

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2024	2025
• Einfacher Wohnwert:	580 €/m ²	560 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.090 €/m ²	1.060 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.300 €/m ²	2.300 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	3.250 €/m ²	3.250 €/m ²
• Spitzenwert:	3.750 €/m ²	3.800 €/m ²
• Tendenz:		stagnierend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltniete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2024	2025
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m ²	5,70 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	6,30 €/m ²	6,30 €/m ²
• Guter Wohnwert:	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Tendenz:		stagnierend

³ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2025, Seite 21 bzw. 37

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2021 bis September 2025 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

- Wohnungsgröße in m² Wfl.: > 120 m²
- Anzahl der Mietangebote: 393
- Kaltmiete in €/m² Wfl: 8,23 €
- Streuungsintervall (90%): 5,17 € bis 13,08 €

Kaufpreisangebote:

- ETW in m² Wfl.: > 120 m²
- Anzahl der Verkaufsangebote: 260
- Kaufpreis in €/m² Wfl: 1.909 €
- Streuungsintervall (90%): 622 € bis 4.105 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)	
	WE 4
Lage der Wohneinheit	2.OG
Wohnfläche gem. Ermittlung	144 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	E
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	5,75 €/m ²
Mietspanne von - bis	5,33 €/m ²
	6,22 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>	
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Hauptbad mit Fenster)	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (< 20 Jahren; 2013)	0,10 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,48 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,06 €/m ²
Spannenobergrenze:	5,95 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohneinheit	5,48 €/m ²
Tatsächlich erzielte Miete der Wohneinheit	5,69 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,69 €/m²

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den normierten Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Je nach Art des Wertermittlungsobjekts und der Datenlage wird eines der folgenden Verfahren oder eine Kombination daraus angewendet.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert wird aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet, die in ihren wesentlichen Merkmalen (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der Nutzung) mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Umsetzung: Dies kann direkt über Vergleichskaufpreise oder indirekt über von Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren (z.B. Bodenrichtwerte) geschehen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert basiert auf den zukünftig marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere den Mieten), die eine Immobilie erwirtschaftet. Der Fokus liegt auf der Rentabilität des Objekts.

Anwendung: Dieses Verfahren ist der Standard für Renditeobjekte. Typische Beispiele sind Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Büro-, Gewerbe- und Geschäftshäuser.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert leitet sich aus den (fiktiven) Kosten ab, die ein Neubau der Immobilie verursachen würde (gewöhnliche Herstellungskosten), abzüglich einer Wertminderung für das Alter und etwaige Mängel.

Anwendung: Dieses Verfahren wird vor allem bei Immobilien genutzt, die typischerweise zur Eigennutzung dienen und bei denen der Ertrag eine untergeordnete Rolle für die Preisbildung spielt. Das klassische Beispiel sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt ein zweistufiges Vorgehen vor, um vom allgemeinen Marktniveau zum Wert des individuellen Objekts zu gelangen.

Stufe 1: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Im ersten Schritt wird ein vorläufiger Verfahrenswert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Art dieser Marktanpassung hängt vom gewählten Wertermittlungsverfahren ab:

- Im Vergleichswertverfahren: Die Marktanpassung erfolgt direkt durch die Verwendung von aktuellen Kaufpreisen oder markt-abgeleiteten Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Eine separate Anpassung ist hier in der Regel nicht erforderlich.
- Im Sachwertverfahren: Die Anpassung wird über sogenannte Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) vorgenommen. Diese spiegeln das aktuelle Marktgeschehen wieder.
- Im Ertragswertverfahren: Hier wird die Marktanpassung durch die Verwendung von marktüblich erzielbaren Erträgen und marktgerechten Liegenschaftszinssätzen (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Stufe 2: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Nach der allgemeinen Marktanpassung werden im zweiten Schritt die individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts gewürdigt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) gelten wertbeeinflussende Eigenschaften, die:

- erheblich vom Üblichen abweichen und
- denen der Markt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Sofern diese Merkmale nicht bereits im bisherigen Verfahren berücksichtigt wurden, werden sie durch marktkonforme Zu- oder Abschläge gesondert erfasst.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den üblichen Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr und der Qualität der verfügbaren Marktdaten. Der Verkehrswert wird schlussendlich unter Würdigung der Aussagefähigkeit des herangezogenen Verfahrens ermittelt. (Der Bodenwert wird dabei in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt.)

Begründung der Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Für das vorliegende Wertermittlungsobjekt wird der Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Dieses Verfahren ist am besten geeignet, da Immobilien dieser Art typischerweise als Renditeobjekte gehandelt werden. Die Preisbildung am Markt orientiert sich bei diesen Objekten maßgeblich an der Ertragskraft (Vermietbarkeit) und den Renditeerwartungen der Investoren. Alle für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten – insbesondere marktübliche Mieten und objektspezifische Liegenschaftszinssätze – liegen in ausreichender Qualität vor.

Plausibilitätsprüfung

Zur Absicherung des Ergebnisses wird eine zusätzliche Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Hierfür wird der ermittelte Ertragswert den im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktdaten für vergleichbare Objekte gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.3.1 Bodenrichtwert

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart „gewerbliche Baufläche“.

Aufgrund der abweichenden tatsächlichen Nutzung „Wohnen“ ist dieser Bodenrichtwert für die Ableitung des Verkehrswertes im vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

Hilfsweise wird auf die östlich angrenzende, ebenfalls an der Wilhelminenstraße gelegen Bodenrichtwertzone (BRW-Nr. 2236200)⁴ Bezug genommen. Die Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks entsprechen den in dieser Bodenrichtwertzone vorherrschenden Grundstücksmerkmalen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und ermöglichen somit die sachgerechte Ableitung des objektspezifischen Bodenwertes.

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2236200
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Wilhelminenstraße

⁴ BORIS-NRW; online-Zugriff am 12.02.2026

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet. Abweichungen der individuellen Grundstücksmerkmale vom Richtwertgrundstück werden durch sachgerechte Anpassungen berücksichtigt.

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl.

Nach Angabe des örtlichen Gutachterausschuss wird die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO ermittelt. Sie wird dem zufolge nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenträume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Geschossebenen von EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl und der objektspezifischen Geschossflächenzahl (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich der anzusetzende Umrechnungsfaktor gem. der dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmenden Tabelle.

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

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Grundstücksgröße

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	180
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	1,59	1,28		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,28		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,28
objektspezifischer Bodenwertansatz "marktüblichen Grundstücksgröße"			€/m ²	230

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile des Wertermittlungsgrundstücks nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert- anteil in €
marktübl. Grundst.-größe	1 / 44	586	230 €	134.780 €	184 / 1.000	24.800 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						24.800 €
zusätzliche Fläche	1 / 44	0	0 €	0 €	184 / 1.000	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt						24.800 €

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Im angewandten **allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)** ergibt sich der Grundstückswert als Barwert aller künftigen Reinerträge. Methodisch wird hierbei zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Bauliche Anlagen

unterscheiden.

Der Grund und Boden wird als unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut behandelt. Sein Reinertragsanteil ergibt sich aus der Verzinsung des Bodenwerts (marktübliche Fläche) mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz. Da dieser Anteil einen Dauerertrag darstellt, entspricht sein Barwert dem Bodenwert.

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag (Jahresreinertrag abzüglich Bodenwertverzinsung) ist aufgrund der begrenzten Restnutzungsdauer zeitlich limitiert. Dieser Anteil wird als Zeitrente über den Barwertfaktor kapitalisiert.

Der Ertragswert des Grundstücks bildet sich schließlich aus der Summe des kapitalisierten Gebäudeertragsanteils und dem Bodenwert, ergänzt um die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG).

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielte Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als BWK werden nach § 32 ImmoWertV die Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten angesetzt.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten modellkonform zu den Ableitungen des zuständigen Gutachterausschusses. Dies stellt sicher, dass die verwendeten Bewirtschaftungskosten mit dem angewandten Liegenschaftszinssatz methodisch übereinstimmen. Die Höhe der Ansätze orientiert sich dabei an den Pauschalsätzen der Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind.

Maßgeblich für die Ermittlung ist die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters, wobei durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen zu einer entsprechenden Verlängerung oder Verkürzung der RND führen. Im vorliegenden Fall wurde die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads sachverständig geschätzt; die detaillierte Herleitung und Begründung der gewählten Zeitspanne ist dem Abschnitt 2.3.9 zu entnehmen

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV bildet die marktübliche Verzinsung des Verkehrswerts ab. Der anzusetzende Zinssatz wird aus dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale gemäß § 33 ImmoWertV objektspezifisch angepasst.

Für die Objektart des Wertermittlungsobjekts gibt der örtliche Gutachterausschuss Referenzwerte vor. In der nachfolgenden Tabelle werden die wertbestimmenden Parameter des Marktes den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts gegenübergestellt, um die Modellkonformität der Ableitung zu prüfen und den Zinssatz gegebenenfalls anzupassen:

	Wfl. in m ²	Miete in €/m ² Wfl.	Bew.-Kosten in %	Rohertrags- faktor	LZ
Durchschnittswerte	69	6,40 €	29%	14,1	3,30%
Standardabweichung (+/-)	21	0,56 €	4%	5,0	2,40%
Wertermittlungsobjekt	144	5,69 €	26,9%	11,6	

Die Ableitung des objektspezifischen Zinssatzes erfolgt innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung. Dabei werden die Lage- und Objektkriterien sowie die aktuelle Situation am lokalen Immobilienmarkt im Wege einer sachverständigen, gewogenen Schätzung gewürdigt, um eine modellkonforme Wertermittlung zu gewährleisten.

Die Herleitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt über ein gewichtetes Scoring-Modell. Dabei wird jede der drei Kategorie-Gruppen mit einem Wägungsanteil von 1/3 berücksichtigt.

Die detaillierte Gewichtung der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen.

Die Spalte „Wertung“ dokumentiert die sachverständige Einschätzung der tatsächlichen Objektmerkmale. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 0 bis 2, wobei Zwischenwerte (0,5 und 1,5) zur feingliedrigen Differenzierung genutzt werden.

Dieses Verfahren stellt sicher, dass die individuellen Lage- sowie Objektkriterien nachvollziehbar gewürdigt werden.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,90%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,45%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	>Stabw.	0,0476	2	0,30%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,15%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	0,5	0,07%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,22%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,35%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,52%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1	0,17%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,83%
Auf das Wertermittlungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						3,83%

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt. Der Kapitalisierungsfaktor ist unter Zugrundelegung der Restnutzungsdauer sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift des § 34 Abs. 2 ImmoWertV zu bestimmen.

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
1	Wohnen, WE 4	144	5,69 €/m ²	9.832
jährlicher Rohertrag			€	9.832
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	429	429
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	2.016
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	197
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.642
<i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>				26,9
jährlicher Reinertrag			€	7.190
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,83	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-950
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	6.241
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	21,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,83	
Kapitalisierungsfaktor				14,2514
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	88.937

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten sowie ein objektspezifisch abgeleiteter Liegenschaftszinssatz herangezogen. Durch den Ansatz der marktüblichen Mieten und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes werden die Verhältnisse am lokalen Immobilienmarkt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ergebnisrelevant abgebildet.

Eine zusätzliche Marktanpassung wäre erforderlich, sofern sich die Verhältnisse am maßgeblichen Immobilienmarkt im Zeitraum zwischen der Erhebung beziehungsweise Veröffentlichung der zugrunde gelegten Daten im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hätten. Unter Berücksichtigung der zum maßgeblichen Stichtag vorliegenden Datenlage ist eine derartige Marktanpassung im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht angezeigt.

Hieraus ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

Die am Sondereigentum vorhandenen Baumängel / Bauschäden, bzw. der vorhandene Instandhaltungstau, werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 1.000 € geschätzt und in Ansatz gebracht.

Die Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-1.000
Wertabschlag wegen unregelmäßiger wirtschaftlicher Situation der WEG	€	-8.894
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-9.894

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert der zu bewertenden Sondereigentumseinheit ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	24.800
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	88.937
vorläufiger Ertragswert	€	113.737
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	113.737
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-9.894
Ertragswert	€	103.843

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	24.800 €
Bodenwertanteil (zusätzliche Flächen)	0 €
Jahresrohertrag	9.832 €
Jahresreinertrag	7.190 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.894 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	113.737 €
Ertragswert	103.843 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt ETW, Garage u. Stellplatz	GMB 2025 zu Vermietete ETW
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	144	69 (+/- 21)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	21	28 (+/- 13)
Ø Miete in €/m ² Wfl.	5,69	6,40 € (+/- 0,56 €)
Ø Bewirtschaftungskosten in %	26,9	29 (+/- 4%-Punkte)
Ø Kaufpreis		1.092 € (663 € - 1.521 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	790 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	11,6	14,1 (+/- 5,0)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Die Daten des Wertermittlungsobjekts (überdurchschnittliche Wohnfläche und unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer bei leicht unterdurchschnittlichen Bewirtschaftungskosten und einer unterdurchschnittlichen Miete) verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Wertermittlungsobjekt ermittelte unterdurchschnittliche Rohertragsfaktor spiegelt die objektspezifische Qualität des Wertermittlungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

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

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung und ohne Freisitz, bei einer einfachen bis mittleren Ausstattung, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit geringem Instandhaltungstau und einer mit nicht geregelten wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

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

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts insgesamt, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert des 184 / 1.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4

an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

zum Stichtag 04.11.2025

104.000 €

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

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

Bottrop, den 18.02.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

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

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen des auf dem Wertermittlungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhauses insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m ²]
<u>MFH</u>							
KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG	17,20	11,00	189	1	189	4,00	757
KG, EG (Hofdurchfahrt)	3,10	11,00	34	0	0	-1,00	-34
EG, Anbau Sanitär	5,62	8,10	46	1	46	1,00	46
EG, Anbau Wohnen / Lager	6,00	22,51	135	1	135	1,00	135
KG, Anbau	6,20	9,50	59	0	0	0,00	0
EG, Lager	6,15	5,86	36	1	36	0,00	0
EG, Garage / Lager	5,09	5,99	30	1	30	0,00	0
1.OG, 2.OG, DG, Anbau Ths	4,40	2,24	10	0	0	3,00	30
Bewertungsobjekt gesamt					436		933

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	933
: Grundstücksfläche	586
= wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ)	1,59

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.1.3 Wohnfläche

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

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

Wohnflächenermittlung

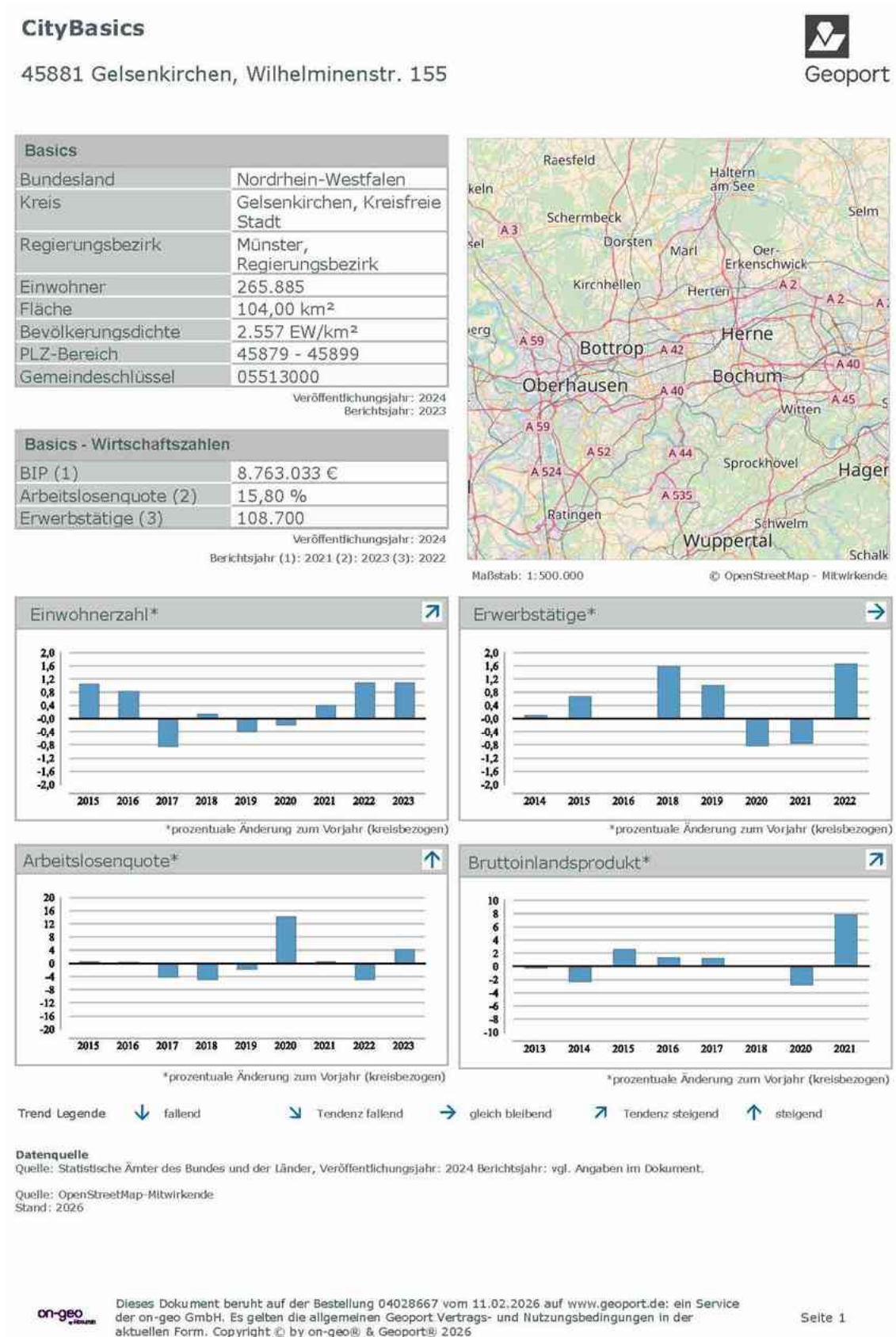
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>WE 4, 2.OG</u>					
Diele, Eingangsbereich	2,49	1,14	2,84	1	2,84
Diele, Eingangsbereich	1,17	0,26	0,30	1	0,30
Durchgang zum Flur	0,73	0,30	0,22	1	0,22
Diele	7,21	1,34	9,66	1	9,66
Bad / WC	3,33	3,37	11,23	1	11,23
Abzug Kamin	0,59	0,40	0,24	-1	-0,24
Zimmer hinten links	3,44	3,58	12,33	1	12,33
Küche	5,09	2,85	14,49	1	14,49
Abzug Kamin	0,25	0,92	0,23	-1	-0,23
Zimmer vorne links	4,61	4,91	22,63	1	22,63
Abzug Kamin	0,25	0,89	0,22	-1	-0,22
Zimmer vorne mitte links	3,11	4,95	15,38	1	15,38
Abzug Kamin	0,65	0,42	0,27	-1	-0,27
Zimmer vorne mitte rechts	3,82	4,92	18,77	1	18,77
Zimmer vorne rechts	4,76	4,90	23,34	1	23,34
Abzug Kamin	0,38	0,42	0,16	-1	-0,16
Flur	1,33	2,42	3,20	1	3,20
Bad/WC, innen liegend	1,46	2,34	3,42	1	3,42
Zimmer hinten rechts	2,86	2,60	7,42	1	7,42
WE 4, Wohnfläche					144,12

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.2 Geopolitische Daten und Lageinformationen

5.2.1 Basisdaten



Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155



Geoport



11.02.2026 | 04028667 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04028667 vom 11.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155



Geoport



17.02.2026 | 04039456 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04039456 vom 17.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

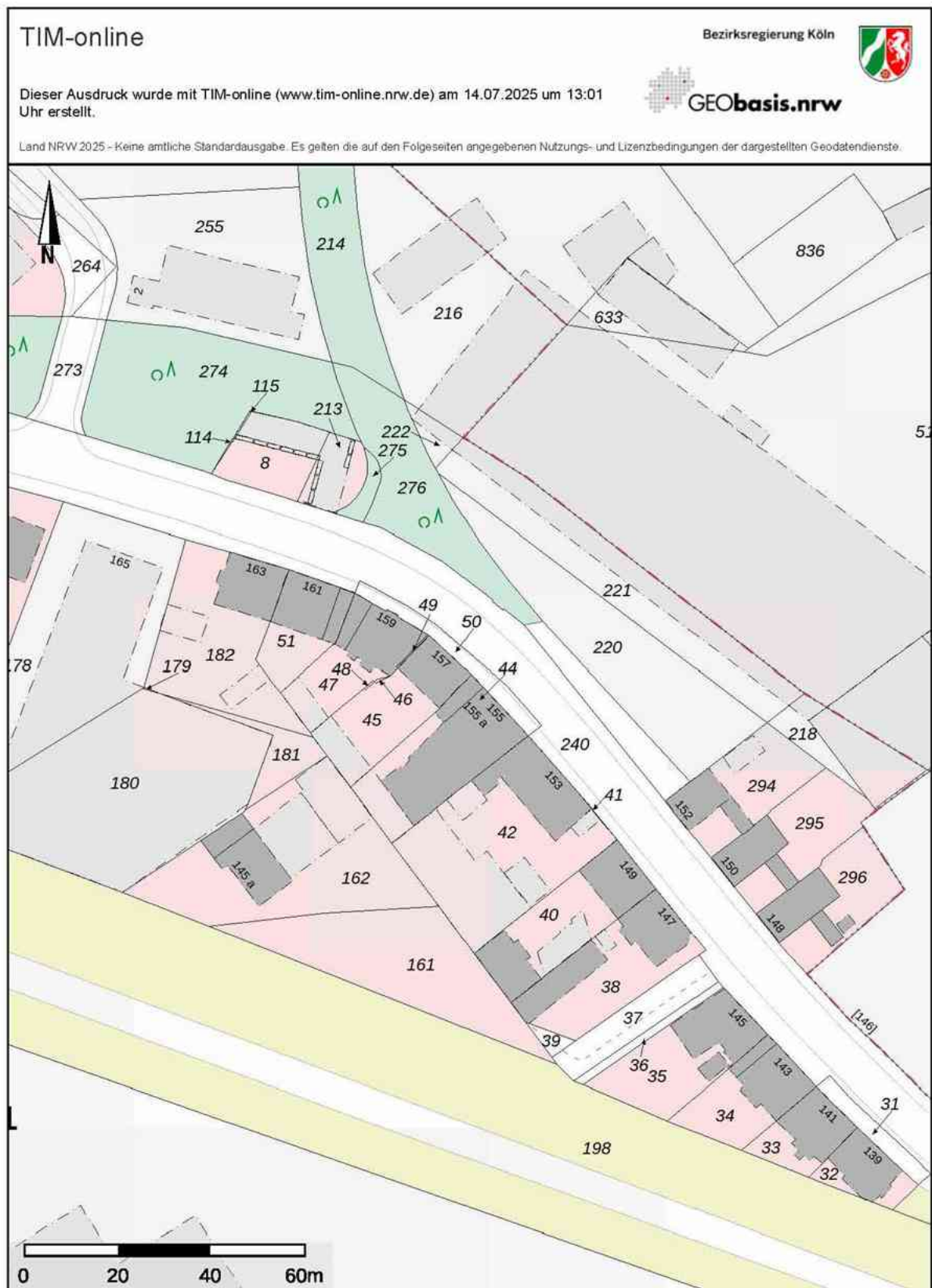
Seite 1



Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

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

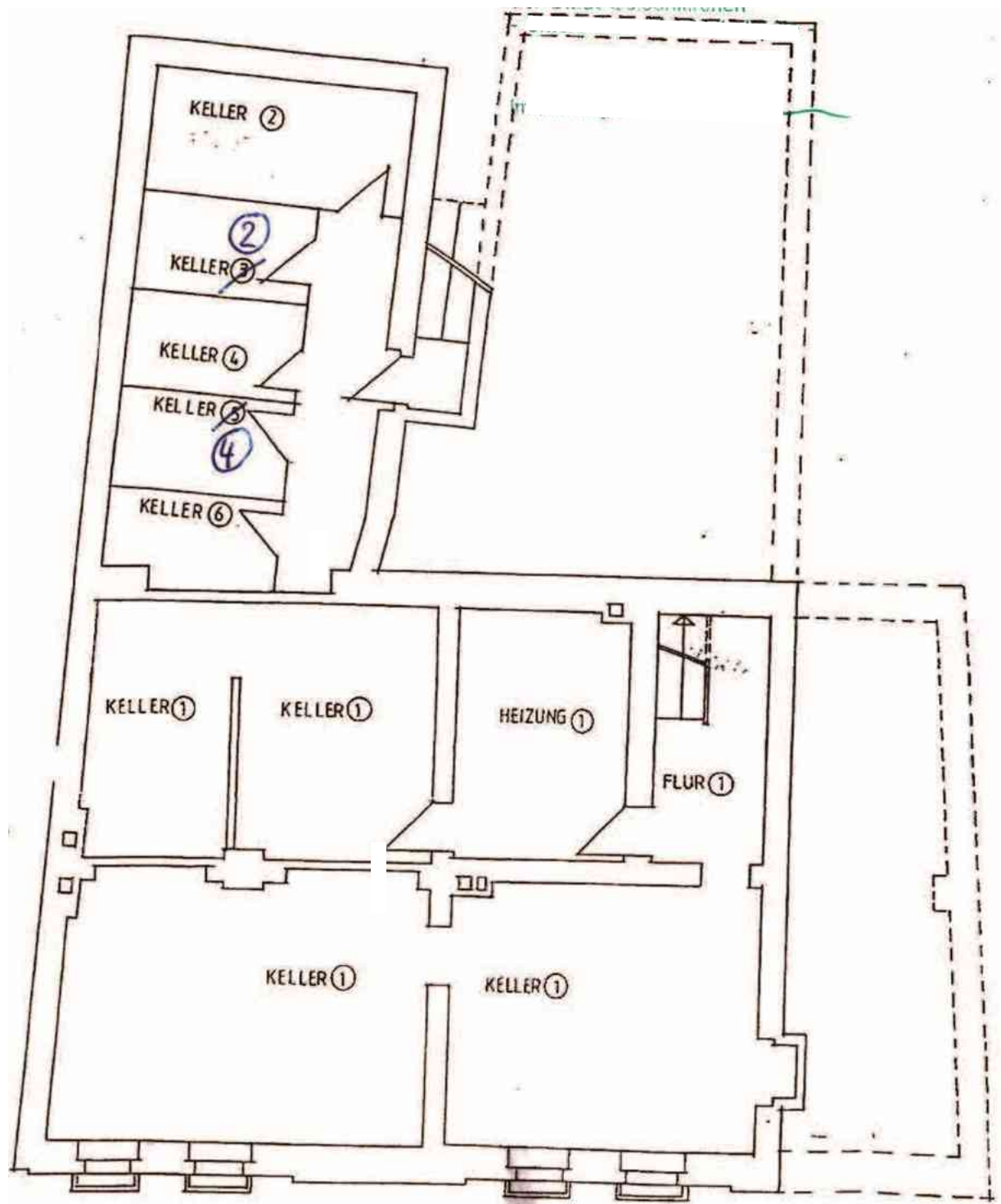
Grundriss 2. Obergeschoss



Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

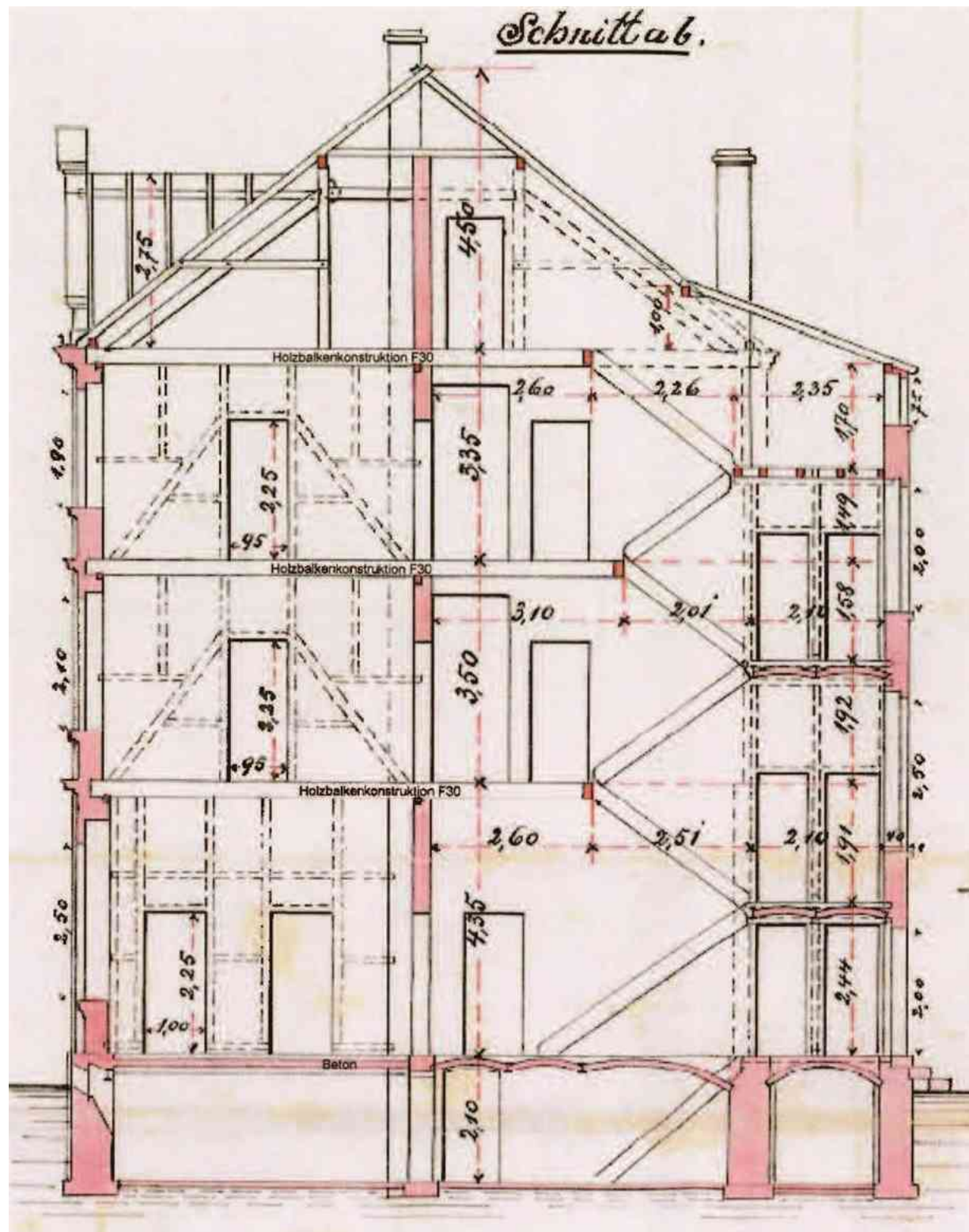
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

Grundriss Kellergeschoss



Hinweis: Gem. Änderung der Teilungserklärung, UR-Nr. 138/2018 vom 11.04.2018, steht der SE 4 nunmehr nicht mehr das Sondereigentum an den zwei im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Kellerräumen zu.

Gebäudeschnitt



Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a

5.5 Fotodokumentation



Straßenseitiger Blick auf das Mehrfamilienhaus.



Blick aus der Hofdurchfahrt auf die Straße. Links im Bild sind die Fassadenbriefkästen erkennbar.



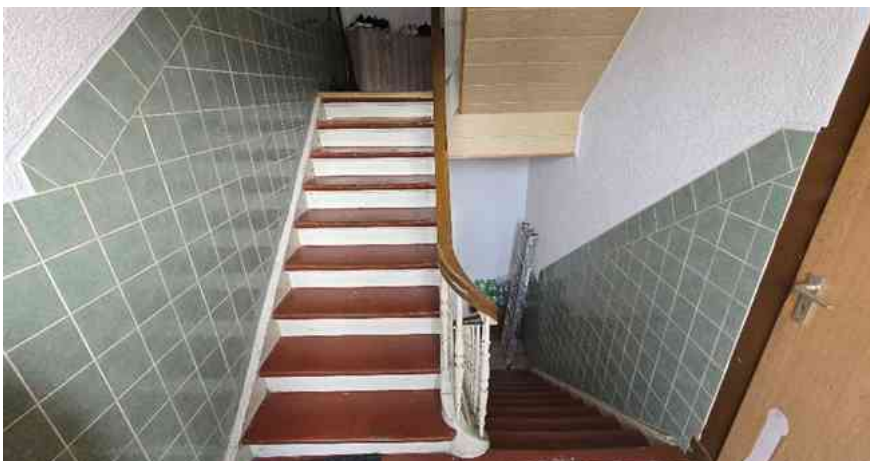
Blick auf die Hauseingangstür.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a



Blick auf die Hauseingangstür.



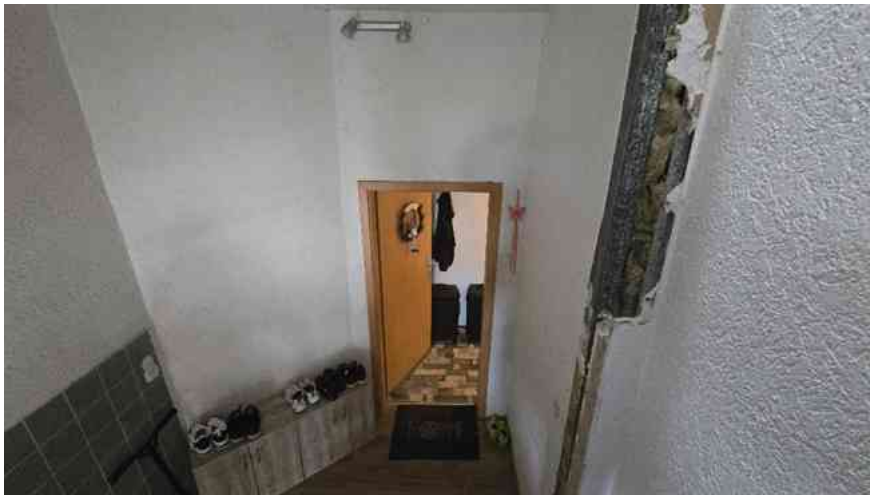
Blick auf die Abnutzungen im Treppenhaus.



Blick auf die Türen zu den Podesträumen (Zubehörräume) zu SE 4.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a



Blick vom Treppenhaus auf die Wohnungsabschlusstür zu WE 4.



Blick in die Diele mit einfach verputzten Wandflächen.



Elektronterverteilung mit Sicherungsautomaten in der Diele.

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

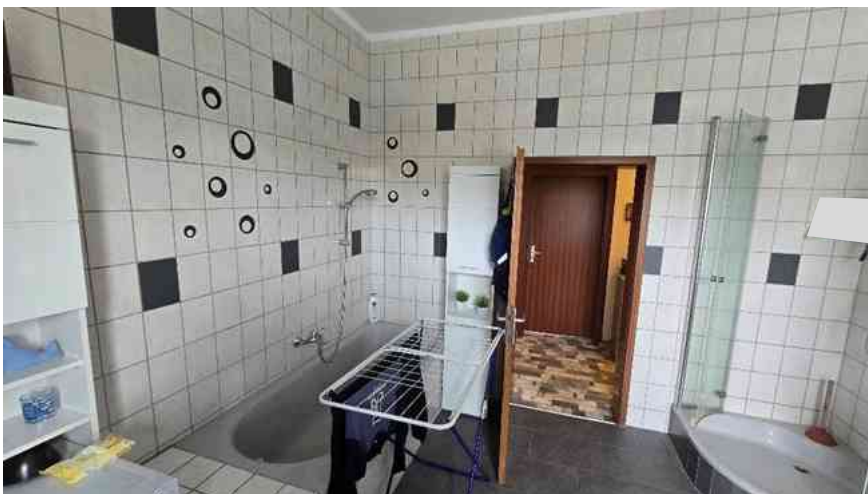
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a



Zimmer



Bad/WC



Bad/WC

Objekt: 184 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Wilhelminenstr. 155, 155a



Notdürftig reparierter Feuchtigkeitsschaden unter der Decke.



Risse im Fugennetz.



Zählerschrank in der Diele.