

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

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

**Veit Tettenborn**

**Marl** Gudrunstraße 1a  
45770 Marl  
Telefon 02365 924 399 0  
E-Mail [info@gutachten-tettenborn.de](mailto:info@gutachten-tettenborn.de)

**Sachverständigenbüro Tettenborn**

---

## **Verkehrswertgutachten**

**Nr. GRI-0524-WGH**

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Hinterhaus bebaute Grundstück

**Bertlicher Straße 33**, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 030/23**

zum Stichtag 29.01.2024



**Ermittelter Verkehrswert**

**222.000 €**

Marl, den 24.05.2024

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>8</b>
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Bertlicher Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	27
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	32
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>33</b>
3.1 Bewertungsmodell	34
3.2 Bodenwertermittlung	36
3.3 Ertragswertermittlung	38
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	47
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>50</b>
4.1 Verfahrenswahl	50
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>51</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>52</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus dem Altgutachten	
5.6. Bewilligung 11.06.1956	
5.7. Auskunft Erschließungskosten	
5.8. Fluchtlinienplan	
5.9. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Wohn- und Geschäftshaus und Hinterhaus	
<b>Ortstermin</b>		29.01.2024
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		29.01.2024
<b>Objektadresse</b>	Bertlicher Straße 33 45896 Gelsenkirchen	
<b>Gemarkung</b>	Buer	
<b>Flur/Flurstück</b>	39 / 37	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1928
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1956
	Alter	96 Jahre
	fiktives Alter	68 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	12 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	593 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	453 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	1.279 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	418 m <sup>2</sup>
	gewerbliche Flächen	388 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	160 €/m <sup>2</sup>
	angepasster Bodenwert	208 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	123.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	383.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 8,09)	383.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 160.593 €
	Rundung	- 407 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 4,69)	222.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>		<b>222.000 €</b>

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 030/23	
Auftrag vom:	30.11.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus und Hinterhaus Bertlicher Straße 33 45896 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 2487
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 39 37
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Miteigentümer - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn  Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden teilw. mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen oder betrieblichen Einrichtungen zeigen.	29.01.2024
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	29.01.2024

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 30.11.2023
- Grundbuchauszug vom 30.11.2023

**eingeholte Unterlagen**

- Bewilligungsurkunde vom 11.06.1956
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.12.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 04.01.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 05.01.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 19.12.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 01.02.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 23.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.12.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 18.12.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 02.01.2024
- Bauakte (digital) am 08.03.2024

**aus Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts**

- Baugenehmigung vom 29.11.1928
- Rohbauabnahme vom 08.02.1929
- Gebrauchsabnahme vom 10.05.1929
- Baugenehmigung Legalisierung Zwischenbau vom 01.04.1931
- Rohbauabnahme vom 13.07.1931
- Gebrauchsabnahme vom 22.03.1932
- Baugenehmigung Umbau Stallgebäude vom 25.05.1966
- Gebrauchsabnahme vom 05.01.1967
- Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 21.01.1998
- abschließende Fertigstellung vom 27.04.1998

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- keine

**Hinweis zu den Unterlagen**

Die Eigentümer konnten keine Objektunterlagen zur Verfügung stellen. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Das Sachverständigenbüro war in der Vergangenheit (2014) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie beauftragt worden. Aufgrund des Zeitraums und der zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen wurden Auskünfte und Informationen neu abgefragt.

**Vorbemerkungen zum Gutachten**

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

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

---

<sup>1</sup> BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

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

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

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

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

### **Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en**

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

### **Hinweis zu den Daten**

Der Wertermittlungsstichtag ist der 14.02.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen. Im Sinn der Aufgabenstellung Versteigerung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens, das erst nach dem Wertermittlungsstichtag stattfinden kann, wird es als sachgerecht angesehen, die Daten des Geschäftsjahres 2024 als Basis der Bewertung heranzuziehen.

### **Brandschutz/Arbeitsschutz**

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer gewerblichen Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz und dem vorbeugenden Brandschutz konnten nicht recherchiert werden. Die Beurteilung möglicher Mängel im Arbeitsschutz oder vorbeugenden Brandschutz fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz/Brandschutz keine Mängel vorhanden sind.

### **Einbauten und Zubehör**

Betriebliche Einbauten oder Maschinen, auch wenn sie Zubehöreigenschaften besitzen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Diese sind ggf. besonders zu bewerten. Besondere betriebliche Einbauten oder Maschinen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

## **Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

## **Verwendung des Gutachtens**

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

## **Hinweis zu dem Bearbeitungszeitraum**

Die beantragte Bauakte zu dem Objekt wurde trotz rechtzeitiger Anforderung seitens des Gerichts erst am 08.03.2024 zur Verfügung gestellt.

## **Umfang des Gutachtens**

Dieses Gutachten umfasst 81 Seiten, inklusive 9 Anlagen und 23 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,1%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 15,1% (1/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = (78,2) (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007) <sup>2</sup>
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

<sup>2</sup> Die Daten in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr. Zum Wertermittlungsstichtag sind diese noch nicht aktualisiert.



## Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von hohen Zinsen und Energiepreisen sowie erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend. Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 29.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht. Die Daten des Grundstücksmarktberichts basieren auf den Daten des Geschäftsjahres 2022, die zum Wertermittlungsstichtag bereits 2 Jahre alt sind. Der Zweck des Gutachtens ist die Verwertung der Immobilie im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Erfahrungsgemäß wird das Verfahren noch einen Zeitraum in Anspruch nehmen. Insbesondere in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 hat sich der Grundstücksmarkt infolge der wirtschaftlichen und politischen Ereignisse deutlich verändert, sodass hier der Grundstücksmarktbericht 2024, der zur Gutachtenerstellung veröffentlicht war, herangezogen wird. Die Daten basieren auf dem Stichtag 01.01.2024.

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

## 2.2 Mikrolage Bertlicher Straße

Stadtteil Hassel:	Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.								
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Hassel an der Straße nach Marl Polsum. Auf der östlichen Seite der Bertlicher Straße beginnt die Stadt Herten. Das Grundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 4,2 km, bis zum Stadtzentrum Herten ca. 5,3 km und bis Marl Polsum ca. 2,7 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Bertlicher Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten im Straßenraum und zwischen den Bäumen, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 3,7 km (B224)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 3,7 km (A52)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>ca. 0,3 km</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 3,2 km (Gelsenkirchen-Buer)</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Bertlicher Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, schwach frequentierte Wohnsammelstraße in einer Zone 30.</p> <p><b>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</b></p>	- Bundesstraße	ca. 3,7 km (B224)	- Autobahn	ca. 3,7 km (A52)	- Bus	ca. 0,3 km	- Bahnanschluss	ca. 3,2 km (Gelsenkirchen-Buer)
- Bundesstraße	ca. 3,7 km (B224)								
- Autobahn	ca. 3,7 km (A52)								
- Bus	ca. 0,3 km								
- Bahnanschluss	ca. 3,2 km (Gelsenkirchen-Buer)								
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus einer Straßenrandbebauung aus Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern auf der gegenüber liegenden Straßenseite. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit (Mehrfamilienhäuser) bis ca. 1950er und 1960er Jahre (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand und wurden teilw. schon überarbeitet.								
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Gelsenkirchen-Buer und Herten bzw. Marl Polsum.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V<sup>3</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2023 und 2022)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>160 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert hier	160 €/m <sup>2</sup>
gute Lage:	310 €/m <sup>2</sup>								
mittlere Lage:	215 €/m <sup>2</sup>								
mäßige Lage:	180 €/m <sup>2</sup>								
Bodenrichtwert hier	160 €/m <sup>2</sup>								
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohn- und Geschäftslage bewertet.								

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	37
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Hinterhaus bebaut. Es wird teils von den Eigentümern zu Wohnzwecken und teils als Vermietungsobjekt genutzt. Der hintere Veranstaltungsraum wird augenscheinlich nicht wirtschaftlich genutzt.
Größe:	593 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 15,3 m, mittlere Tiefe ca. 39,2 m
Grundstücksausrichtung:	Bebauung ohne eindeutige Grundstücksausrichtung, Wohnungen haben teilw. Balkone bzw. Loggien zur Westseite bzw. zur Innenhofseite.
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich, jedoch ist die Parksituation auf dem Grundstück beengt und nicht nachhaltig
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. <sup>4</sup>
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 04.01.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- Bergwerksfeld: Sigrun / E.On SE Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 20.05.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet <sup>5</sup> . Das Grundstück grenzt mit der Westseite an ein Landschaftsschutzgebiet.
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das im Regionalen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück nicht gekennzeichnet <sup>6</sup> .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 20.05.2024

<sup>6</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN\\_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 20.05.2024

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.01.2024 nach dem Fluchtlinienplan Nr. 27/2/15, der am 11.06.1915 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Bertlicher Straße dar. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung. Das bedeutet, dass sich das Baurecht im Wesentlichen nach § 34 BauGB richtet und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden, bzw. das Grundstück ist schon überdurchschnittlich ausgenutzt.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.01.2024 liegt das Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht im Geltungsbereich einer Satzung über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen</li> <li>- nicht im Bereich über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Soziale Stadt Hassel/Westerholt/Bertlich“. Das Stadtteilprogramm besteht seit 2009.</p> <p>Das Stadterneuerungsgebiet umfasst den Gelsenkirchener Stadtteil Hassel, Teile von Buer und die Hertener Stadtteile Westerholt und Bertlich.</p> <p>Für die Entwicklung der Stadtteile sind die Aufwertung der räumlich-funktionalen Strukturen, die Stärkung der lokalen Ökonomie, von Bildung, Beschäftigung und Integration sowie Aspekte der energetischen Stadtsanierung Leitthemen des Interkommunalen Integrierten Handlungskonzeptes (IIHK). Die Aufwertung des öffentlichen Raums soll mit der Sanierung des privaten Gebäudebestandes und der Revitalisierung von Industriebrachen einhergehen. Die Lebensqualität für die Menschen und die Attraktivität der Stadtteile insgesamt sollen so verbessert werden.<sup>7</sup></p> <p>Von hier erfolgt nur der Hinweis, ein Einfluss in die Bewertung wird nicht vorgenommen.</p>

### Erschließung

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

### Entwicklungszustand

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

<sup>7</sup> Quelle: [soziale-stadt-nrw.de]; abgerufen am 20.05.2024

## Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 05.01.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück Erschließungskosten an.</p> <p>In der Auskunft wird bescheinigt, dass das Grundstück von der noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bertlicher Straße“ erschlossen wird. Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage „Bertlicher Straße“.</p> <p>Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zur Erschließungsanlage „Bertlicher Straße“ stehen zurzeit noch nicht fest.</p> <p>Das Risiko von Erschließungsbeiträgen wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.</p>
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

## Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	<p>Am 08.03.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden das Wohn- und Geschäftshaus und Hinterhaus genehmigt.</p> <p>Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung und der nachträglichen Genehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.</p> <p>Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:</p> <p><u>Baugenehmigung Neubau eines Wohnhauses mit Geschäftslokal, Bäckereianlagen mit Stallgebäude</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 29.11.1928</td> </tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td> <td>vom 08.02.1929</td> </tr> <tr> <td>Gebrauchsabnahme</td> <td>vom 10.05.1929</td> </tr> </table> <p><u>Nachträgliche Legalisierung Zwischenbau</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 01.04.1931</td> </tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td> <td>vom 13.07.1931</td> </tr> <tr> <td>Gebrauchsabnahme</td> <td>vom 22.03.1932</td> </tr> </table> <p><u>Umbau Stallgebäude und Errichtung einer Hofüberdachung</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung Bauschein Nr. NI/121/66</td> <td>vom 25.05.1966</td> </tr> <tr> <td>Gebrauchsabnahme</td> <td>vom 05.01.1967</td> </tr> </table> <p><u>Nutzungsänderung in einen Stehimbiss</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung Aktenzeichen 4115-97-2</td> <td>vom 21.01.1998</td> </tr> <tr> <td>abschließende Fertigstellung</td> <td>vom 27.04.1998</td> </tr> </table>	Baugenehmigung	vom 29.11.1928	Rohbauabnahme	vom 08.02.1929	Gebrauchsabnahme	vom 10.05.1929	Baugenehmigung	vom 01.04.1931	Rohbauabnahme	vom 13.07.1931	Gebrauchsabnahme	vom 22.03.1932	Baugenehmigung Bauschein Nr. NI/121/66	vom 25.05.1966	Gebrauchsabnahme	vom 05.01.1967	Baugenehmigung Aktenzeichen 4115-97-2	vom 21.01.1998	abschließende Fertigstellung	vom 27.04.1998
Baugenehmigung	vom 29.11.1928																				
Rohbauabnahme	vom 08.02.1929																				
Gebrauchsabnahme	vom 10.05.1929																				
Baugenehmigung	vom 01.04.1931																				
Rohbauabnahme	vom 13.07.1931																				
Gebrauchsabnahme	vom 22.03.1932																				
Baugenehmigung Bauschein Nr. NI/121/66	vom 25.05.1966																				
Gebrauchsabnahme	vom 05.01.1967																				
Baugenehmigung Aktenzeichen 4115-97-2	vom 21.01.1998																				
abschließende Fertigstellung	vom 27.04.1998																				

Des Weiteren lagen noch Genehmigungsunterlagen für den Einbau eines Backofens mit Ölfeuerung 1968 und Anbringen von Werbeanlagen 1998 sowie Umnutzung in eine Spielhalle 1987 (abgelehnt) vor.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich von der Kubatur weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Abweichungen gibt es im Bereich der ehemaligen Backstube und den aktuellen Umbauten des Ladenlokals. Die Backstube wird zu Veranstaltungszwecken (nicht eindeutig feststellbar ob privat oder gewerblich) und das Obergeschoss schon seit langem zu Wohnzwecken - zwei vermietete Wohnungen - genutzt.

Der Veranstaltungsraum ist nicht als Veranstaltungsraum genehmigt und für einen Veranstaltungsraum kann keine dauerhafte Nutzungsmöglichkeit erkannt werden. Für eine Klärung der Zulässigkeit eines Veranstaltungsraums wäre eine Bauvoranfrage erforderlich, die im Rahmen der Wertermittlung nicht gestellt wird. Hier wird darauf verwiesen, dass die Nutzungsgenehmigung für eine Spielhalle versagt wurde. Auch konnten zu den Anbauten an den Veranstaltungsraum keine Genehmigungsplanungen gesichtet werden. Hierzu konnten keine Pläne recherchiert werden.

Zu den aktuellen Umbaumaßnahmen im Bereich des Erdgeschosses des Vorderhauses konnten ebenfalls keine aktuellen Umbaupläne recherchiert werden.

Bei dem Ausbau der Wohnungen im Obergeschoss der ehemaligen Backstube wurden Fenster in die Grenz wand zu dem Nachbarn eingebaut. Dies war dadurch möglich, dass der ehemalige Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks auch Eigentümer des benachbarten Grundstücks war. Diesbezügliche Rechte konnten nicht recherchiert werden.

Des Weiteren waren kleinere Umbauten im Bereich der Terrasse Obergeschoss im Vorderhaus erkennbar.

Eine Prüfung, ob die aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz u.a.) in allen Punkten eingehalten werden, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Die Abweichungen des bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Zustandes zu dem genehmigten Zustand wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

**Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 19.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

An dieser Stelle wird jedoch auf die oben beschriebenen Umnutzungen und Umbauten hingewiesen, von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat. Insgesamt wird hier, mit Ausnahme des Veranstaltungsraums, von einem genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen.

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Bei der nachträglichen Genehmigung der Wohnungen in der ehemaligen Backstube können Kosten für den Stellplatznachweis in Form von Stellplatzablösen anfallen. Dies kann jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht gestellt wird. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die das Kostenrisiko einer nachträglichen Legalisierung berücksichtigen soll.

**Beurteilung:** Vereinzelt waren Abweichungen zu dem recherchierten Genehmigungstand erkennbar. Inwieweit dies vom Bauordnungsamt verfolgt werden würde, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt werden diese Abweichungen, mit Ausnahme des Veranstaltungsraums, im Rahmen der Gutachtenerstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

### **Baunebenrechtlich**

**Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.01.2024 ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

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

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



## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	2487
	letzte Änderung	vom 26.04.2023, Ausdruck vom 30.11.2023

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	39	37	Gebäude- und Freifläche	593 m <sup>2</sup>

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Nicht vermerkte Rechte: Aus vorherigen Gutachten ist bekannt, dass auf dem Nachbargrundstück zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist.

In der Urkunde heißt es: „Ich, der unterzeichnete Bäckermeister xxx von Gelsenkirchen-Buer, Bertlicher Straße Nr. 33 als Eigentümer der Grundbuch von Buer, Band 88, Blatt 2487 verzeichneten Parzelle, Flur 5, Nr. 2145/791 bestelle hiermit für den jeweiligen Eigentümer im gleichen Grundbuch verzeichneten Parzelle Flur Nr. 5 Nr. 2144/79 ein Wegerecht in einer Breite von 3,15 m entlang der gemeinschaftlichen Parzellengrenze. Das Wegerecht dient zum Begehen und Befahren mit Fahrzeugen aller Art.“

#### Beurteilung

Für die Beurteilung des Geh und Fahrrechts zugunsten des zu bewertenden Grundstücks wurde die Bewilligungsurkunde vom 11.06.1956 eingeholt. Der Mehrwert wird durch die Parameter im Verfahren, insbesondere der Mieten im hinteren Grundstücksteil, ausreichend berücksichtigt.

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 8.1 und 8.2**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.  
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

**lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 15**  
gelöscht

#### **lfd. Nr. 16**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5L 1/23)

#### **lfd. Nr. 17**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 030/23)

Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken,  
Grund-, Rentenschulden:

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

## 2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das Wohn- und Geschäftshaus ist teilweise vermietet und teilweise leerstehend. Die Wohnung im 1. Obergeschoss Vorderhaus wird von dem Eigentümer genutzt.

Mietverträge haben nicht vorgelegen. Gemäß mündlicher Angaben bei der Ortsbesichtigung bestehen folgende Mietverhältnisse:

- Erdgeschoss Ladenlokal rechts - leerstehend
- Erdgeschoss Ladenlokal links - leerstehend
- Erdgeschoss Zwischenbau - eigengenutzt
- Erdgeschoss ehemalige Bäckerei/ Veranstaltung - leerstehend und nicht nutzbar (vgl. Punkt 2.6.5).
- Wohnung Obergeschoss Vorderhaus - eigengenutzt
- Wohnung Hinterhaus - vermietet seit 54 Jahren ca. 95 m<sup>2</sup> zu 290 € Nettokalt
- Apartment Hinterhaus - vermietet ca. 42 m<sup>2</sup> zu 280 € Netto-Kalt
- Wohnung Dachgeschoss - familienintern vermietet ca. 145 m<sup>2</sup> zu 450 € Nettokalt

Die genannten Flächen weichen von den mittels Aufmaß ermittelten Flächen ab. Eine Berechnungsgrundlage zu den Angaben hat nicht vorgelegen.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.12.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

## 2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie einem I bis II-geschossigen Anbau	
Größe:	417,97 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	387,85 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	805,82 m <sup>2</sup>	Wohn- und Nutzfläche
tatsächliche Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	um 1928	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen	
	1931	Legalisierung Zwischenbau
	1966	Umbau Stallgebäude und Hofüberdachung
	unbek.	Umbau Wohnungen Hinterhaus (geschätzt in den 1970er Jahren)
	1998	Umbau Ladenlokal Erdgeschoss
	ca. 2019	Umbau Ladenlokal Erdgeschoss
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen	
	2019	Ladenlokal Erdgeschoss (nicht fertiggestellt)
	Die Modernisierungen aus dem Jahr 2019 haben keine Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese nicht fertiggestellt wurden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind. Die übrigen Modernisierungsmaßnahmen liegen schon so weit zurück, dass diese keine positiven Auswirkungen auf die Marktgängigkeit haben.	
Instandhaltung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Wohn- und Geschäftshaus hat einen deutlichen Investitionsstau.	
Barrierefreiheit:	EG ist barrierearm - Wohnungen werden über Treppen erschlossen	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug, Wohnungen Hinterhaus über separate Außentreppe	
Stellplätze:	keine gekennzeichneten Stellplätze, Wegerecht über Nachbargrundstück	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Teilkeller, Mieterkeller, Technik, Lager, Öltank
	Erdgeschoss	2 Ladenlokale, Hobbybereich, Veranstaltung
	Obergeschoss	1 Wohnung Vorderhaus, 2 Wohnungen ehemalige Bäckerei, 1 gewerblicher Hobbybereich
	Dachgeschoss	1 Wohnung
	Spitzboden	nicht ausgebaut - war augenscheinlich mal als Wohnung ausgebaut

## 2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Boden- Betonestrich auf Ascheschicht (gemäß Baubeschreibung) Wände - massives Mauerwerk, Fugenglattstrich gestrichen Decke - örtlich gegossene Betondecke, Schalrein entgratet, gestrichen
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Treppen:	Holztreppe mit PVC belegten Holzstufen, Holzhandlauf, Holgeländer Stahlterre mit Gitterroststufen, Stahlgeländer und Stahlhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl, Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachdämmung:	uneinheitlich gedämmt, augenscheinlich nicht den aktuellen Anforderungen entsprechend
Dachabdichtung:	Satteldach mit Tonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz (Straße), Putz, Schiefer und Faserzementschindeln (Hofseite)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine, Schaufensteranlage aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung
Technik allgemein	
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, älteren Baudatums und augenscheinlich in Teilen defekt
Elektro-Unterverteilung	Es sind mehrere Elektro-Unterverteilungen vorhanden, in einem uneinheitlichen Zustand, teils erneuert, teils ursprünglich, teils augenscheinlich in Eigenleistung nachgerüstet.

## 2.6.2 Ausbau

### Ausbau Ladenlokale

Zugangstür:	Stahlrahmentür mit Einfachverglasung, Nebentür Kunststoff mit Isolierverglasung
Boden:	Fliesen in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	Oberflächen teils entfernt, Putz in einem schadhafte Zustand
Decke:	Odenwaldecke in einem schadhafte Zustand
Innentüren:	Ziehharmonika-Kunststofftür und Holztüren in Holzwanne in einem uneinheitlichen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
WC-Anlagen:	uneinheitlich, teils nicht fertiggestellt, teils für geplante Vermietung erneuert erneuertes WC - wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch in einem zeitgemäßen Zustand geplantes WC - nicht fertiggestellt und auch nicht nutzbar - Objekte fehlen Bestand WC nicht mehr zeitgemäß mit Stand-WC und Druckspülung
Heizung	Rippenheizung mit Thermostatventilen
Elektroinstallation	Unterputz mit nicht mehr zeitgemäßer Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen, teils demontiert
Elektro-Unterverteilung	teils erneuert

### Zusammenfassung Ladenlokale

Die Ladenlokale befinden sich überwiegend in einem rudimentären Zustand und sind in dem Zustand nicht nutzbar. Hier sind umfangreichere Investitionen erforderlich, um diese wieder wirtschaftlich nutzen zu können. Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass Wasser eindringt, Ursache ist jedoch nicht bekannt. Gemäß Angabe stehen die Ladenlokale seit 2018 leer.

## Ausbau Wohnungen

Wohnungseingangstür:	ursprüngliches Türblatt mit Einfachverglasung in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen Qualität und einem teils beschädigten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen nicht geschmacksneutralen Qualität und teils beschädigtem Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen Qualität und einem teils beschädigten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	2 Badezimmer je Wohnung, Wanne oder Dusche (1 Whirlpool), Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem teils ungepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem einfachen Zustand
Sonstiges	Kamin <sup>8</sup>
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	Durchlauferhitzer, von der Zentralheizung dezentral, in einem normalen Zustand
Elektroinstallation:	uneinheitliche Elektro-Unterverteilung, teils augenscheinlich in Eigenleistung nachgerüstet, normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Zustand

## Zusammenfassung Wohnungen

Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem einfachen Zustand mit teils deutlichen Abnutzungerscheinungen. Auch ist deutlich erkennbar, dass die Wohnungen nicht in einem notwendigen Umfang instandgehalten und die Ausbaurbeiten unfachmännisch in Eigenleistung erstellt wurden. Hier steht eine grundlegende Renovierung an, um die Wohnungen auf dem Markt platzieren zu können.

## Zwischenbau

Zugang:	Zugang über das Ladenlokal rechts, ursprüngliches Türblatt mit Einfachverglasung in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Teppich, Fliesen in einer einfachen Qualität und einem teils beschädigten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen nicht geschmacksneutralen Qualität und teils beschädigten Zustand
Decke:	abgehangen, Odenwaldecke in einer einfachen Qualität und einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand

## Zusammenfassung Zwischenbau

Der Zwischenbau ist über das rechte Ladenlokal zu erreichen und wird aktuell von dem Eigentümer überwiegend zu Hobbyzwecken genutzt. Eine eigenständige Vermietung kann nicht erkannt werden. Insgesamt befindet sich der Bauteil in einem einfachen Zustand. In dem Kellergeschoss des Zwischenbaus befinden sich die Öltanks.

<sup>8</sup> Informationen, ob der Kamin noch betriebsbereit ist und den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor.

## Veranstaltung

Zugangstür:	Kunststoff mit Isolierverglasung neueren Datums
Boden:	Laminat, Fliesen in einem teils instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	Vorsatzschale aus Gipskarton, teils beschädigt
Decke:	Odenwaldecke in einem teils schadhafte Zustand
Innentüren:	Ganzglastüren, Holztüren in Holzzarge in einem uneinheitlichen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
WC-Herren:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 2 Urinale und Waschtisch in einem zeitgemäßen Zustand
WC-Damen:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch in einem zeitgemäßen Zustand
Küche:	mit Anschlüssen im Wandbereich
Heizung	Heizkörper mit Thermostatventilen
Tresen:	mit Ab- und Frischwasser im Schrankbereich
Elektroinstallation	Unterputz mit zeitgemäßer Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen
Elektro-Unterverteilung	alter Zustand, teils nachgerüstet

## Zusammenfassung Veranstaltung

Der Veranstaltungsraum ist nicht als solcher genehmigt. Für Details wird auf Punkt 2.4 verwiesen. Des Weiteren befindet sich der Bauteil in einem vielfach beschädigten Zustand und im Bereich der Decke kommt es zu größeren Wassereintrüben, deren Ursache nicht bekannt ist.

## Wohnungen ehemalige Backstube

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt mit Spion normalen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich in einer einfachen Qualität und einem uneinheitlichen, teils beschädigten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer uneinheitlichen Qualität und teils beschädigten Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich in einer einfachen Qualität und normalem Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen Qualität und einem teils beschädigten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, teils Bidet, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem teils ungepflegten Zustand (in der größeren Wohnung gibt es zwei Badezimmer.)
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd in einer mittleren Qualität und einem einfachen Zustand
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Zustand
Warmwasser:	über Durchlauferhitzer und von der Zentralheizung dezentral, in einem normalen Zustand
Elektroinstallation:	uneinheitliche Elektro-Unterverteilung, teils augenscheinlich in Eigenleistung nachgerüstet, normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Zustand

## Zusammenfassung Wohnungen

Die Wohnungen befinden sich in einem zweigeteilten Zustand. Die größere Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, während das Apartment sich in einem abgewohnten und unterdurchschnittlichen Zustand befindet. In dem Apartment sind Bauteile vielfach ungepflegt und beschädigt, teils wird die Wohnung von dem Mieter nicht ordnungsgemäß gepflegt, teils baulich bedingt. Im Bereich des Apartments ist eine vollständige Renovierung mit sämtlichen Schönheitsreparaturen erforderlich, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

**Hinweis**

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

**2.6.3 Außenanlagen**

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

Ver- und Entsorgung: Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation  
 Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung  
 – Erdkabelanschluss  
 – Anschluss an die Telekommunikation  
 – Anschluss an das Kabelfernsehen

Hoffläche: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt befestigt und bieten keine Aufenthaltsqualität. Grünflächen sind nicht vorhanden.

**2.6.4 Nebengebäude**

Hofüberdachung aus einer leichten Stahlkonstruktion mit einem Stahlblechdach. Insgesamt einfache Konstruktion und Bauweise aus den 1960er Jahren.

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, sodass die zu erwartenden Kosten der Instandsetzung erheblich sind und ein erhebliches Risiko darstellen. Bei einer Sanierung besteht weiter ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen.

Im Allgemeinen ist es so, dass eine Sanierung alter Gebäude mit einem vergleichbaren Schadensumfang aus persönlichen Motiven erfolgt und nicht aus ökonomischen. Die Sanierung eines solchen Gebäudes in dieser Lage lässt sich nur mit einem erheblichen Aufwand an Eigenleistung darstellen, was auch dem Marktverhalten entspricht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Vorfeld der Baumaßnahmen der genehmigte Zustand und die Nutzungsmöglichkeiten mit dem Bauordnungsamt abgesprochen werden sollten. Hierdurch entstehen weitere Planungskosten und es kommt zu zeitlichen Verzögerungen. Dies betrifft insbesondere die Nutzung der Gebäude im Bereich der ehemaligen Backstube.

Im Bereich der ehemaligen Bäckerei, die zuletzt als Veranstaltungssaal genutzt wurde, war ein massiver Wasserschaden erkennbar, der als Versicherungsschaden geltend gemacht werden soll. Diesbezügliche Erfolgsaussichten können von hier nicht beurteilt werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei einem Eigentümerwechsel der Schaden von dem künftigen Ersteher auf dessen Kosten beseitigt werden muss. Bedingt durch den Wasserschaden und die dadurch resultierenden mikrobiologischen Belastungen sind die Räume nicht nutzbar.

Auch im Bereich der Ladelokale war eindringendes Wasser bemerkbar, dessen Ursache nicht bekannt ist.

Aufgrund des inzwischen längeren Zeitraums des Leerstands zeichnen sich teilw. Leerstandserscheinungen/Leerstandsschäden ab.

Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- teils eindringendes Wasser an mehreren Stellen in dem Gebäudeensemble, hierdurch Folgeschäden
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster Apartment
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt.
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Entrümpfung, wenn der jetzige Eigentümer nicht räumt

Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

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



**Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

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

Die Decke über dem Dachgeschoss ist augenscheinlich nicht ausreichend gedämmt. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden. Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

**Hinweis:** Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis.

**Drittverwendungsfähigkeit:** Die Drittverwendung oder nachhaltige Verwendungsmöglichkeiten sind uneindeutig. In Bezug auf das Vorderhaus kann in dem Obergeschoss und im Dachgeschoss weiterhin von einer Wohnnutzung als nachhaltige Nutzung ausgegangen werden. Der Grundrisszuschnitt würde es ermöglichen, die Wohnungen zu teilen. Nachteilig ist hier, dass die Dachgeschosswohnung über keinen Außenbezug verfügt.

Eine nachhaltige Nutzung des Erdgeschosses als Ladenlokal ist ebenfalls möglich, wobei hier zu beachten ist, dass es sich um eine Einzellage am Stadtrand handelt und keine Synergieeffekte oder Laufkundschaft vorhanden sind. Diese gewerblichen Standortfaktoren sind kritisch zu beurteilen. Eine offensichtliche Folgenutzung der Ladenlokale könnte eine Wohnnutzung sein, wobei hierfür deutliche Umbaumaßnahmen erforderlich sind. In Gelsenkirchen ist ausreichend Wohnraum vorhanden, sodass sich Umbaumaßnahmen in Bezug auf die zu erwartende Miete kaum wirtschaftlich darstellen lassen.

Eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Hofgebäude kann nur mittels Bauvoranfrage geklärt werden, die nicht zum Umfang eines Verkehrswertgutachtens gehört. Eine Nutzung als gewerblicher Veranstaltungsraum wird wegen der Erschließung über das Nachbargrundstück und der Lärmimmissionen im Innenhof in einem Wohngebiet nicht als naheliegend angesehen. Hier wird nochmals auf die versagte Umnutzung des Ladenlokals zu einer Spielhalle hingewiesen. Eine alternative Nutzung ohne Umbaumaßnahmen ist nicht naheliegend und hier besteht die Gefahr von strukturellem Leerstand. Für die bestehenden Wohnungen in diesem Bereich wird für die verbleibende Restnutzungsdauer Bestandsschutz unterstellt.

Insgesamt ist die Drittverwendung zumindest in Teilen kritisch zu beurteilen.

**Beurteilung:**

Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilweise überhöhten Geschosshöhen wurden erhalten. Die Hofgebäude wurden ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung konzipiert, was auch noch erkennbar ist. Hier ist der Grundriss teils kompromissbehaftet und eine nachhaltige Nutzung ist fragwürdig.

Die Ausstattung ist überwiegend einfach und in Teilen beschädigt. Hier besteht ein erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Insgesamt handelt es sich um ein einfaches vielfach in die Jahre gekommenes Gebäudeensemble mit unvorteilhaftem Konzept und teils unklarem Genehmigungsstatus

## 2.7 Flächen- und Massenangaben

### 2.7.1 Grundstücksgröße

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

**Grundstück** **593 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen. Zum Ortstermin konnten die Pläne nicht mit den örtlichen Gegebenheiten abgeglichen werden, da diese zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen. Dies beinhaltet erhöhte Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Eine anderweitige Verwendung der BGF ist nicht zulässig.

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

Wohn- und Geschäftshaus	12,17 m x	15,00 m =	183 m <sup>2</sup>
	5,32 m x	1,35 m =	7 m <sup>2</sup>
Zwischengebäude	5,09 m x	10,02 m =	51 m <sup>2</sup>
Summe Kellergeschoss			<u>241 m<sup>2</sup></u>
Wohn- und Geschäftshaus	12,17 m x	15,00 m =	183 m <sup>2</sup>
	5,20 m x	1,35 m =	7 m <sup>2</sup>
ehemalige Bäckerei	7,76 m x	17,19 m =	133 m <sup>2</sup>
	7,31 m x	6,66 m =	49 m <sup>2</sup>
Zwischengebäude	5,09 m x	9,80 m =	50 m <sup>2</sup>
Eingang Veranstaltung (keine Pläne)	4,05 m x	6,54 m =	26 m <sup>2</sup>
	2,59 m x	2,09 m =	5 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss			<u>453 m<sup>2</sup></u>
Wohn- und Geschäftshaus	12,17 m x	15,00 m =	183 m <sup>2</sup>
	5,20 m x	1,35 m =	7 m <sup>2</sup>
ehemalige Bäckerei	7,76 m x	17,19 m =	133 m <sup>2</sup>
	7,31 m x	6,66 m =	49 m <sup>2</sup>
Zwischengebäude	5,09 m x	5,89 m =	30 m <sup>2</sup>
Summe Obergeschoss			<u>402 m<sup>2</sup></u>
Wohn- und Geschäftshaus			
Dachgeschoss	12,17 m x	15,00 m =	<u>183 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt</b>			<b>1.279 m<sup>2</sup></b>

### 2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	241 m <sup>2</sup> x	0,00 =	0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	453 m <sup>2</sup> x	1,00 =	453 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	402 m <sup>2</sup> x	1,00 =	402 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	183 m <sup>2</sup> x	1,00 =	183 m <sup>2</sup>
			1.038 m <sup>2</sup> / 593 m <sup>2</sup> = 1,8

#### Begründung

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

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

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

### 2.7.4 Wohn-/Nutzfläche

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenmaß erstellt und nachträglich mit den Angaben aus den Plänen abgeglichen.

Da das Wohn- und Geschäftshaus möbliert ist, konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche abweichen.

**Ermittlung der Wohnfläche**

Obergeschoss		Faktor		
Flur	7,17 m x	2,52 m x	1,00 =	18,09 m <sup>2</sup>
	1,00 m x	0,55 m x	-1,00 =	-0,55 m <sup>2</sup>
Wohnen	7,17 m x	4,64 m x	1,00 =	33,28 m <sup>2</sup>
	1,03 m x	0,81 m x	-1,00 =	-0,83 m <sup>2</sup>
Zimmer links Straße	3,63 m x	5,94 m x	1,00 =	21,53 m <sup>2</sup>
Zimmer rechts Straße	3,42 m x	5,89 m x	1,00 =	20,14 m <sup>2</sup>
Küche	3,62 m x	5,17 m x	1,00 =	18,75 m <sup>2</sup>
Bad	1,89 m x	5,39 m x	1,00 =	10,21 m <sup>2</sup>
	1,11 m x	1,40 m x	1,00 =	1,55 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,34 m x	2,14 m x	1,00 =	5,00 m <sup>2</sup>
Flur zum Bad	1,51 m x	2,14 m x	1,00 =	3,24 m <sup>2</sup>
Zimmer links	3,37 m x	5,22 m x	1,00 =	17,59 m <sup>2</sup>
Kamine pauschal				-1,00 m <sup>2</sup>
Balkon	3,00 m	3,00 m	0,25	1,95 m <sup>2</sup>
	4,19 m x	2,01 m x	0,25 =	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon	3,00 m x	1,30 m x	0,25 =	0,98 m <sup>2</sup>
Summe Obergeschoss				152,03 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		Faktor		
Flur	7,17 m x	2,45 m x	1,00 =	17,54 m <sup>2</sup>
	0,81 m x	0,33 m x	-1,00 =	-0,27 m <sup>2</sup>
Wohnen	7,22 m x	4,73 m x	1,00 =	34,14 m <sup>2</sup>
Zimmer links Straße	3,64 m x	5,27 m x	1,00 =	19,17 m <sup>2</sup>
Gaube	1,03 m x	0,53 m x	1,00 =	0,55 m <sup>2</sup>
Zimmer rechts Straße	3,42 m x	5,26 m x	1,00 =	17,95 m <sup>2</sup>
Gaube	1,06 m x	0,56 m x	1,00 =	0,59 m <sup>2</sup>
Küche	3,63 m x	4,55 m x	1,00 =	16,52 m <sup>2</sup>
Gaube	1,05 m x	0,50 m x	1,00 =	0,52 m <sup>2</sup>
Bad	1,92 m x	3,62 m x	1,00 =	6,93 m <sup>2</sup>
Bad 2	1,30 m x	3,79 m x	1,00 =	4,94 m <sup>2</sup>
	1,19 m x	1,09 m x	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
Zimmer Hof	3,42 m x	4,52 m x	1,00 =	15,45 m <sup>2</sup>
Gaube	1,08 m x	0,55 m x	1,00 =	0,59 m <sup>2</sup>
Kamine pauschal				-1,00 m <sup>2</sup>
Summe Dachgeschoss				136,70 m <sup>2</sup>
Wohnung Hinterhaus		Faktor		
Flur	2,33 m x	4,03 m x	1,00 =	9,39 m <sup>2</sup>
	0,97 m x	2,26 m x	1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
	0,16 m x	0,82 m x	-1,00 =	-0,13 m <sup>2</sup>
Bad	1,92 m x	3,01 m x	1,00 =	5,78 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,81 m x	7,27 m x	1,00 =	27,71 m <sup>2</sup>
	0,75 m x	0,59 m x	-1,00 =	-0,44 m <sup>2</sup>
Küche	3,28 m x	2,50 m x	1,00 =	8,20 m <sup>2</sup>
	0,59 m x	0,69 m x	-1,00 =	-0,41 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,00 m x	1,10 m x	1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
Bad	2,56 m x	1,09 m x	1,00 =	2,79 m <sup>2</sup>
Flur	2,62 m x	1,62 m x	1,00 =	4,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,28 m x	2,52 m x	1,00 =	10,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,28 m x	2,68 m x	1,00 =	11,46 m <sup>2</sup>
	2,29 m x	0,35 m x	-1,00 =	-0,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,62 m x	2,78 m x	1,00 =	7,30 m <sup>2</sup>
Summe Wohnung Hinterhaus				89,16 m <sup>2</sup>

Apartment Hinterhaus			Faktor	
Flur	1,35 m x	2,23 m x	1,00 =	3,01 m <sup>2</sup>
Bad	1,90 m x	1,30 m x	1,00 =	2,46 m <sup>2</sup>
Küche	2,82 m x	2,17 m x	1,00 =	6,11 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,22 m x	5,29 m x	1,00 =	17,02 m <sup>2</sup>
	0,38 m x	2,82 m x	1,00 =	1,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,20 m x	3,25 m x	1,00 =	10,41 m <sup>2</sup>
Summe Apartment Hinterhaus				40,08 m <sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche gesamt 417,98 m<sup>2</sup>**

### Ermittlung der Nutzfläche

Ladenlokal rechts			Faktor	
Ladenlokal	5,61 m x	7,74 m x	1,00 =	43,43 m <sup>2</sup>
	2,97 m x	1,45 m x	-1,00 =	-4,29 m <sup>2</sup>
	0,44 m x	2,02 m x	-1,00 =	-0,89 m <sup>2</sup>
	3,32 m x	5,60 m x	1,00 =	18,59 m <sup>2</sup>
	1,00 m x	0,28 m x	-1,00 =	-0,28 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m x	1,21 m x	1,00 =	1,90 m <sup>2</sup>
Lager	5,75 m x	3,74 m x	1,00 =	21,54 m <sup>2</sup>
Summe Ladenlokal rechts				80,01 m <sup>2</sup>

Ladenlokal links			Faktor	
Ladenlokal	4,46 m x	11,63 m x	1,00 =	51,93 m <sup>2</sup>
	0,85 m x	7,68 m x	1,00 =	6,52 m <sup>2</sup>
	1,32 m x	2,02 m x	1,00 =	2,67 m <sup>2</sup>
	0,34 m x	1,60 m x	1,00 =	0,54 m <sup>2</sup>
WC	1,10 m x	2,04 m x	1,00 =	2,24 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,31 m x	1,26 m x	1,00 =	1,66 m <sup>2</sup>
Summe Ladenlokal links				65,56 m <sup>2</sup>

Veranstaltung			Faktor	
Saal	6,64 m x	8,07 m x	1,00 =	53,55 m <sup>2</sup>
	1,09 m x	0,58 m x	-1,00 =	-0,63 m <sup>2</sup>
Saal	6,65 m x	7,87 m x	1,00 =	52,32 m <sup>2</sup>
Eingang	6,28 m x	6,18 m x	1,00 =	38,77 m <sup>2</sup>
	2,59 m x	4,09 m x	1,00 =	10,59 m <sup>2</sup>
Flur	1,11 m x	3,42 m x	1,00 =	3,80 m <sup>2</sup>
WC Herren	2,32 m x	1,32 m x	1,00 =	3,07 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,32 m x	1,79 m x	1,00 =	2,36 m <sup>2</sup>
Vorrat	1,56 m x	3,41 m x	1,00 =	5,32 m <sup>2</sup>
Küche	4,14 m x	2,40 m x	1,00 =	9,95 m <sup>2</sup>
	1,36 m x	0,81 m x	-1,00 =	-1,10 m <sup>2</sup>
Summe Veranstaltung				177,99 m <sup>2</sup>

Werkstatt/Nähzimmer/Basteln			Faktor	
Basteln	4,47 m x	4,44 m x	1,00 =	19,88 m <sup>2</sup>
Werkstatt	4,47 m x	5,76 m x	1,00 =	25,75 m <sup>2</sup>
	0,94 m x	2,28 m x	-1,00 =	-2,15 m <sup>2</sup>
Nähzimmer	4,47 m x	5,10 m x	1,00 =	22,77 m <sup>2</sup>
	0,94 m x	2,10 m x	-1,00 =	-1,97 m <sup>2</sup>
Summe Werkstatt/Nähzimmer/Basteln				64,29 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche gesamt</b>				<b>387,85 m<sup>2</sup></b>

Räume im Dachgeschoss über der ehemaligen Bäckerei und im Vorderhaus haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Da hier der Bereich der senkrechten Wand über 1 m hoch ist, wurde zwischen der gemessenen Höhe und 2 m gemittelt und ab der gemittelten Höhe gemessen.

**Hinweis:**

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

**Wohn-/Nutzflächenfaktoren**

Mit den Wohn-/Nutzflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF =  $(806 \text{ m}^2 / 1.279 \text{ m}^2)$  0,63

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

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF =  $(806 \text{ m}^2 / 1.038 \text{ m}^2)$  0,78

Die Wohn-/Nutzflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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

### Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

### Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1928 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung aufgrund des Gebäudevolumens aufwendig
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache Wohn- und Geschäftslage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag und viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind; bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- gemeinsame Gebäudetrennwände mit den benachbarten Wohnhäusern und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie teilweise fehlender Außenbezug
- vermutlich altlastenbelastete Bauteile im Bereich der Fassade und Dach
- keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich

### Chancen:

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

### Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten und Umnutzungen, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.



### 3 WERTERMITTLUNG

---

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>9</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

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

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend in die Jahre gekommenen Zustand. Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Die Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise der Einbau von Kunststofffenstern oder Einbau von Bädern vor langer Zeit haben keine Auswirkungen auf eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die im Rahmen der Instandhaltung partiell durchgeführten Maßnahmen wie Einbau eines zeitgemäßen WCs im Ladenlokal haben keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer, sodass das Ursprungsbaujahr bzw. ein Gebäudealter von >80 Jahren als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

#### Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1928
tatsächliches Alter	96 Jahre
fiktives Baujahr	1956
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	68 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	12 Jahre

**Hinweis**

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

Faktisch gesehen würde ein potenzieller Erwerber umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Im Gegenzug müssten die geschätzten Kosten bei der Verkehrswertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Bewertet werden hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

## 3.2 Bodenwertermittlung

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

<b>Grundstück</b>				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	39	37	Gebäude- und Freifläche	593 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>593 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>				<b>160 €/m<sup>2</sup></b>
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 30% (Grundstücksausnutzung)				
Korrektur (€/m <sup>2</sup> )		30% von	160 €/m <sup>2</sup> =	48 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b>				<b>208 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		593 m <sup>2</sup>		
Bodenwertansatz		208 €/m <sup>2</sup>		
		208 €/m <sup>2</sup> x	593 m <sup>2</sup> =	123.344 €
Rundung				- 344 €
<b>Bodenwert (rentierlicher Anteil)</b>				<b>123.000 €</b>

## BEGRÜNDUNG

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

### Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1104200
Bodenrichtwert	160 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

### Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,6
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Bertlicher Straße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Nutzung, und Geschosszahl (teilw.) stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einer GFZ von 1,8 deutlich effizienter Ausgenutzt als das Referenzgrundstück. Eine Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten der GFZ würde zu einer Bodenwertsteigerung von +74%<sup>10</sup> führen, was jedoch aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Gebäude im hinteren Grundstücksteil als nicht sachgerecht angesehen wird. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert um +30% angepasst, um die bessere Ausnutzung sachgerecht zu berücksichtigen.

Der abweichende Erschließungszustand bedingt durch die noch offenen Erschließungsbeiträge wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt, sodass von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen werden kann.

---

<sup>10</sup> Umrechnungskoeffizienten 1,8 / Umrechnungskoeffizienten 0,6 = 1,36 / 0,78 = 1,74 bzw. +74%

### 3.3 Ertragswertermittlung

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

#### 3.3.1 Ertragsaufstellung

<b>Flächenmieten</b>						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Ladenlokal rechts	LeG	80,01 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	6,00 €/m <sup>2</sup>	480,06 €
Ladenlokal links	LeG	65,56 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	6,00 €/m <sup>2</sup>	393,36 €
Veranstaltung	LeG	177,99 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	3,50 €/m <sup>2</sup>	622,97 €
Werkstatt/Nähzimmer/Basteln	LeG	64,29 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	3,50 €/m <sup>2</sup>	225,02 €
Obergeschoss	W	152,03 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €	5,30 €/m <sup>2</sup>	805,76 €
Dachgeschoss	W	136,7 m <sup>2</sup>	3,29 €/m <sup>2</sup>	450,00 €	5,05 €/m <sup>2</sup>	690,34 €
Wohnung Hinterhaus	W	89,16 m <sup>2</sup>	3,25 €/m <sup>2</sup>	290,00 €	5,65 €/m <sup>2</sup>	503,75 €
Apartment Hinterhaus	W	40,08 m <sup>2</sup>	6,99 €/m <sup>2</sup>	280,00 €	5,55 €/m <sup>2</sup>	222,44 €
		<b>805,82 m<sup>2</sup></b>	<b>ø 1,27 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.020,00 €</b>	<b>ø 4,89 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.943,70 €</b>

#### Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	2.222,29 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe Leerstand	1.721,41 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe gesamt	1.721,41 €
<b>marktübliche Mieterträge monatlich gesamt</b>	<b>3.943,70 €</b>

**marktüblicher jährlicher Rohertrag 3.943,70 € x 12** **rd. 47.324 €**

Für die Berechnung des Rohertrages wurden die Flächen des örtlichen Aufmaßes herangezogen.

#### BEGRÜNDUNGEN

##### Rohertrag

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

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

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

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

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

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

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

## Tatsächliche Mieten

Die vereinbarten Wohnungsmieten liegen im Durchschnitt bei 4,51 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 3,25 €/m<sup>2</sup> bis 6,99 €/m<sup>2</sup>. Die Streuung liegt hierbei unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen und der Lage der Wohnungen mit 186% in einer unüblichen Spanne, die den langen Mietverhältnissen und persönlichen Beziehungen geschuldet ist.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die gezahlten Mieten genannt. Die Mietverträge haben zur Bewertung nicht vorgelegen. Teilweise bestehen die Mietverträge schon seit einem langen Zeitraum oder sind persönlich motiviert. Die gewerblichen Einheiten sind nicht vermietet.

### Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	tatsächliche Mieten		
		Fläche	Miete	Ertrag
Dachgeschoss	W	136,7 m <sup>2</sup>	3,29 €/m <sup>2</sup>	450,00 €
Wohnung Hinterhaus	W	89,16 m <sup>2</sup>	3,25 €/m <sup>2</sup>	290,00 €
Apartment Hinterhaus	W	40,08 m <sup>2</sup>	6,99 €/m <sup>2</sup>	280,00 €

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete)

**Spanne 3,29 €/m<sup>2</sup> bis 6,99 €/m<sup>2</sup>**

## Tabellenmietenspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

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

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- untervermietete Wohnungen

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen  
Wohnungen Vorderhaus Baujahr 1928

Wohnung Obergeschoss

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße E >100 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,33 €/m<sup>2</sup> - 6,22 €/m<sup>2</sup> / 5,75 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert	5,75 €/m <sup>2</sup>
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m <sup>2</sup>
6.6 Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,29 €/m <sup>2</sup>

gerundet auf 0,05 €/m<sup>2</sup> = **5,30 €/m<sup>2</sup>**

Wohnung Dachgeschoss

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße E >100 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,33 €/m<sup>2</sup> - 6,22 €/m<sup>2</sup> / 5,75 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert	5,75 €/m <sup>2</sup>
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m <sup>2</sup>
6.3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>
6.6 Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,07 €/m <sup>2</sup>

gerundet auf 0,05 €/m<sup>2</sup> = **5,05 €/m<sup>2</sup>**

Für die Wohnungen im Bereich der ehemaligen Bäckerei wird von einem Baujahr (erstmaliger Einbau) von geschätzt 1970 ausgegangen

Wohnung Hinterhaus

Gruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße C >60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>

Spanne / Mittelwert 5,79 €/m<sup>2</sup> - 6,61 €/m<sup>2</sup> / 6,20 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert	6,20 €/m <sup>2</sup>
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m <sup>2</sup>
6.3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,67 €/m <sup>2</sup>

gerundet auf 0,05 €/m<sup>2</sup> = **5,65 €/m<sup>2</sup>**



Apartment HinterhausGruppe IV Baujahresklasse 1966 bis 1981 Wohnungsgröße B >40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>Spanne / Mittelwert 5,94 €/m<sup>2</sup> - 6,57 €/m<sup>2</sup> / 6,25 €/m<sup>2</sup>

Basiswert Mittelwert	6,25 €/m <sup>2</sup>
6.1 Gebäudezustand innen und außen weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m <sup>2</sup>
6.3 Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m <sup>2</sup>
6.6 Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	- 0,15 €/m <sup>2</sup>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,57 €/m <sup>2</sup>
gerundet auf 0,05 €/m <sup>2</sup> = <b>5,55 €/m<sup>2</sup></b>	

**Gewerbliche Mieten**

Für gewerbliche Flächen wurde von der Stadt Gelsenkirchen kein Mietspiegel erstellt. In weiteren Veröffentlichungen werden folgende Mieten für gewerbliche Flächen genannt.

Der IVD weist im Preisspiegel 2023 für Gelsenkirchen fürLadenflächen

Nebenkernlagen 1b klein bis 60 m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup> (Vorjahr 7,50 €/m <sup>2</sup> )
Nebenkernlagen 1b groß ab ca. 150 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup> (Vorjahr 6,00 €/m <sup>2</sup> )

Büroflächen

einfacher Nutzwert	5,00 €/m <sup>2</sup> (Vorjahr 5,00 €/m <sup>2</sup> )
mittlerer Nutzwert	7,00 €/m <sup>2</sup> (Vorjahr 6,80 €/m <sup>2</sup> )

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

Büro Praxisflächen Gelsenkirchen	5,50 €/m <sup>2</sup> bis 8,50 €/m <sup>2</sup>
Ladenflächen Gelsenkirchen	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 11,00 €/m <sup>2</sup>
Hallen/ Produktionsflächen Gelsenkirchen	3,00 €/m <sup>2</sup> bis 7,00 €/m <sup>2</sup>

**Angebotsmieten (Internetportale)**

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 41 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup> und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 6,40 €/m<sup>2</sup> bis 8,05 €/m<sup>2</sup> im Mittel 7,06 €/m<sup>2</sup>.

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten, wobei die Suche Gelsenkirchen und Herten umfasst. Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit) und wird von Wohnungsunternehmen angeboten. Die Wohnungen sind durchweg in einem besseren Zustand als die zu bewertenden Wohnungen. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können.

Mittlere Angebotsmiete **7,06 €/m<sup>2</sup>**

Vergleichbare gewerbliche Immobilien werden zum Wertermittlungsstichtag nicht angeboten. Für Büroflächen werden Angebotsmieten zwischen 6,90 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup> aufgerufen, wobei die Anzahl der Angebote sehr gering ist.

## Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

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

### Ansatz Wohnungsmieten

Spanne **5,05 bis 5,65 €/m<sup>2</sup>**

Für das Ladenlokal und den Zwischenbau muss eine Miete geschätzt werden. Hier wird aufgrund der Einzellage ohne Synergieeffekte eine Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Hier wird es auch als sachgerecht angesehen, dass im Zusammenhang mit dem Ladenlokal auch die Räume im Zwischenbau vermietet werden können. Hier wird die Miete auf 3,50 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Der Veranstaltungsraum ist im Hinterhof schwierig zu erreichen und eine Genehmigungsfähigkeit kann nicht angenommen werden. Hier kann ebenfalls höchstens eine Lagernutzung angenommen werden. Diese Mieten setzen die Instandsetzung der Bauteile voraus.

Ansatz Ladenlokal

**6,00 €/m<sup>2</sup>**

Ansatz Lagernutzung

**3,50 €/m<sup>2</sup>**

## Hinweis

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

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b>				<b>47.324 €</b>
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
<b>Instandhaltung</b>				
Wohnflächen	418 m <sup>2</sup> x	13,80 €/m <sup>2</sup> =		5.768 €
gewerbliche Flächen	146 m <sup>2</sup> x	13,80 €/m <sup>2</sup> =		2.015 €
Lagerflächen	242 m <sup>2</sup> x	6,90 €/m <sup>2</sup> =		1.670 €
				<hr/>
				9.453 €
<b>Verwaltung</b>				
Wohnflächen	4 WE x	351 €/WE =		1.404 €
gewerbliche Flächen	5,00% von	20.657 € =		1.033 €
				<hr/>
				2.437 €
<b>Mietausfallwagnis</b>				
Wohnflächen	2,00% von	26.667 € =		533 €
gewerbliche Flächen	4,00% von	20.657 € =		826 €
				<hr/>
				1.359 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>- 13.249 €</b>
entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>34.075 €</b>
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,50% von	123.000 €	=	- 5.535 €
<hr/>				
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>28.540 €</b>
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,50%			=	9,12
Ertrag der baulichen Anlagen		28.540 € x 9,12	=	260.285 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				123.000 €
Zwischensumme				383.285 €
Rundung				- 285 €
<hr/>				
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>383.000 €</b>
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	383.000 €	=	0 €
<hr/>				
<b>vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>				<b>383.000 €</b>

## BEGRÜNDUNGEN

### Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>13,80 €/m<sup>2</sup></b>
	Nfl. Ladenlokale (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>13,80 €/m<sup>2</sup></b>
	Nfl. Lagerflächen (auf 1 m <sup>2</sup> gerundet)	<b>6,90 €/m<sup>2</sup></b>
Verwaltungskosten	Wohnung	<b>351 €/Stk</b>
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	<b>5%</b>
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	<b>2%</b>
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	<b>4%</b>
Betriebskosten	vollständige Umlage	<b>0 €</b>

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Für die gewerblichen Mietverträge wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung von Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten an Instandhaltung für Dach und Fach. Die Instandhaltungskosten werden aufgrund des Ausbauzustandes gleich den Instandhaltungskosten für die Wohnungen angenommen. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **28%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

### Bodenwertverzinsungsbetrag

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

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 12 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **12 Jahre**

### Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20% bis 80% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2021-2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht <sup>11</sup>:

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

<sup>11</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 58

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

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

### Allgemein

Gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins	↔
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	↑
Wohn-/Nutzfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohn-/Nutzfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die durchschnittlichen Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist deutlich länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓↓

### Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohn- und Geschäftslage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein einfaches vielfach in die Jahre gekommenes Gebäudeensemble mit unvorteilhaftem Konzept und teils unklarem Genehmigungsstatus	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in vielen Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

### Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Teilw. verfügen die Wohnungen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Drittverwendung: Insgesamt ist die Drittverwendbarkeit, insbesondere des hinteren Grundstücksteils, als schwierig einzustufen, da die Erreichbarkeit über das benachbarte Grundstück nur mittleres Rechten gesichert ist.	↑
<b>Angesetzter Liegenschaftszinssatz:</b> Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 12$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. <b>Hinweis:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,5%

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

### Zusätzliche Marktanpassung

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

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

### Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	383.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	8,09
Kennzahl Wert/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	475 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudepreis/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	323 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudepreis/m <sup>2</sup> BGF	203 €/m <sup>2</sup>

### Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet. Ein Vergleich aus eigenen Daten ist aufgrund der vielen Besonderheiten (Leerstand, Zustand, Genehmigungsstatus und anderes) nicht möglich. Die Kenndaten liegen im unteren Bereich oder unterhalb von üblichen Spannen von vergleichbaren Objekten, ist aber aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften plausibel.

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

#### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Altmerkmale und Schäden / Mindestsanierung	- 100.000 €
Risiko ungenehmigter An- und Umbauten	- 19.150 €
offene Erschließungskosten	- 8.895 €
Sonderwert Flächenmieten	- 13.850 €
Sonderwert Leerstands differenzen	- 18.698 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 160.593 €</b>

#### **Altmerkmale und Schäden / Mindestsanierung**

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- teils eindringendes Wasser an mehreren Stellen in dem Gebäudeensemble, hierdurch Folgeschäden
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster Apartment
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt.
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Entrümpfung, wenn der jetzige Eigentümer nicht räumt

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen und für die Nutzung der kurzen Restnutzungsdauer von 12 Jahren mindestens behoben werden müssen.

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

### Mindestsanierung

Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das Wohn- und Geschäftshaus und das Hinterhaus über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.

- Instandsetzung der Wasserschäden und der Ladenlokale, Wasserschaden am Dachflächenfenster
- Durchführung der Schönheitsreparaturen auf einen Mindeststandard
- Instandsetzung der technischen Anlagen auf einen Mindeststandard
- Austausch des Heizkessels

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Die tatsächlichen Kosten, um das Wohn- und Geschäftshaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Kosten für eine erforderliche durchgreifende Sanierung lassen sich wegen der massiv gestiegenen Baukosten über die Mieten in Gelsenkirchen nicht wieder erwirtschaften, sodass sich das Objekt an eine Käuferklientel richtet, die das Wohn- und Geschäftshaus zur Eigennutzung in Eigenleistung herrichtet und ökonomische Motive in den Hintergrund treten.

**Ansatz (Abschlag):** **- 100.000 €**  
124 €/m<sup>2</sup> Wfl/Nfl

### **Risiko ungenehmigter An- und Umbauten**

Das Wohn- und Geschäftshaus ist - soweit aus der Aktenlage erkennbar - ungenehmigter Weise umgebaut und umgenutzt worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen entstehen, da die Umbaumaßnahmen generell als genehmigungsfähig angenommen werden. Dennoch wird hier eine Wertkorrektur vorgenommen, da es entgegen eines genehmigten Zustandes einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann. Zu den Umbauten und Umnutzungen konnten keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden. Dies bedeutet, dass für die nachträgliche Legalisierung auch alle Planunterlagen neu erstellt werden müssen.

**Ansatz (Abschlag):** 5% von 383.000 € **- 19.150 €**

### **Offene Erschließungskosten**

Wie unter Punkt 2.4 beschrieben sind die Erschließungskosten für die Bertlicher Straße noch nicht abgerechnet worden. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung<sup>12</sup> besteht die Möglichkeit, dass infolge der erstmaligen Herstellung vor mehr als 30 Jahren keine Abrechnung nach dem BauGB mehr erfolgen kann. Die Frage, wann die Straße als endgültig hergestellt gilt, wäre Gegenstand einer Einzelprüfung.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine Altersschließungsanlage und es müssten die in der Vergangenheit angefallenen Erschließungskosten abgerechnet werden, deren Höhe nicht bekannt ist. Auch ist nicht bekannt, ob diese abgerechnet werden und wann dies erfolgen könnte. Erschwerend kommt hinzu, dass die Bertlicher Straße die Grenze zwischen Gelsenkirchen und Herten bildet, und auch nicht bekannt ist wer welchen Anteil an der Straßenbaulast trägt. Das Risiko von ausstehenden Erschließungskosten kann hier nur geschätzt werden und wird hier mit 15 €/m<sup>2</sup> kalkuliert.

**Ansatz (Abschlag):** 15 €/m<sup>2</sup> x 593 m<sup>2</sup> **- 8.895 €**

<sup>12</sup> Beispielsweise Beschluss vom 06.09.2018 - BVerwG 9 C 5.17 des Bundesverwaltungsgerichts



## Flächenmiete/Underrent

Alle vereinbarten Mieten liegen deutlich unterhalb der marktüblichen Miete. Die Spanne beträgt -28% bis -44%. Die Mietverträge bestehen langfristig und könnten zeitnah um 20% angehoben werden. Somit sind die Basis der Sonderwertberechnung die um 20% angehobenen Mieten. Die Berechnung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, wobei die Wartezeit von 3 Monaten bis zur Wirkung der ersten Mieterhöhung nicht berücksichtigt wird.

Im Rahmen einer weiteren Anpassung wird das bei der Ermittlung der Erträge angesetzte Niveau erreicht, sodass eine Sonderwertberechnung für einen Zeitraum von 3 Jahren berechnet wird.

Die Miete für die Wohnung Dachgeschoss Vorderhaus mit einer Abweichung von -35% ist bei einer 20% Anpassung erst in 6 Jahren auf einem ortsüblichen Niveau. Unter Berücksichtigung der Anpassungsmöglichkeiten von 20% alle 3 Jahre ergibt sich ein korrespondierender Barwertfaktor von rd. 3,42, was einer kumulierten Laufzeit von rd. 3,8 Jahren entspricht.

Die Miete für die Wohnung im hinteren Grundstücksteil mit einer Abweichung -42% ist bei einer 20% Anpassung in 9 Jahren auf einem ortsüblichen Niveau. Unter Berücksichtigung der Anpassungsmöglichkeiten von 20% alle 3 Jahre ergibt sich ein korrespondierender Barwertfaktor von rd. 4,11, was einer kumulierten Laufzeit von rd. 4,7 Jahren entspricht.

Das Apartment ist über der ortsüblichen Miete vermietet. Hier wird auf eine Sonderwertberechnung verzichtet, da der Mieter den Mietvertrag innerhalb von 3 Monaten kündigen kann.

### Sonderwertberechnung Flächenmieten

	Laufzeit	$((\text{Miete} - \text{Miete marktü.}) \times 12) \times \text{Barwertfaktor}$	
Dachgeschoss	3,8 Jahre	$(( 540 \text{ €} - 690 \text{ €} ) \times 12) \times 3,42 =$	- 6.156 €
Wohnung Hinterhaus	4,7 Jahre	$(( 348 \text{ €} - 504 \text{ €} ) \times 12) \times 4,11 =$	- 7.694 €
Sonderwert Flächenmieten			<b>- 13.850 €</b>

## Leerstand

Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage für gewerbliche Immobilien wird es als sachgerecht angesehen, einen Abzug für den Leerstand der Ladenlokale zu berücksichtigen.

Die Ladenlokale müssen für eine Vermietung aufgearbeitet werden. Der Zeitraum, der für die Aufarbeitung und Vermarktung benötigt wird, wird hier auf 1 Jahr geschätzt. In dieser Zeit fallen für den Eigentümer Betriebskosten an, die üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden können. Diese werden hier in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes mit 2,50 €/m<sup>2</sup> monatlich angenommen und zu dem Mietausfall hinzugerechnet. Berücksichtigt hierbei ist, dass in diesem Fall die Heizkosten nicht so umfangreich anfallen, wie bei vermieteten Einheiten. Zu den Ladenlokalen wird auch die Fläche der Werkstatt /Nähzimmers gezählt, da dieser Bereich direkt von einem Ladenlokal zugänglich ist.

Für die Lagernutzung als Folgenutzung des Veranstaltungsraums wird eine zeitnahe Vermietung nach Instandsetzung angenommen.

### Sonderwertberechnung Leerstands differenzen

	Laufzeit	$((- \text{Miete marktü.} - \text{Betriebsk.}) \times \text{Fläche} \times 12) \times \text{Barwertfaktor}$	
Ladenlokal rechts	1,0 Jahre	$(-6,00 \text{ €/m}^2 - 2,50 \text{ €/m}^2) \times 80,01 \text{ m}^2 \times 12 \times 0,96 =$	- 7.835 €
Ladenlokal links	1,0 Jahre	$(-6,00 \text{ €/m}^2 - 2,50 \text{ €/m}^2) \times 65,56 \text{ m}^2 \times 12 \times 0,96 =$	- 6.420 €
Werkstatt u. A.	1,0 Jahre	$(-3,50 \text{ €/m}^2 - 2,50 \text{ €/m}^2) \times 64,29 \text{ m}^2 \times 12 \times 0,96 =$	- 4.444 €
Sonderwert Leerstands differenzen			<b>- 18.699 €</b>

## 4 VERKEHRSWERT

---

### 4.1 Verfahrenswahl

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

#### Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	383.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 160.593 €
<b>Ertragswert</b>	<b>222.407 €</b>
Rundung	- 407 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>	<b>222.000 €</b>

#### Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl./Nfl.)	275 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	55%
jährlicher Rohertrag	47.324 €
jährlicher Reinertrag	34.075 €
Rohertragsfaktor	4,69
Anfangsrendite	7,85%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Hinterhaus bebauten Grundstücks Bertlicher Straße 33 in 45896 Gelsenkirchen auf

---

<b>VERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 29.01.2024 gerundet	<b>222.000 €</b>
---------------------	----------------------------------	------------------

---

## **BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS**

---

1. Die Wohnungen Dachgeschoss und die Wohnung im Hinterhaus sowie das Apartment im Hinterhaus sind vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Wohnung Obergeschoss wird von dem Eigentümer genutzt und die gewerblichen Einheiten sind nicht vermietet.
2. Es wird augenscheinlich Gewerbe betrieben, jedoch sind Teile der Immobilie für eine gewerbliche Nutzung nur bedingt geeignet. Uneingeschränkt geeignet sind die Ladenlokale im Erdgeschoss und der anschließende Lagerbereich (Werkstatt/Nähzimmer). Bedingt geeignet ist das Erdgeschoss des Hinterhauses. Das Hinterhaus ist nur über das benachbarte Grundstück zugänglich. Hierfür wurden Rechte zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.02.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.  
 Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden.
  - fehlende Genehmigung zur Nutzungsänderung in Wohnungen des Hinterhauses
  - fehlende Genehmigung zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses im Hinterhaus als Veranstaltungsraum; Nutzungsänderung in eine Spielhalle der Ladenlokale wurde wegen der Wohnnutzung in der Umgebung abgelehnt
  - keine Genehmigungspläne zu den Umbauten des Ladenlokals
  - Einbau von Fenster in eine Grenzwand
  - keine Genehmigungsunterlagen zu der Terrasse der Obergeschosswohnung im Vorderhaus
 Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Bertlicher Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 05.01.2024 noch an. Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zur Erschließungsanlage „Bertlicher Straße“ stehen zurzeit noch nicht fest. Für Details wird auf den Punkt 2.4 und Punkt 3.4 verwiesen.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.12.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 24.05.2024

## 5 ANLAGEN

---