

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	25-039-A-GEL-GA
Ausfertigung-Nr.:	0
Wertermittlungsobjekt:	23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
Katasterdaten:	Gemarkung Rotthausen Flur 20 Flurstück 25
Adresse:	Saarbrücker Str. 6, 8 45884 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	05 K 32/25

Verkehrswert des 23 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Garage-Nr. 1-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25
zum Stichtag 27.11.2025

4.800 €

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Wertermittlungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Teileigentumsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7	Teileigentumsgrundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	14
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WohnStG NRW	14
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	15
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.13	Überbau	15
2.2.14	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	18
2.3.8	Zustand und Beurteilung	19
2.3.9	Restnutzungsdauer	21
2.3.10	Zubehör	21
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	22
2.4.1	Mietverhältnisse	22
2.4.2	Leerstand	22
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	22
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	22

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.5	Künftige Änderungen	23
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	23
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	23
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	24
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	24
2.6.2	Markttüblich erzielbare Erträge	24
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	25
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Bodenrichtwert	27
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	28
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	29
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	30
3.4.1	Jahresrohertrag	30
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	30
3.4.3	Restnutzungsdauer	31
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	31
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	32
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	32
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	32
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.9	Ertragswert	34
4.	VERKEHRSWERT	35
4.1	Ergebniszusammenstellung	35
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	35
4.3	Komprimierte Wertung	36
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	37
5.	ANLAGEN	38
5.1	Baudatenberechnung	38
5.1.1	Baudaten	38
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	38
5.2	Lageinformationen	39
5.2.1	Regionalplan	39
5.2.2	Stadtplan	40
5.2.3	Luftbild	41
5.3	Flurkarte	42
5.4	Gebäudezeichnungen	43
5.5	Fotodokumentation	44

Das Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

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

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 26.06.2025 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 14.04.2025 nebst Ergänzungsbeschluss vom 26.06.2025 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Gutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Str. 79
45886 Gelsenkirchen

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

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

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

1.1.7 Wertermittlungsobjekt / Grundbuch

Es handelt sich um die 23/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Doppelwohnhaus und hofseitiger Reihengaragenanlage bebauten Grundstück Saarbrücker Str. 6, 8 in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Garage.

Die Miteigentumsanteile werden im Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Teileigentums-Grundbuch von Rotthausen

Blatt-Nr. 3176

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	23 / 1000
Gemarkung	Rotthausen
Flur	20
Flurstück	25
Fläche	528 m ²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Saarbrücker Straße 6, 8
Sondereigentum	PKW-Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
Sondernutzungsrechte	Keine Ausweisung im vorliegenden Grundbuchauszug.

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 2 Eine natürliche Person

Hinweis:

Aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Klarnamen ausgewiesen.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 27.11.2025:

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 10:15 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansicht des Mehrfamilien-Doppelhauses.
Hintere Grundstücksfläche mit PKW-Reihengarage.
- Innen:
Die PKW-Garage war unverschlossen und konnte eingesehen werden.

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

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

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

27.11.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem 27.11.2025.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

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

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Teileigentumsgrundbuchauszug (Blatt 3176) zu Garage 1 vom 02.07.2025

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

- Teilungserklärung (UR-Nr. 219/2010, Notar Detlef Hellnigk, Oberhausen) vom 25.03.2010
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(UR-Nr. 411/2005, Notar Dr. jur. Reinhard Herlitzius, Münster) vom 11.07.2005
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 24.07.2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 28.07.2025
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 01.08.2025
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 31.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.07.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 28.07.2025
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 26.08.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 13.08.2025
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu
Verfahren nach WohnStG NRW vom 18.12.2025
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 29.07.2025
- Bauakte vom 21.10.2025

Durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

Weitere im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

Stadtteil / Straße

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich Stadtteil Rotthausen des Stadtbezirks Gelsenkirchen-Süd, in einem allgemeinen Wohngebiet südwestlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar an der Saarbrücker Straße, einer Gemeindestraße mit Erschließungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung bei einem geringen Verkehrsaufkommen, und erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nach Südwesten.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Wertermittlungsobjekts wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise sowie teilweise mit hinterliegenden Hofräumen und Nebengebäuden geprägt.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|---------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 7,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 3,5 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Steeler Straße | ca. 0,7 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Rotthausener Friedhof | ca. 0,2 km entfernt |

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

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

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

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

regional

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| • Autobahnanschluss | z.B. A40, Anschlussstelle 27 | ca. 2,9 km entfernt |
| • Bundesstraße | z.B. B227 | ca. 2,2 km entfernt |
| • Flughafen | z.B. Düsseldorf | ca. 36,5 km entfernt |
| • Fernbahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 4,0 km entfernt |
| • Regional- / S-Bahnhof | z.B. Haltestelle Gelsenkirchen-Rotthausen | ca. 1,5 km entfernt |
| • Bus-/Bahnhaltstelle | z.B. „Gelsenkirchen, Saarbrücker Straße“ | ca. 0,2 km entfernt |

Parksituation

Auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjekts besteht keine Abstellmöglichkeit im Bereich der Gemeinschaftsflächen.

Im Umfeld des Wertermittlungsobjekts bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung. Im gesamten Umfeld besteht temporär erhöhter Parkdruck.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

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

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (<= 55 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrengbiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Gemeinsamer Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche |
| • Bebauungsplan | Qualifizierter B-Plan-Nr. 108 |
| • Kommunale Satzungen | Nicht gegeben |
| • Veränderungssperre | Nicht gegeben |
| • Sanierungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Umlegungsgebiet | Nicht gegeben |
| • Städtebauliche Verträge | Nicht gegeben |
| • Stadterneuerung | Projektgebiet „Rotthausen“ des Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ |
| • Entwicklungsbereich (§165 BauGB) | Nicht gegeben |
| • Landschaftsschutzgebiet | Nicht gegeben |
| • Verbandsgrünflächen | Nicht gegeben |
| • Wasserschutzgebiet | Nicht gegeben |

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 BauGB (1) (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplanes erfüllt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan-Nr. 108 rechtskräftig seit 23.08.1967 trifft im Bereich des Wertermittlungsobjekts im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- | | |
|------------------------|--|
| • WR g: | Reines Wohngebiet, geschlossene Bauweise |
| • III | Dreigeschossige Bauweise, zwingend |
| • Geschossflächenzahl: | 0,90 |
| • Grundflächenzahl: | 0,30 |
| • Baugrenze | |

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW, in derzeit nicht bekannter Höhe, werden im Zusammenhang mit Erneuerungen in der Saarbrücker Straße voraussichtlich erhoben. Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme, dass gegebenenfalls in diesem Zusammenhang anfallende Kosten zu 100% durch das Land NRW gedeckt werden und eine tatsächliche Belastung der Anlieger nicht erfolgen wird.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Grundstück des Wertermittlungsobjekts bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.2.6 Teileigentumsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

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

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

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

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

Im vorliegenden Teileigentumsgrundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 32/25)
Eingetragen am 15.04.2025.

2.2.7 Teileigentumsgrundbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist zu Lasten des Wertermittlungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks ist auf dem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstück, Saarbrücker Str. 4, (Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 577 und 578) eine Zuwegungsbaulast bestellt worden:

Baulasten-Blatt 635

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt für sich und alle Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das eigene Grundstück, zugunsten des Grundstücks Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25, mit einem Geh- und Überfahrrecht gem. § 4 (4) BauO NRW, in der am 10.12.1976 geltenden Fassung, zu belasten.

Wertung:

Der mit der Baulast zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts einhergehende Werteinfluss findet sich in den Wertparametern hinreichend berücksichtigt.

2.2.9 Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Weder dem vorliegenden Grundbuchauszug noch dem Text der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet worden sind. Auch nach Abschluss der weiteren Recherchearbeiten ergaben sich keine eindeutigen Hinweise darauf, dass relevante Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum bestehen.

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren zu dem Wertermittlungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1913: Bauschein vom 30.01.1913 zur Errichtung eines Doppelwohnhauses.
Schlussabnahme erfolgte am 13.10.1913.
- 1977: Baugenehmigung-Nr. 2221-76-s vom 19.12.1977 zum „Neubau von 4 PKW-Fertigaragen“.
Ingebrauchnahme erfolgte am 15.07.1978
Schlussabnahme erfolgte am 18.03.1980.
- 2010: Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az.: 01092-10-05) vom 21.04.2010.

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

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

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

2.2.13 Überbau

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

2.2.14 Sonstige Rechte und Belastungen

Dinglich gesichertes Recht zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts

Entsprechend der Zuwegungsbaulast wurde das nordwestlich angrenzende Grundstück Saarbrücker Str. 4 mit einem Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts belastet.

Im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3032, ist unter Abt. II ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts dinglich gesichert.

Grundlage der Eintragung ist die Bewilligung vom 11.07.2005 (UR-Nr. 411/2005, Notar Dr. jur. Reinhard Herlitzius, Münster).

Wertung:

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einhergehenden Werteinflüsse finden sich in den Wertparametern hinreichend berücksichtigt.

Weitere Rechte oder Belastungen

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 528 m² große Grundstück des Wertermittlungsobjekts ist winkelig zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 23 m
- Mittlere Breite: ca. 19 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück des Wertermittlungsobjekts ist mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus (10 Wohneinheiten) und einer PKW-Garagenanlage (4 Garageneinstellplätze) bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

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

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Grundstück des Wertermittlungsobjekts im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 4“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ der Bergbauberechtigten MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1980-er Jahre betrieben.

Am maßgeblichen Stichtag ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass zukünftig keine relevanten Einwirkungen aufgrund bergbaulicher Tätigkeit im Bereich des Wertermittlungsgrundstück zu erwarten sein werden.

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.3.6 Gebäude

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

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

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

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

Allgemeines

- Beschreibung

PKW-Reihengaragenanlage, eingeschossig, mit Flachdach (4 abgeschlossene PKW-Einstellplätze).

Die Reihengaragenanlage wurde grenzständig im hinteren Bereich eines Reihengrundstücks, welches straßenseitig mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus in massiver Mauerwerksbauweise, dreigeschossig, zzgl. Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten bebaut ist, errichtet.

- Ursprungsbaujahr

MFH: 1913 (gem. baubehördlicher Hausakte)

Garage: 1978 (gem. baubehördlicher Hausakte)

Die nachstehende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Reihengaragenanlage:

- Erweiterungen / Modernisierungen

Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass keine baulichen Veränderungen bzw. Modernisierungen erfolgt sind, die sich relevant auf das Verfahrensergebnis auswirken.

- Konzeption

Die hofseitig errichtete Reihengaragenanlage ist ausschließlich von der Hoffläche des angrenzenden Flurstück 577 (Saarbrücker Str. 4) und die dort befindliche Hofdurchfahrt anfahrbar. Die Zufahrt über das benachbarte Grundstück ist durch eine entsprechende Baulast öffentlich-rechtlich und durch ein dinglich gesichertes Wegerecht privatrechtlich gesichert.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Wertermittlungsobjekts ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Rohbau

- Konstruktion

Fertig-Betonbauweise

- Geschosse

Wände: Wandplatten aus bewehrtem Gasbeton.

- Dach

Dachplatten aus bewehrtem Gasbeton.

- Dachabdichtung

Glasvliespappe verklebt.

- Dachflächenentwässerung

Innen liegende Dachflächenentwässerung.

- Besonderheiten

Augenscheinlich keine.

Fassade

Putz mit Anstrich.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

Ausstattung

- | | |
|-----------------------|--|
| • Wandoberflächen | Glatte Innenseite der Gasbeton-Wandplatten mit Anstrich. |
| • Fußböden | Ortbeton, nicht geglättet / nicht beschichtet. |
| • Deckenbekleidung | Glatte Innenseite der Gasbeton-Dachplatten mit Anstrich. |
| • Tor | Stahlschwingtor, manuell betrieben, abschließbar. |
| • Fenster/ Verglasung | Nicht vorhanden. |
| • Belichtung | Ausschließlich natürliche Belichtung bei geöffnetem Tor. |
| • Besondere Einbauten | Augenscheinlich keine. |

Gebäudetechnik

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| • Heizungsanschluss /-anlage | Nicht vorhanden. |
| • Wasseranschluss / -anlage | Nicht vorhanden. |
| • Elektroanschluss / -anlage | Nicht vorhanden. |
| • Sonstige Anschlüsse / Anlagen | Nicht bekannt. Annahme: Keine. |

2.3.7 Außenanlagen

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

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Befestigte Flächen | Beton-Platten vor den Garagen, Splitt auf festem Grund.
Beton-Pflaster und Splitt im Bereich der Zuwegung auf dem Nachbargrundstück. |
| • Einfriedung | Stahlmattenzaunanlage zum Flurstück 542. Keine Einfriedung zum Flurstück 577, über das die Zuwegung erfolgt. |
| • Grünanlagen | Augenscheinlich keine |
| • Sonstige Anlagen | Augenscheinlich keine. |
| • Qualität der Außenanlagen | Garagenhof ohne Aufenthaltswert im hinteren Grundstücksbereich, mit beengter Zufahrt (Hofdurchfahrt) vom Nachbargrundstück, stark vernachlässigt, mit Sperrmüll und abgemeldeten alten PKW. |

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

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

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

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

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

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

Folgende Bauschäden und Baumängel bzw. folgender Instandhaltungsstau wurden im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich festgestellt:

- Starke Verwitterung der Fassaden und der Toranlagen der Reihengaragenanlage.
- Partiiell starke Verschmutzung sowie Farb- und Betonabplatzungen an der Außenfassade.
- Garagentor mit stark verwittertem Anstrich und Dellen sowie einer herausgebrochenen Schließanlage (Torschloss und -griff).
- Deutliche Gebrauchspuren / Schmutzfahnen sowie Kritzelei an Innenwand- und Deckenflächen.

Die mit der kurzfristigen und mängelfreien Beseitigung vorhandener Schäden bzw. vorhandenen Instandhaltungsstaus einhergehenden Kosten werden, auf der Grundlage von Baupreistabellen³, grob überschlägig -getrennt nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum- wie folgt geschätzt:

- Bauschäden am Gemeinschaftseigentum: rd. 8.000 € hiervon entfallen auf den Sondereigentümer des Wertermittlungsobjekts rd. 1/4-Anteil = 2.000 €
- Bauschäden am Sondereigentum: rd. 500 €

Nach den Erkenntnissen aus Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Werteinfluss des Investitionskostenrisikos aufgrund augenscheinlich vorhandener Baumängel / Bauschäden, unter gewogener Berücksichtigung der Schadensarten, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Wertermittlungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergebnisrelevant berücksichtigt.

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

³ Schmitz/Krings/u.a.; Baukosten 2020/21 Band 1, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen, Essen 24. Auflage

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

Gewogene Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> hoher Sanierungsstau	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	25%	1,00
<u>Schadensumfang:</u> umfassend	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	15%	0,60
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> nach 1949	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u> Garage	geringer Einfluss	1,0	25,0%	20%	0,20
Baumängel / Bauschäden insgesamt	mittlerer Einfluss		55,6%	100%	2,23

Sondereigentum			Anteil am WEG-Eigentum	
Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)	€	500,00	€	2.000
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	55,60	in %	55,6
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	€	278,00	€	1.113
Wertansatz als boG gerundet:	€	300,00	€	1.100

Der Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Rahmen der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des offensichtlichen Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Durchschnittlich, aufgrund der für den Nutzungszweck typischen Konzeption.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität ohne Fenster, Nebeneingangstür sowie spezifischen Ver- und Entsorgungsanschlüssen (elektr. Strom, Wasser, Entwässerung).

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Schätzung der Restnutzungsdauer

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

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

- | | |
|---|--------------------|
| • Ursprungsbaujahr | 1978 |
| • Gesamtnutzungsdauer
gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 60 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 47 Jahre |
| • Relevante Modernisierungen | 1 Punkte |
| • Modernisierungsgrad
gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Nicht modernisiert |
| • Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND) | 15 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr | 1980 |

2.3.10 Zubehör

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

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Wertrelevante Mietverhältnisse sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden, können aber in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt auch nicht ausgeschlossen werden.

2.4.2 Leerstand

Augenscheinlich waren in der Garage am maßgeblichen Stichtag Gegenstände eingelagert. Somit ist mutmaßlich kein Leerstand gegeben.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Ein WEG-Verwalter konnte nicht festgestellt werden.

- | | |
|--|--|
| • Hausgeld (ohne Heizkosten) | Nicht bekannt |
| • Erhaltungsrücklage
(als Anteil am Hausgeld) | Nicht bekannt |
| • Forderungen der WEG | Nicht bekannt |
| • Erträge der WEG | Nicht bekannt |
| • Sonderumlage | Nicht bekannt |
| • Rechtsstreitigkeiten | Nicht bekannt |
| • Rücklage wegen Rechts-
verfolgungskosten | Nicht bekannt |
| • Beurteilung der wirtschaftlichen
Situation | Die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der WEG erforderlichen Auskünfte und Nachweise liegen nicht vor. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG von Unsicherheit geprägt. |
| • Wertung | Die wirtschaftliche Situation der WEG wird im Rahmen der Wertermittlung mit einem pauschal geschätzten Risikoabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. |

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Hinweise auf die Erzielung von Erträgen aus dem Wertermittlungsobjekt konnten im Rahmen der Gutachtenrecherche nicht festgestellt werden.

Wertung:

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.5 Künftige Änderungen

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

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

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023⁴ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

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

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6,9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

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

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

In Bezug auf Garagen und Stellplätze ist davon auszugehen, dass sich die Ansprüche hin zu großflächigeren Garagen mit Elektroanschluss bzw. Wallbox entwickeln werden.

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

⁴ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁵ (Datenstand Juni 2024) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	91.692
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	54.273
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.682
• Pendlersaldo	- 7.591
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	84.101
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁵ im November 2025 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	15,1%
• Nordrhein-Westfalen:	7,6%
• Deutschland:	6,1%

2.6.2 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Marktüblich erzielbare Garagenmiete

Weder der Grundstücksmarktbericht noch der Mietspiegel machen Angaben zu marktüblich erzielbaren Garagenmieten in Gelsenkirchen. Insofern wird auf die Mietpreisausweisungen im regionalen Umfeld Bezug genommen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop (Stand: 01.01.2025)⁶ weist folgende Gargagenmieten im Zusammenhang mit einem Mietwohnungsvertrag aus: rd. 55 €/Monat.

Der Gutachterausschuss der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl benennt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025⁷, auf Grundlage seiner Erfahrungswerte, eine pauschale Gargenmiete von in der Regel 50,00 € / Monat.

Wertung:

Auf Grundlage der vorstehenden Mietpreisdaten des regionalen Umfeldes wird im vorliegenden Wertermittlungsfall die marktüblich erzielbare Garagenmiete geschätzt mit 50,00 €/Monat.

⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

⁶ Mietspiegel 2025 für Bottrop, Seite 3

⁷ GMB 2025 für Dorsten, Gladbeck, Marl 2025, Seite 79

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Wertermittlungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45884
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	2714200
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosshöhe	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Schonnebecker Straße

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes			
<u>Marktübliche Grundstücksgröße</u>			
Bodenrichtwert vor Anpassung		€/m ²	200
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK	
A: Wertermittlungsgrundstück	1,93	1,42	
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00	
		1,42	
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00	1,42
objektspezifischer Bodenwertansatz "marktübliche Grundstücksgröße"			€/m ² 284

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile am Wertermittlungsgrundstück nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert- anteil in €
marktüb. Grundst.-größe	20 / 25	528	284 €	149.952 €	23 / 1.000	3.449 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						3.449 €
zusätzliche Fläche	20 / 25	0	0 €	0 €	0 / 0	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts insgesamt						3.449 €

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Wertermittlungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Wertermittlungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Wertermittlungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielten Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.2) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.2 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.4.3 Restnutzungsdauer

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

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

Zur Objektart „PKW-Garage“ weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht keinen speziellen Liegenschaftszinssatz aus. Da es sich um eine PKW-Garage im Sondereigentum, auf einem Wohngrundstück mit Mehrfamilienhausbebauung handelt, orientiert sich der in diesem Ertragswertverfahren angesetzte Liegenschaftszinssatz an dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wird hierzu ein Liegenschaftszinssatz von 3,3% bei einer Standardabweichung von 2,4%-Punkten (Spanne: 0,9% bis 5,7%) ausgewiesen⁸.

Folgende Kriterien werden bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes im Wertermittlungsfall berücksichtigt:

- Unterdurchschnittliche Qualität der Lage und Nutzbarkeit im hinteren Grundstücksbereich mit eingeschränkter Zuwegung.
- Unterdurchschnittliche Qualität der baulichen Anlage aufgrund der durchschnittlichen Baukonzeption bei einfacher Ausstattung.
- Unterdurchschnittliche Einschätzung der Lage am lokalen Immobilienmarkt aufgrund einer schlechten Vermietbarkeit und einer schlechten Veräußerbarkeit bei normaler Drittverwendungsfähigkeit.

Unter Berücksichtigung der relevanten Objektqualitäten und der Situation am lokalen Immobilienmarkt wird der angemessene Liegenschaftszinssatz innerhalb einer für die Objektart angemessenen Zinssatzspanne auf 4,5% geschätzt.

⁸ GMB 2025; Abschnitt 6,3, Tab. 41

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	Garage	0	50 €/Einheit	50
jährlicher Rohertrag			€	600
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Garage	je Einheit pro Jahr	47	47
Instandhalt.-kosten	Garage	je Einheit pro Jahr	106	106
Betriebskosten	Garage	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Garage	in % des Rohertrags	2,0	12
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	165
<i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>			27,5	
jährlicher Reinertrag			€	435
<i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i>		<i>in %</i>	4,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-155
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	280
<i>mittlere Restnutzungsdauer</i>		<i>Jahre</i>	15,0	
<i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i>		<i>%</i>	4,50	
Kapitalisierungsfaktor				10,7395
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	3.005

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem eine marktübliche Miete und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet. Mit Ansatz der marktüblichen Miete und des objektspezifisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes wird die Lage am lokalen Immobilienmarkt in Bezug auf die objektspezifischen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ergebnisrelevant berücksichtigt.

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Das Investitionskostenrisiko wegen Baumängel und Bauschäden wird, getrennt nach dem zu berücksichtigenden Anteil am Gemeinschaftseigentum und dem Umfang am Sondereigentum, entsprechend der Schätzung unter Abschnitt 2.3.8 in Ansatz gebracht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel und Bauschäden

- Anteiliges Investitionskostenrisiko am Gemeinschaftseigentum	€	-1.100
- Investitionskostenrisiko am Sondereigentum	€	-300
Risiken aufgrund der unbekannten wirtschaftlichen Situation der WEG	€	-300
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-1.700

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

3.4.9 Ertragswert

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

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	3.449
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	3.005
vorläufiger Ertragswert	€	6.454
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	6.454
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-1.700
Ertragswert	€	4.753

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	3.449 €
Jahresrohertrag	600 €
Jahresreinertrag	435 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.700 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	6.454 €
Ertragswert	4.753 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt Garage	GMB 2025 zu Garagen
Ø Kaufpreis		8.500 € (4.700 € - 12.300 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert*	6.454 €	

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Der zum Wertermittlungsobjekt festgestellte marktangepasste vorläufige Ertragswert verhält sich, unter Berücksichtigung des Wertinflusses der allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen unterdurchschnittlich zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreis und dessen Standardabweichung.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Lage im Wohngebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Gebäudekonzeption, bei einer einfachen Ausstattung, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit durchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

Verkehrswert des 23 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Garage-Nr. 1-

an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

zum Stichtag 27.11.2025

4.800 €

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

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

Bottrop, den 08.01.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

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

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

5.1.1 Baudaten

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

Berechnung der Baudaten

Bezug		Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m ²]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m ²
MFH										
DHH Nr. 6	EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	11,25	10,20	115	1	115	4,00	459	5	574
Hofanbau	EG, 1.OG, 2.OG	1,65	1,50	2	1	2	3,00	7	3	7
Hofanbau	EG, 1.OG, 2.OG	4,85	2,50	12	1	12	3,00	36	3	36
Loggia	EG, 1.OG, 2.OG	2,21	1,50	3	1	3	3,00	10	3	10
Erker	1.OG, 2.OG, DG	2,30	0,40	1	1	1	3,00	3	3	3
DHH Nr. 8										
DHH Nr. 8	EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	11,25	10,20	115	1	115	4,00	459	5	574
Hofanbau	EG, 1.OG, 2.OG	6,80	2,00	14	1	14	3,00	41	3	41
Erker	1.OG, 2.OG, DG	2,82	0,20	1	1	1	3,00	2	3	2
Garagenanlage	EG	11,73	5,75	67	1	67	0,00	0	1	67
Bewertungsobjekt gesamt						330		1.017		1.314

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und marktüblicher Grundstücksgröße.

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

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	1.017
: marktübliche Grundstücksgröße	528
= wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ)	1,93

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

5.2 Lageinformationen

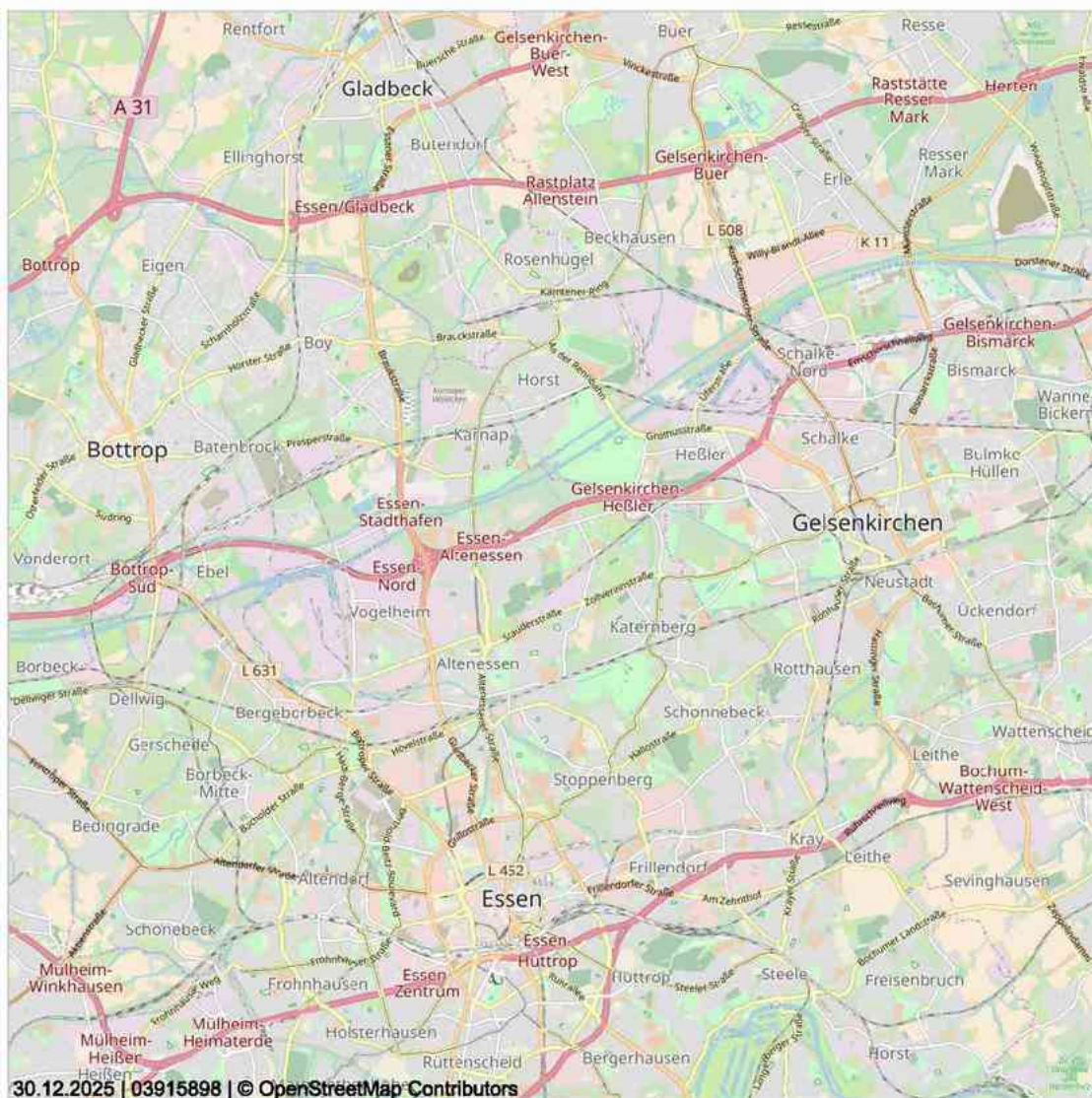
5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6



Geoport



Maßstab (Im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0 10.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03915898 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

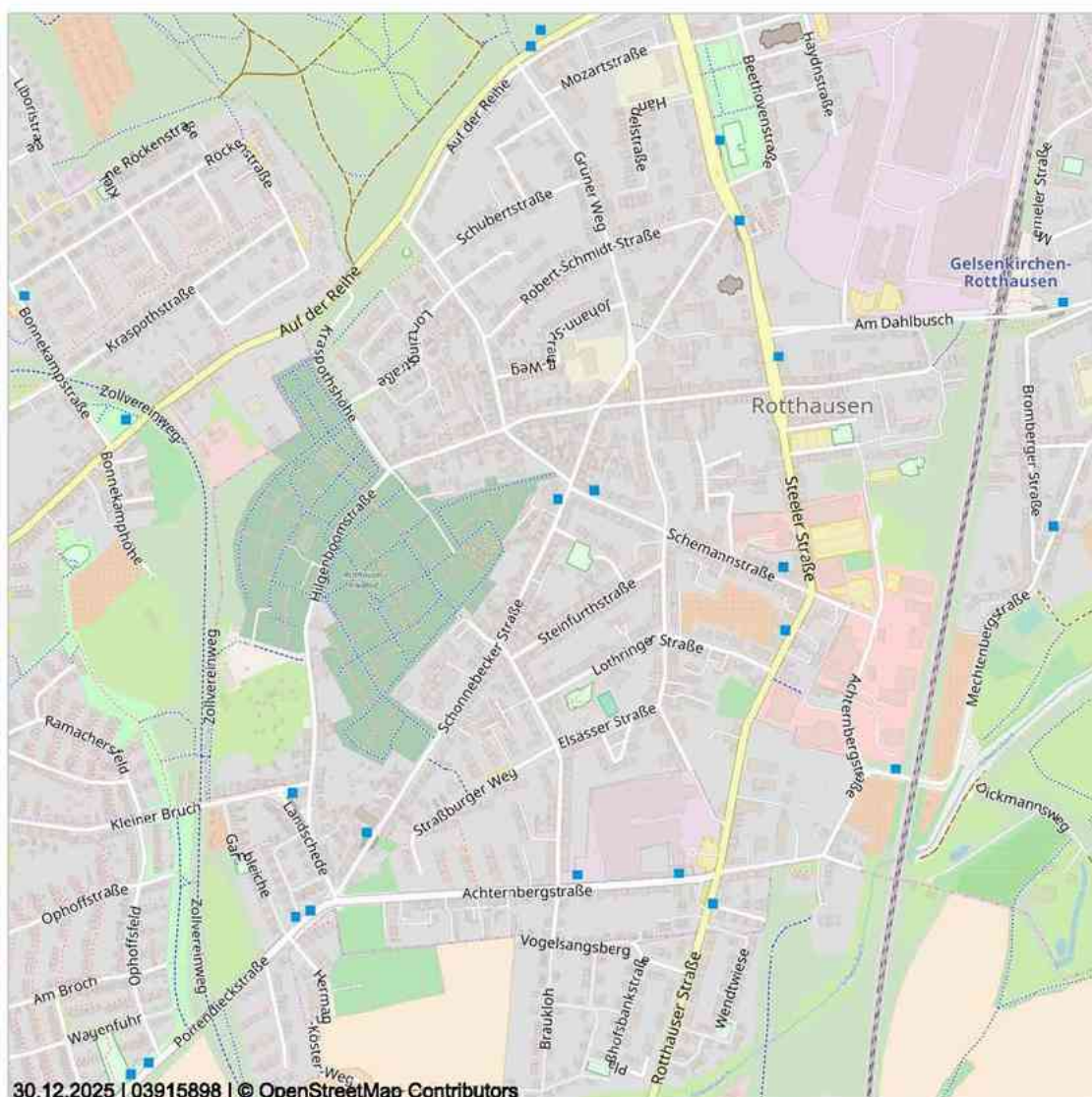
5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6



Geoport



30.12.2025 | 03915898 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03915898 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

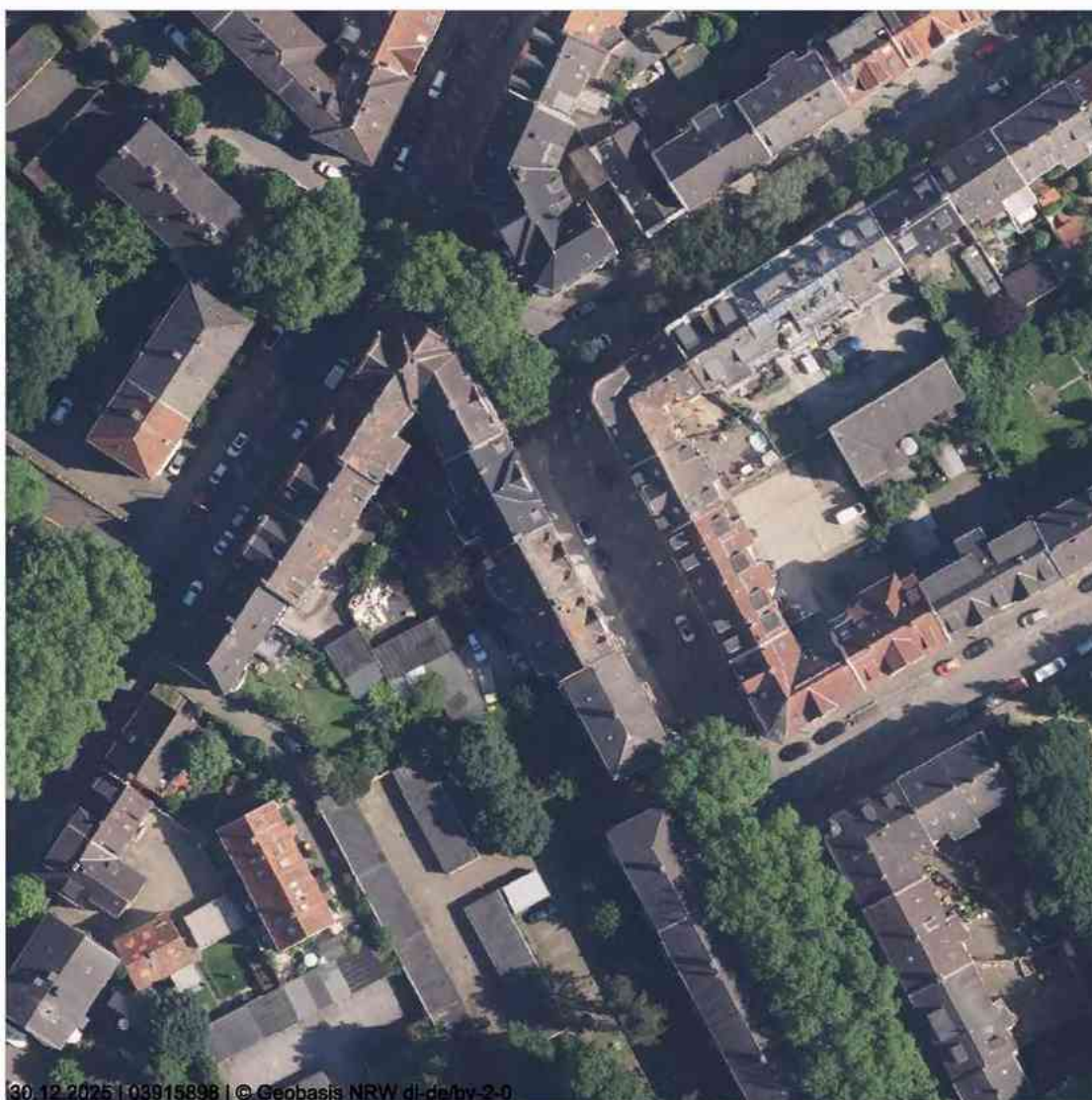
5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6



Geoport



30.12.2025 | 03915898 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03915898 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

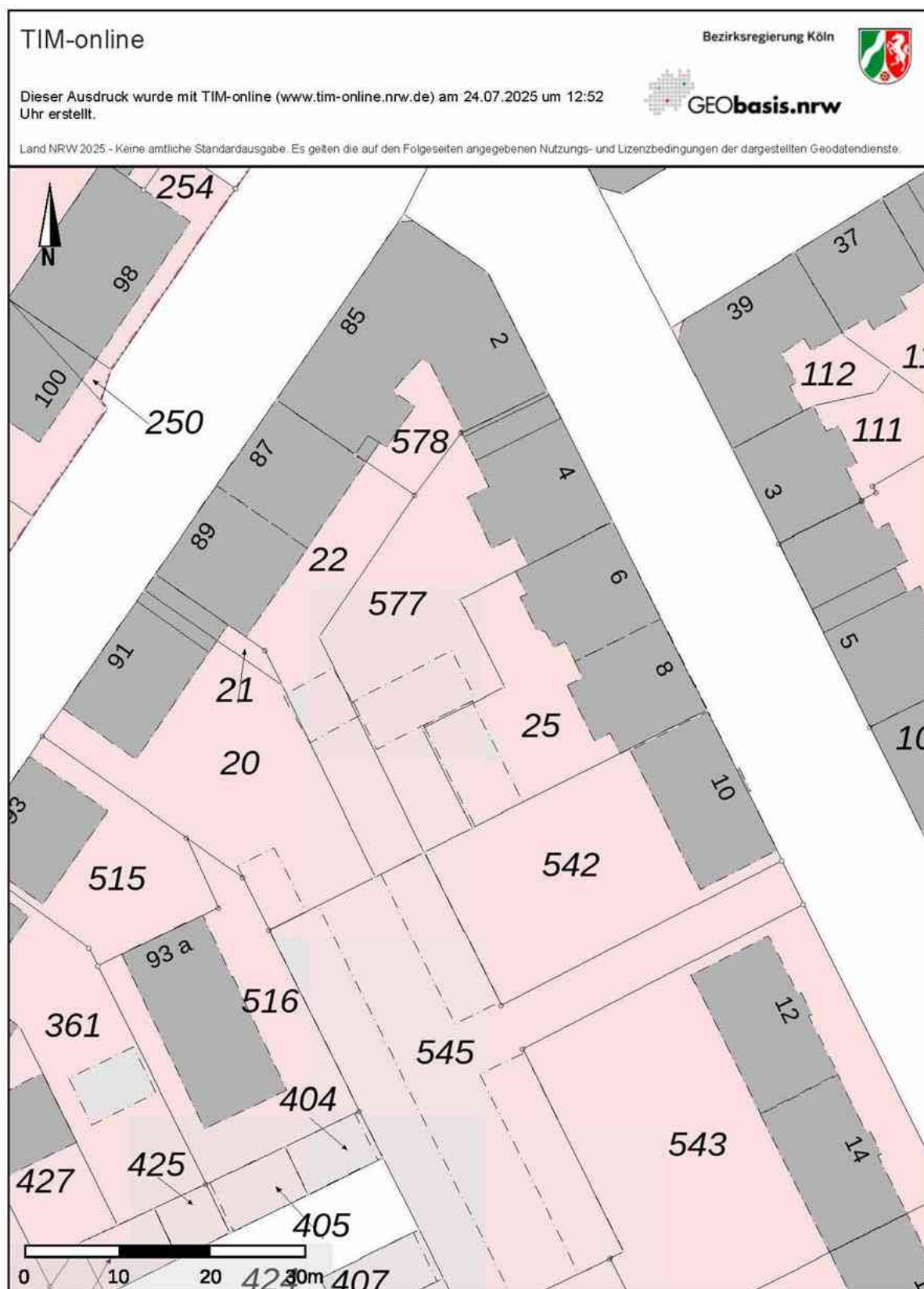
Seite 1



Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

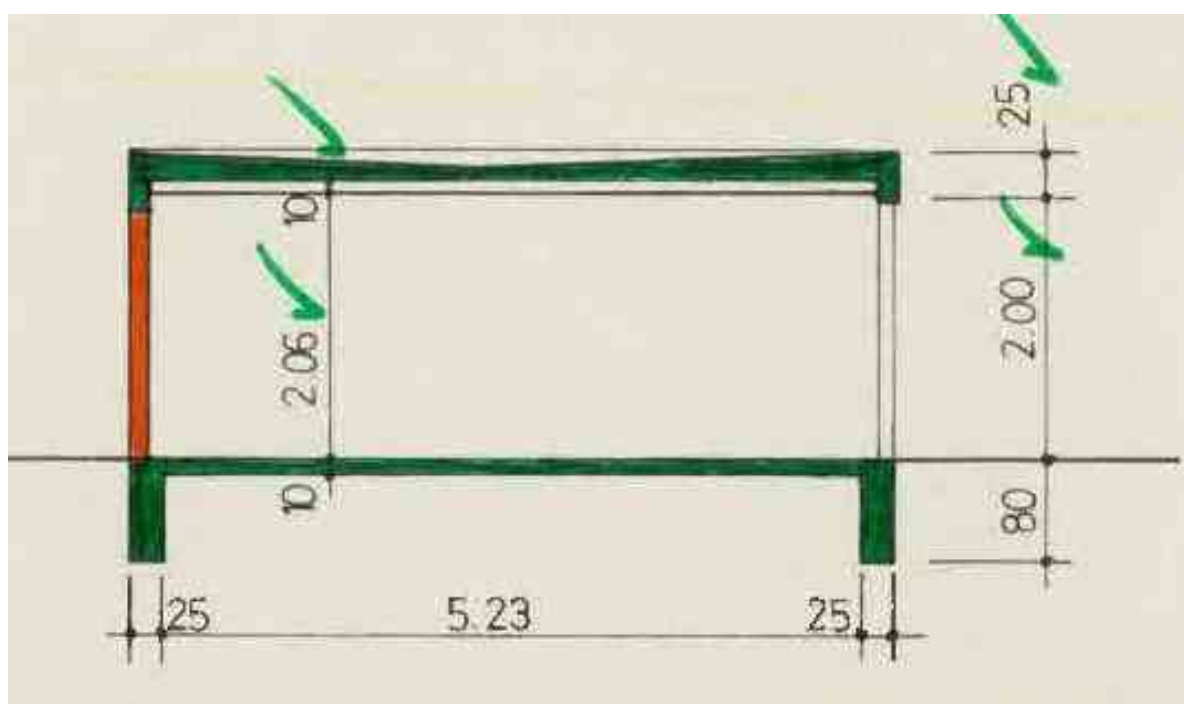
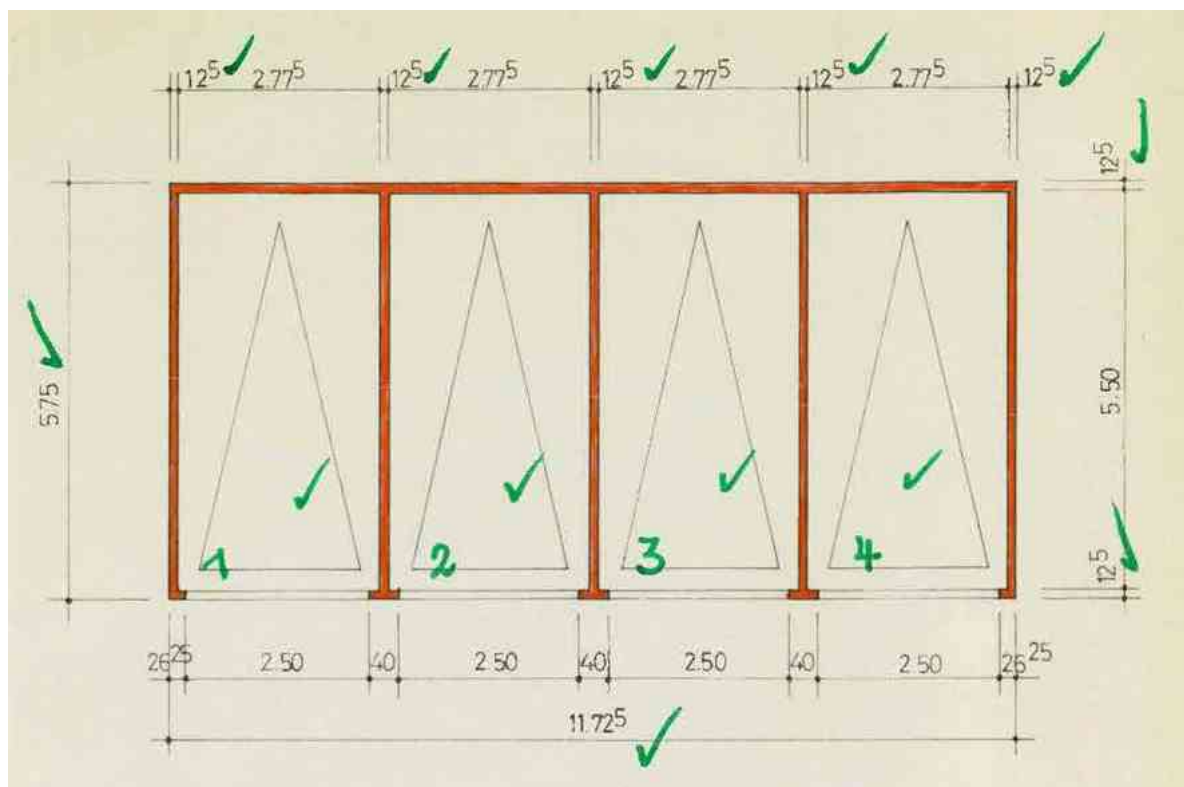
Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

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

Grundriss und Schnitt Garagenanlage



Objekt: 23/1.000 MEA in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 6, 8

5.5 Fotodokumentation



Straßenseitiger Blick des Wertermittlungsobjekts und die Hofdurchfahrt auf dem Nachbargrundstück.



Nachbargrundstück, Hofdurchfahrt, Wegerecht.



Blick von der Hofdurchfahrt über das Nachbargrundstück auf das Wertermittlungsgrundstück.



Blick auf die Hoffläche des Wertermittlungsgrundstücks.



Blick auf das Wertermittlungsobjekt (hintere Garage).



Blick in die offenstehende Garage.