



**TASCHE & VON SCHAMANN**  
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Gelsenkirchen  
005 K 036/24  
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:

Dennis von Schamann,  
Immobilien-Sachverständiger

**Datum: 27.02.2025**

**Az.: GA 328/24**

## **Einsichtnahme für Bietinteressenten**

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 45889 Gelsenkirchen, Deichstraße 16**



**- teilweise ohne Innenbesichtigung -**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **19.11.2024** ermittelt mit rd.

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>Verkehrswert:</b>             | <b>200.000 €</b>  |
| <b>Sicherheitsabschlag:</b>      | <b>- 20.000 €</b> |
| <b>vorläufiger Verkehrswert:</b> | <b>180.000 €</b>  |

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

### **Dennis von Schamann**

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



### **Werner Tasche**

Freier Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

### **Mitglieder im Netzwerk**

Dipl.-Ing. Udo Beckmann  
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel  
und in der Stadt Herten

### **Roland Müller**

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-  
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

### **Büro Recklinghausen**

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

### **Büro Münster**

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ [info@tasche-vonschamann.de](mailto:info@tasche-vonschamann.de)

🌐 [www.tasche-vonschamann.de](http://www.tasche-vonschamann.de)

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99  
BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656  
Amtsgericht Recklinghausen  
Steuer-Nr.: DE815285461

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
|------------|---|--------------|
|            | <b>Inhaltsverzeichnis.....</b>                                | <b>2</b>     |
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                             | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....          | 4            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 6            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                      | <b>7</b>     |
| 2.1        | Lage.....   | 7            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....  | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                              | 9            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                              | 10           |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                         | 11           |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....             | 12           |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                | 13           |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....             | 13           |
| 2.9        | Drittverwendungsmöglichkeit .....                             | 13           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>        | <b>14</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                  | 14           |
| 3.2        | Mehrfamilienhaus.....   | 14           |
| 3.3        | Nebengebäude .....  | 19           |
| 3.4        | Außenanlagen.....   | 19           |
| 3.5        | Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise .....               | 20           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                     | <b>21</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....  | 21           |
| <b>4.2</b> | <b>Vorbemerkungen.....</b>                                    | <b>21</b>    |
| 4.3        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                           | 22           |
| 4.4        | Bodenwertermittlung.....                                      | 23           |
| 4.5        | Ertragswertermittlung.....                                    | 26           |
| 4.6        | Vergleichswertermittlung.....                                 | 37           |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert .....</b>  | <b>42</b> |
| 5.1      | Wertermittlungsergebnisse .....                                  | 45        |
| 5.2      | Plausibilitätskontrolle .....                                    | 46        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>47</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 47        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 48        |
| 6.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 48        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>49</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus                                       |
| Objektadresse:             | Deichstraße 16<br>45889 Gelsenkirchen   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Bismarck, Blatt 9, lfd. Nr. 9   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 1103, zu bewertende Fläche 671 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Gutachtenauftrag:             | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 27.08.2024, soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.  |
| Wertermittlungsgrundlagen:    | Baugesetzbuch (BauGB)<br>Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)<br>Wertermittlungsrichtlinie (WertR)   |
| Wertermittlungsstichtag:      | 19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)   |
| Qualitätsstichtag:            | 19.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)   |
| Ortsbesichtigung:             | Zu dem Ortstermin am 19.11.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc.: | <p>Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Mieter des Mehrfamilienhauses gewährten Zugang, weshalb die Wohnungen im EG links und EG rechts besichtigt werden konnten. Auch erfolgte eine Besichtigung der Allgemeinflächen (Treppenhaus, Kellergeschoss, Außenanlagen, Hinterhof). Eine Innenbesichtigung der Wohnung im Obergeschoss sowie des Dachgeschosses war nicht möglich.</p> <p>Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung der besichtigten Wohnungen infolge von Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt.</p> |

Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein gesonderter Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Mangels Innenbesichtigung konnte die tatsächliche Nutzung und Raumaufteilung der Wohnung im Obergeschoss und des Dachgeschosses nicht ermittelt werden.

**Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.**

Eine Anfertigung von Innenfotos der Erdgeschosswohnungen im Rahmen des Ortstermins wurde gestattet, eine Veröffentlichung im Gutachten jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Teilnehmer am Ortstermin:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Eigentümer lt. Grundbuch:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Gläubigerin I:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Gläubigerin II:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Schuldner:

**Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2024
- aktueller Mietspiegel 2024
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte
- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt mit rd. 257.000 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie zählt zu den typischen Ruhrgebietsstädten mit den Branchen Bergbau, chemische und eisenverarbeitende Industrie. Nicht nur auf dem Fußballfeld hat sich Gelsenkirchen in den letzten Jahren gut gestellt. Die Branchenstruktur hat sich – nach einem tiefgreifenden Wandel – deutlich verbreitet. Während angestammte mittelständische Unternehmen langjährige Standorttraditionen in der einstigen „Stadt der 1.000 Feuer“, in der Chemie-, Metall- und Automobilzulieferbranche innovativ fortsetzen, sind Wachstumsbranchen mit Global Playern und aufstrebenden jungen Unternehmen auf den Plan getreten, allen voran in der Solarindustrie – der „Stadt der 1.000 Sonnen“ – sowie in der Informationstechnologie. Logistikunternehmen nutzen die besondere Lagegunst und Verkehrsanbindung der ehemaligen montan genutzten Industrieflächen in einem zentralen Ballungsraum Europas. Kleine und mittlere Unternehmen klinken sich in die Netzwerke ein, die sich hier zurzeit neuformieren, beispielsweise in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Die Verkehrsanbindung zum 48 km entfernten Flughafen Düsseldorf; eigene Häfen am Rhein-Herne-Kanal und sechs BAB-Anschlussstellen sind als optimal zu bezeichnen. (Quelle: metropolruhr.de, wikipedia.de)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 39,7 km entfernt)

Autobahnanschluss:  
Gelsenkirchen-Bismarck (ca. 0,6 km entfernt)

Bahnhof:  
Gelsenkirchen-Zoo (ca. 0,7 km entfernt)

ICE-Bahnhof:  
HBF Gelsenkirchen (ca. 3,6 km entfernt)

Flughafen:  
Düsseldorf (ca. 37,7 km entfernt)

### 2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,5 %
- Gelsenkirchen 12,7 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage)

Ortsrand;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;  
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
einfache Wohnlage;  
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in  
der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, 2- bis 3-geschossige Bauweise;  
Mehrfamilienhäuser, sozialer Wohnungsbau

Beeinträchtigungen:

keine Immissionen erkennbar

Topografie:

eben;  
Gärten mit Nord- und Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage)

Straßenfront:  
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 36 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 671,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Wohnstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr   |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;<br>Parkstreifen nicht vorhanden   |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>eingefriedet durch Zaun  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>aufsteigende Feuchtigkeit im Keller  |
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  |
| Bergbauliche Verhältnisse:                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Unser Fritz I". Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Consol-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. |
| <b>Anmerkung:</b>   | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.   |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 12: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- lfd. Nr. 13: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- lfd. Nr. 16: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

### **Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Belegungs-/Mietpreisbindung:

Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und/oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Dichtheitsprüfung:

Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück erfolgte, ist nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

#### 2.5.1.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (vormals Wohnungsaufsichtsgesetz -WAG NRW-) anhängig.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 151, 2. Änderung, in Kraft getreten am 16.11.1989, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,0 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);  
g = geschlossene Bauweise;  
Satteldach, 37°

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung des Ursprungsbau aus dem Jahr 1894 sowie des Anbaus aus dem Jahr 1953 und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Zum Umbau des rückseitigen Hühnerstalls bzw. Errichtung eines Anbaus als Wohnraum und zur Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum lagen dem Sachverständigen keinerlei Unterlagen vor. Zu diesen beiden Vorgängen gibt es bauordnungsrechtliche Verfügungen. Für die Errichtung des v. g. Anbaus gibt es mittlerweile einen Bauantrag. Für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum gibt es zum Stichtag noch keinen Antrag. Für das Dachgeschoss wird unterstellt, dass die Nutzung genehmigungsfähig ist. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

### 2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit laufende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor:

- AZ 3254-23-58: Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: Nutzungsuntersagung Dachgeschoss
- AZ 3425-23-58: Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: Nutzungsuntersagung Anbau Hofgebäude
- AZ 4620-23-34: Bauantrag: Errichtung eines Anbaus

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):      baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:      Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Stellplatz (Carport).

Der Vermietungsstand stellt sich wie folgt dar:

- Wohnung EG links, aktuell bewohnt (entgeltliches Wohnungsrecht, netto 310,80 €/monatlich)
- Wohnung EG rechts, aktuell unbewohnt (entgeltliches Wohnungsrecht, 329,32 €/monatlich)
- Wohnung OG, aktuell vermietet (Mietzins unbekannt)
- DG, aktuell Leerstand

## 2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.** Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart:             | Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;<br>zweigeschossig;<br>unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend;<br>mit zwei 1 bis 1 ½-geschossigen Anbauten |
| Ursprungsbaupjahr:      | ca. 1895 (gemäß Bauakte)  |
| Anbau:                  | ca. 1953 (gemäß Bauakte)  |
| Modernisierung:         | leicht modernisiert   |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 280 m <sup>2</sup>   |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor  |

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Mehrfamilienhaus ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Wohnhaus verputzt und gestrichen, Giebelseite West Eternitplatten;  
linksseitiger Anbau Klinkermauerwerk;  
rückseitiger Anbau verputzt und gestrichen

### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:

Kellerflur, Mieterkeller, Heizungsraum

Erdgeschoss (inkl. Anbau):

2 Wohnungen

Obergeschoss:

1 Wohnung

Dachgeschoss:

1 Wohnung

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |  |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart:      | Massivbau  |
| Fundamente:            | Beton  |
| Keller:                | Mauerwerk  |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk  |
| Innenwände:            | Mauerwerk, Gipskarton  |
| Geschossdecken:        | Keller: Kappendecken, Stahlbeton<br>Geschossdecken vermutlich Holzbalken   |
| Treppen:               | <u>Kelleraußentreppe:</u><br>Beton<br><br><u>Kellertreppe:</u><br>Holz<br><br><u>Geschosstreppe Haupthaus:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;<br>Holzgeländer<br><br><u>Geschosstreppe Anbau links:</u><br>Stufen aus Beton mit Fliesenbelag<br><br><u>Geschosstreppe Anbau hinten:</u><br>Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz |
| Hauseingang(sbereich): | <u>Wohnhaus:</u><br>Eingangstür aus Holz<br><br><u>Anbau links:</u><br>Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt<br><br><u>Anbau hinten:</u><br>Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktionen:</u><br>vermutlich Holzdach<br><br><u>Dachformen:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckungen:</u><br>Dachziegel (Ton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech   |



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung, technisch überaltert;<br>je Raum ein Lichtauslass;<br>je Raum ein bis zwei Steckdosen;<br>einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Kippsicherungen |
| Heizung:                | Gasöfen mit festen Brennstoffen (Gas); Baujahre: EG ca. 1996, OG ca. 2000, DG ca. 1991<br>Flachheizkörper, Handtuchhalter  |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)   |
| Warmwasserversorgung:   | überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)  |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss (inkl. Anbau) sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst. Die restlichen Mietflächen im Ober- und Dachgeschoss konnten nicht von innen besichtigt werden.

#### 3.2.5.2 Wohnungen Erdgeschoss

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Bodenbeläge:                     | Keller: Beton;<br>Wohnungen PVC, Laminat, Fliesen;<br>Bäder: Fliesen   |
| Wandbekleidungen:                | glatter, einfacher Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten);<br>Bäder: Fliesen, raumhoch   |
| Deckenbekleidungen:              | Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, tlw. mit Deckenspots, vereinzelt Holzpaneele  |
| Fenster:                         | Fenster aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>Dachflächenfenster;<br>Fensterbänke innen aus Kunststein;<br>Fensterbänke außen aus Betonwerkstein   |
| Türen:                           | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen (Sperrholz), tlw. Schiebetüren;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen   |
| sanitäre Installation:           | normale bis gute Wasser- und Abwasserinstallation;<br><br><u>Bad EG links:</u><br>1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken<br><br><u>Bad EG rechts:</u><br>1 Eckbadewanne, 1 bodentiefe Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken<br><br>weiße Sanitäröbekte |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten  |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar   |
| Grundrissgestaltung:             | individuell  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)  |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Wintergarten, Kelleraußentreppe, Dachgauben   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden  |
| Besonnung und Belichtung:        | ausreichend  |
| Bauschäden und Baumängel:        | Feuchtigkeit an Kellerwänden, Rissbildungen und Putzschäden an der Fassade, schadhafte Kelleraußentreppe, defekte Heizungsanlage Obergeschoss  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, tlw. technische Überalterung, Wohnungsrechte  |
| Allgemeinbeurteilung:            | <p>Der bauliche Zustand ist mäßig. Es ist überwiegend von einer einfachen bis vereinzelt mittleren Ausstattung auszugehen.</p> <p>Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> |

### 3.3 Nebengebäude

Carport (Holzkonstruktion),  
Lagerschuppen (Wellblechkonstruktion)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Holzschuppen, Pool, Einfriedung (Zaun)

### 3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte. Im nachfolgenden Kapitel 5.2 sind die Vergleichswerte zur Plausibilitätskontrolle nochmals aufgelistet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Bismarck.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und ist teilweise technisch überaltert. Neben einigen Schäden und Mängeln ist auch deutlicher Unterhaltsstau zu erkennen. Die letzten größeren Modernisierungen am Objekt liegen bereits Jahrzehnte zurück. Einige Ausstattungsmerkmale entsprechen daher – unabhängig der Funktionalität – nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an neuzeitliches Wohnen.

Zum Stichtag ist lediglich die Wohnung EG links bewohnt. Aufgrund einer Nutzungsuntersagung des rückseitigen Anbaus steht die Wohnung EG rechts derzeit leer. Die Bewohner sind vorerst vor-sichtshalber ausgezogen. Die Wohnung im Obergeschoss steht ebenfalls leer. Laut Auskunft des Mieters ist die Heizungsanlage bereits seit längerer Zeit defekt, weshalb dieser vorläufig woanders wohnt. Das Dachgeschoss steht auch leer. Hier liegt ebenfalls eine Nutzungsuntersagung vor. Für eine (nachträgliche) Genehmigung muss höchstwahrscheinlich noch ein Antrag gestellt werden.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und über Vergleichsfaktoren bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden sowie Instandsetzungsstau berücksichtigt werden. Für Schäden und Mängel, den vorhandenen Unterhaltsstau, zwingende Modernisierungen und für die Bearbeitung der bauordnungsrechtlichen Verfügungen setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von insgesamt 35.000,00 Euro an.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in **45889 Gelsenkirchen**

**Deichstraße 16**

zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 ermittelt.

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                    |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|
| Bismarck         | 9            | 9                |                    |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>      |
| Bismarck         | 4            | 1103             | 671 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Vorbemerkungen

#### Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Mehrfamilienhäuser können ebenfalls mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Der Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen hat einen Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) für Mehrfamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Unterstützend wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

## 4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **185,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Geschossflächenzahl (GFZ)    | = | 0,80              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III               |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 19.11.2024         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Geschossflächenzahl (GFZ)    | = | 0,5                |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 671 m <sup>2</sup> |

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                           | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 185,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 19.11.2024           | × 1,00           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |                           |    |
|---|-------------------|-------------------|---------------------------|----|
| Lage  | einfache Lage     | einfache Lage     | × 1,00                    | E2 |
| Art der baulichen Nutzung   | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00                    | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | = 185,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| GFZ   | 0,80              | 0,5               | × 0,80                    | E4 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe      | 671               | × 1,00                    |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00                    | E5 |
| Vollgeschosse   | III               | II                | × 1,00                    | E6 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                   |                   | = 148,00 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 148,00 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Fläche   | × 671 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 99.308,00 €<br><b>rd. 99.300,00 €</b> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **99.300,00 €**.



#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

##### E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

##### E4

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert gemäß Anlage 11 der WertR 2006 auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die Geschossfläche des Bewertungsobjektes beträgt ca. 332,00 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksfläche von 671,00 m<sup>2</sup> beträgt die GFZ somit rd. 0,50 (332 m<sup>2</sup> / 671 m<sup>2</sup>). Das Richtwertgrundstück hat eine GFZ von 0,80. Gemäß der Umrechnungstabelle des zuständigen Gutachterausschusses ist der Umrechnungskoeffizient wie folgt zu ermitteln:

- Richtwertobjekt GFZ 0,80 = 0,90
- Bewertungsobjekt GFZ 0,50 = 0,72

Berechnung:  $0,72 / 0,90 = \mathbf{0,80}$

##### E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

##### E6

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäude          | lfid. Nr. | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|------------------|-----------|-----------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                  |           |                             |                |                  | (€/m²) bzw.<br>(€/Stk.)               | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus | 1         | Wohnen EG links             | 64,83          |                  | 5,75                                  | 372,77           | 4.473,24        |
|                  | 2         | Wohnen EG rechts            | 75,20          |                  | 6,00                                  | 451,20           | 5.414,40        |
|                  | 3         | Wohnen 1. OG                | 73,75          |                  | 5,50                                  | 405,63           | 4.867,56        |
|                  | 4         | Wohnen DG                   | 66,38          |                  | 5,45                                  | 361,77           | 4.341,24        |
|                  | 5         | Lagerschuppen               |                | 1,00             | 35,00                                 | 35,00            | 420,00          |
|                  | 6         | Carport                     |                | 1,00             | 20,00                                 | 20,00            | 240,00          |
| Summe            |           |                             | 280,16         | 2,00             |                                       | 1.646,37         | 19.756,44       |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Wohnungsrechten und mietvertraglicher Vereinbarungen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  |            | <b>19.756,44 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | –          | <b>5.965,34 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | =          | <b>13.791,10 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>3,50 %</b> von <b>99.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | –          | <b>3.475,50 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =          | <b>10.315,60 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>3,50 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer | ×          | <b>13,190</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =          | <b>136.062,76 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | +          | <b>99.300,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | =          | <b>235.362,76 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | –          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | =          | <b>235.362,76 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | –          | <b>35.000,00 €</b>  |
| <b>Ertragswert</b>  | =          | <b>200.362,76 €</b> |
|   | <b>rd.</b> | <b>200.000,00 €</b> |

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Allgemeiner Hinweis

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

##### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig durchgeführt. Die (Berechnungen der) Wohnflächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen, gültig ab 01.01.2024  
als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Der vorliegende Mietspiegel ist untergliedert in Wohnungsgrößenklassen und Baujahresklassen. Aufgrund der eingangsbeschriebenen Merkmale ordnet der Sachverständige das zu begutachtende Bewertungsobjekt in die **Gruppe I** der Mietwerttabelle des Mietspiegels ein. Diese Gruppe bezieht sich dabei auf Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig wurden.

Für sämtliche Wohnungen gilt die Spalte "C", Wohnungsgröße > 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>, mit einem Mittelwert von 6,05 € und einer Mietwertspanne von 5,63 € bis 6,46 €.

Auf Basis des Mietspiegels und aufgrund der (bekannten) Ausstattung ergeben sich für die Wohnungen folgende Anpassungen:

##### Wohnung Erdgeschoss links

- Gebäudezustand erneuerungsbedürftig: Abschlag 0,31 €/m<sup>2</sup>
- Geschosslage Erdgeschoss: Zuschlag 0,04 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der v. g. Zu- und Abschläge ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von 5,78 €/m<sup>2</sup> und eine Spanne von 5,36 €/m<sup>2</sup> – 6,18 €/m<sup>2</sup>.

Wohnung Erdgeschoss rechts

- Gebäudezustand erneuerungsbedürftig: Abschlag 0,31 €/m<sup>2</sup>
- Geschosslage Erdgeschoss: Zuschlag 0,04 €/m<sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche vorhanden: Zuschlag 0,14 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der v. g. Zu- und Abschläge ergibt sich ein Mittelwertwert in Höhe von 5,92 €/m<sup>2</sup> und eine Spanne von 5,50 €/m<sup>2</sup> – 6,33 €/m<sup>2</sup>.

Wohnung Obergeschoss (Ausstattung und Zustand nicht bekannt)

- Gebäudezustand erneuerungsbedürftig: Abschlag 0,31 €/m<sup>2</sup>
- Balkon / Terrasse nicht vorhanden: Abschlag 0,22 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der v. g. Zu- und Abschläge ergibt sich ein Mittelwertwert in Höhe von 5,52 €/m<sup>2</sup> und eine Spanne von 5,10 €/m<sup>2</sup> – 5,93 €/m<sup>2</sup>.

Wohnung Dachgeschoss (Ausstattung und Zustand nicht bekannt)

- Gebäudezustand erneuerungsbedürftig: Abschlag 0,31 €/m<sup>2</sup>
- Balkon / Terrasse nicht vorhanden: Abschlag 0,22 €/m<sup>2</sup>
- Geschosslage Dachgeschoss: Abschlag 0,06 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der v. g. Zu- und Abschläge ergibt sich ein Mittelwertwert in Höhe von 5,46 €/m<sup>2</sup> und eine Spanne von 5,04 €/m<sup>2</sup> – 5,87 €/m<sup>2</sup>.

Unter Beachtung weiterer Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, welche nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, setzt der Sachverständige nachfolgende Mieten an:

Wohnung EG links: 5,75 €

Wohnung EG rechts: 6,00 €

Wohnung OG: 5,50 €

Wohnung DG: 5,45 €

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

| BWK-Anteil            |   |            |
|-----------------------|---|------------|
| Verwaltungskosten     |   |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.) 4 Whg. × 351,00 €        | 1.404,00 € |
|                       | Carport / Lagerschuppen 2 Gar. × 46,00 €  | 92,00 €    |
|                       | (Gar.)                                    |            |
| Gewerbe               | --- % vom Rohertrag                       | --- €      |
| Instandhaltungskosten |   |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.) 280,16 m² × 13,80 €/m²   | 3.866,21 € |
|                       | Carport / Lagerschuppen 2 Gar. × 104,00 € | 208,00 €   |
|                       | (Gar.)                                    |            |
| Mietausfallwagnis     |   |            |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag                       | 395,13 €   |
| Gewerbe               | ---                                       | --- €      |
| Summe                 |   | 5.965,34 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) in allen Lagen bei einem Mittelwert von 3,3 %, die Standardabweichung beträgt 1,8.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Miete, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Mietfläche bzw. höher die Anzahl der Wohneinheiten, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte angesetzt. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die GND nach Anlage 1 ImmoWertV pauschal 80 Jahre.



**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |       |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|-------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3     | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5   |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,5    | 0,5   |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 11,5 %         | 81,0 % | 7,5 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Außenwände                      |   |
| Standardstufe 1                 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |
| Dach                            |   |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  |
| Fenster und Außentüren          |   |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)   |
| Innenwände und -türen           |   |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  |
| Deckenkonstruktion              |   |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken  |
| Fußböden                        |   |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  |
| Sanitäreinrichtungen            |   |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |
| Heizung                         |   |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)  |
| Sonstige technische Ausstattung |   |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen   |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen   |

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1895 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|---|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 0,0                        | 0,0                       | B02        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0,5                        | 0,0                       | B03        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 0,0                        | 0,5                       | B04        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 0,0                        | 0,0                       | B06        |
| Modernisierung von Bädern   | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 0,5                        | 0,0                       | B07        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  | 0,5                        | 0,0                       | B08        |
| Summe   |                    | 2,5                        | 0,5                       |            |

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

- Erneuerung der Fenster, überwiegend ca. 70er und 80er Jahre

**B03**

- Erneuerung der Zuleitungen für Wasser- und Abwasser im Rahmen von Badmodernisierungen

**B04**

- Erneuerung der einzelnen Gaskessel, ca. 1991, 1996 und 2000
- Unterstellung Erneuerung des defekten Gaskessels für das Obergeschoss

**B06**

- Erneuerung des Badezimmers Wohnung EG links, ca. 2010
- Erneuerung des Badezimmers Wohnung EG rechts, ca. 2017

**B07**

- Erneuerung des Innenausbaus Wohnung EG links, ca. 2010
- Erneuerung des Innenausbaus Wohnung EG rechts, ca. 2017

**B08**

- Verbesserung der Grundrissgestaltung durch Nutzung des Anbaus

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1895 = 129$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 129 \text{ Jahre} = 0$  Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   |              | Wertbeeinflussung insg. |
|---|--------------|-------------------------|
| Bauschäden  |              | -15.000,00 €            |
| • pauschale Schätzung                             |              |                         |
| Unterhaltungsbesonderheiten                       |              | -15.000,00 €            |
| • Unterhaltungsstau und Erneuerung Heizungsanlage | -15.000,00 € |                         |
| Weitere Besonderheiten                            |              | -5.000,00 €             |
| • Bauordnungsrechtliche Belange (Bauanträge, ...) | -5.000,00 €  |                         |
| Summe   |              | -35.000,00 €            |

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

## **4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors (Immobilienrichtwert) ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand     |                             | Erläuterung |
|--|-----------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei) | = 1.200,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)   | = 1.200,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                     |                     |                           |             |
|--|---------------------|---------------------|---------------------------|-------------|
|  | Vergleichsfaktor    | Bewertungsobjekt    | Anpassungsfaktor          | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 19.11.2024          | × 1,000                   | E1          |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                     |                     |                           |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]   | 500,00              | 280,00              | × 1,112                   | E2          |
| Baujahr  | 1974                | bis 1900            | × 0,688                   | E2          |
| Jahresrohertrag  | 75 €/m <sup>2</sup> | 70 €/m <sup>2</sup> | × 0,925                   | E2          |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor         |                     |                     | = 850,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                     |                     | – €/m <sup>2</sup>        |             |
| insgesamt – €/m <sup>2</sup>   |                     |                     |                           |             |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor                        |                     |                     | = 850,00 €/m <sup>2</sup> |             |

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E1

Eine Umrechnung des Immobilienrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da es sich um den aktuellen Immobilienrichtwert handelt.

##### E2

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes erfolgt auf Basis der Immobilienrichtwertauskunft (siehe Anlage 12 des Gutachtens).



#### 4.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                      |   | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor           | 850,20 €/m²   |             |
| Zu-/Abschläge relativ   | + 0,00 €/m²   |             |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor                       | = 850,00 €/m²   |             |
| Wohnfläche [m²]   | × 280,00 m²   |             |
| Zwischenwert  | = 240.000,00 €  |             |
| Zu-/Abschläge absolut   | + 0,00 €  |             |
| vorläufiger Vergleichswert  | = 240.000,00 €  |             |
| marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 €  |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                         | = 240.000,00 €  |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                    | - 35.000,00 €   | E3          |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 205.000,00 €</b><br><b>rd. <u>205.000,00 €</u></b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **205.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E3 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   |  | Wertbeeinflussung insg. |
|---|--|-------------------------|
| Bauschäden  |  | -15.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• pauschale Schätzung</li> </ul>                             |  |                         |
| Unterhaltungsbesonderheiten   |  | -15.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau und Erneuerung Heizungsanlage</li> </ul> |  | -15.000,00 €            |
| Weitere Besonderheiten  |  | -5.000,00 €             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauordnungsrechtliche Belange (Bauanträge, ...)</li> </ul> |  | -5.000,00 €             |
| Summe   |  | -35.000,00 €            |

## 5 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen). Im vorliegenden Bewertungsfall entsprechen einige Ausstattungsmerkmale nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Ein Erwerber wird daher Umbaukosten in sein Gebot einfließen lassen, die über die notwendigen Reparaturkosten hinausgehen.

**Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass gem. § 13 Abs. 2 der Beleihungswertverordnung bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren vor Durchführung einer Sanierung** grundsätzlich der Liquidationswert durch das Finanzinstitut zu berücksichtigen ist. Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Beleihungswertermittlung handelt, muss ein Erwerber im Regelfall eine höhere Eigenkapitalquote erbringen. Der Verkehrswert ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Mehrfamilienhäuser in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **205.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in  
**45889 Gelsenkirchen**  
**Deichstraße 16**

|                  |              |                  |
|------------------|--------------|------------------|
| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |
| Bismarck         | 9            | 9                |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> |
| Bismarck         | 4            | 1103             |

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 mit rd.

**200.000 €**

**(in Worten: zweihunderttausend Euro)**

geschätzt.

**Mangels Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, Mangels Auskunft des Schuldners und der laufenden bauordnungsrechtlichen Verfügungen muss jedoch praxisgerecht ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % des Verkehrswertes vorgenommen werden. Der vorläufige Verkehrswert wird daher unter Würdigung aller bisher bekannten Umstände zum 19.11.2024 mit**

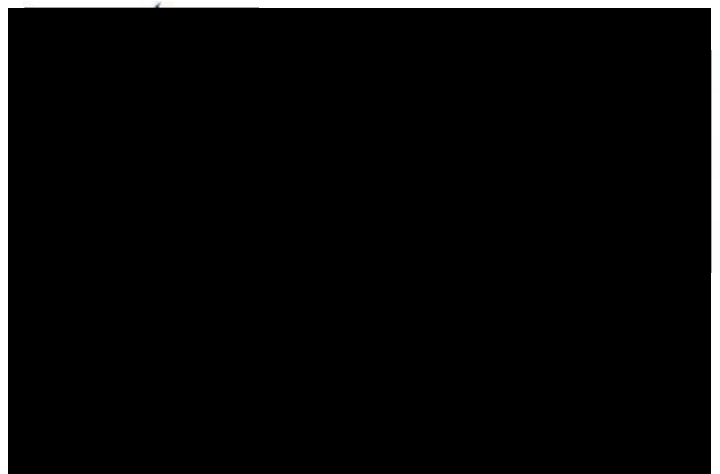
**180.000 €**

**(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Recklinghausen, den 27. Februar 2025



**Verbandssachverständiger BDGS**

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**

in **Gelsenkirchen, Deichstraße 16**

Flur **4**

Flurstücksnummer **1103**

Wertermittlungsstichtag: **19.11.2024**

| <b>Bodenwert</b> |                   |                             |                  |             |                    |
|------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Grundstücksteil  | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche     | baureifes Land    | frei                        | 147,99           | 671,00      | 99.300,00          |
| Summe:           |                   |                             | 147,99           | 671,00      | 99.300,00          |

| <b>Objektdaten</b>   |                                      |             |             |               |         |                |                |
|----------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------|----------------|----------------|
| Grundstücks-<br>teil | Gebäudebe-<br>zeichnung /<br>Nutzung | BRI<br>[m³] | BGF<br>[m²] | WF/NF<br>[m²] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |
| Gesamtfläche         | Mehrfamili-<br>enhaus                | ./.         | ./.         | 280,16        | 1895    | 80             | 18             |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                         |                              |                     |  |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|--|
| Grundstücksteil          | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK<br>[% des RoE]      | Liegenschaftszinssatz<br>[%] | Sachwert-<br>faktor |  |
| Gesamtfläche             | 19.756,44               | 5.965,34 €<br>(30,19 %) | 3,50                         | ----                |  |

### Relative Werte

|   |                          |
|---|--------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 354,44 €/m² WF/NF        |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -124,93 €/m² WF/NF       |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>713,88 €/m² WF/NF</b> |
| <b>bereinigter relativer Verkehrswert:</b>                | <b>838,80 €/m² WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>10,12</b>             |
| <b>bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:</b>      | <b>11,89</b>             |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>14,50</b>             |

### Ergebnisse

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert:                     | 200.000,00 €        |
| Vergleichswert:                  | 205.000,00 €        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>200.000,00 €</b> |
| Wertermittlungsstichtag          | 19.11.2024          |

### Bemerkungen

**Mangels Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag, der vorläufige Verkehrswert beträgt 180.000,00 €.**

## 5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 58 und 77 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

### **Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen**

| <b>Wertrelevante<br/>Position</b> | <b>Mittelwert<br/>Marktbericht</b> | <b>Standard-<br/>Abweichung<br/>+/-</b> | <b>Ergebnis im<br/>Gutachten</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------------|
| Liegenschaftszins                 | 3,30                               | 1,80                                    | 3,50                             |
| Rohertragsfaktor                  | 15,0                               | 3,8                                     | 11,9                             |
| Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>   | 503                                | 237                                     | 280                              |
| Miete Wohnungen                   | 6,05                               | 1,00                                    | 5,45 – 6,00                      |
| RND (Jahre)                       | 30                                 | 10                                      | 18                               |
| Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF/NF  | 1.013                              | 329                                     | 839                              |

Vom Gutachterausschuss wird gem. ImmoWertV der Vergleichswert im Wesentlichen aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Deshalb beziehen sich die vorstehenden Daten auf ein fiktiv schadensfreies Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Vergleichbarkeit beachtet.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA:**

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Februar 2025) erstellt.



## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 12: Immobilienrichtwertauskunft

**Die Anlagen 2 – 12 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.**

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Umgebung Deichstraße



Bild 2: Umgebung Deichstraße

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Frontansicht Wohnhaus



Bild 4: Rückansicht Wohnhaus



## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Frontansicht Anbau links



Bild 6: Rück- und Seitenansicht Anbau links

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Umgebung Griesepplatz



Bild 8: Südansicht Anbau hinten



## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Westansicht Anbau hinten



Bild 10: Garten Mieter EG rechts / Anbau hinten

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Garten Mieter EG links / Anbau links



Bild 12: Garten Mieter OG



## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Lagerschuppen



Bild 14: Zuwegung zum Wohnhaus / Anbau links



## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Zuwegung Wohnhaus



Bild 16: Kellerabgang

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Hauseingang Wohnhaus



Bild 18: Hauseingang Anbau links / Wohnung EG links

## Anlage 1a: Außenfotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Hauseingang Anbau hinten / Wohnung EG rechts

## Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Innenansicht  
Hauseingangstür Wohnhaus



Bild 2: Kellertreppe



Bild 3: Treppenhaus



Bild 4: Wohnungseingangstür OG

## Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 2



Bild 5: Eingangstür DG



Bild 6: Gasheizungen



Bild 7: Elektroverteilung



Bild 8: Elektroverteilung