

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. WAS-0225-ZFH

für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Cranger Straße 63, 45894 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 037/24**

zum Stichtag 16.12.2024



Ermittelter Verkehrswert

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

445.000 €

Marl, den 19.02.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Cranger Straße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Ertragswertmodell	29
3.3 Sachwertmodell	29
3.4 Bodenwertermittlung	33
3.5 Sachwertermittlung	35
3.6 Ertragswertermittlung	41
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	48
4 VERKEHRSWERT	50
4.1 Verfahrenswahl	50
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	51
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	52
5 ANLAGEN	53
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Urkunde	
5.8. Auskunft Erschließungskosten	
5.9. Auskunft Denkmalschutz	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	freistehendes Zweifamilienhaus und Garage	
Ortstermin		16.12.2024
Wertermittlungsstichtag		16.12.2024
Objektadresse	Cranger Straße 63 45894 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	141 / 74	
Objektinformationen	Baujahr	1940
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1964
	wesentliche Erweiterung	1971
	Alter	84 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	706 m²
	bebaute Fläche (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	132 m²
	Bruttogrundfläche	466 m²
	Wohnfläche	203 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	330 €/m²
	angepasster Bodenwert	313 €/m²
	Bodenwert (absolut)	221.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	489.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	435.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	489.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 44.000 €
	Rundung	0 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	445.000 €
Ermittelter Verkehrswert		445.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 037/24	
Auftrag vom:	22.08.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	freistehendes Zweifamilienhaus und Garage Cranger Straße 63 45894 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 4420
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 141 74
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 16.12.2024 Teilnehmer: - die Miteigentümerin - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.12.2024
	Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 22.08.2024
- Grundbuchauszug vom 26.06.2024

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.09.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 23.09.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 16.10.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 13.09.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 16.12.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 04.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.09.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 16.09.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 24.09.2024
- Bauakte am 27.11.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 16.05.1939
- Rohbauabnahme vom 11.10.1939
- Gebrauchsabnahme vom 04.05.1940
- Baugenehmigung Nr. III/33 - Gartenmauer vom 18.01.1940
- Baugenehmigung Umbau Nr. N-II 272/70 vom 27.10.1970
- Schlussabnahme vom 19.03.1971

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Gutachten einer Hausverwaltung 09.11.2023
- Eintragungsbekanntmachung Grundbuch vom 16.07.2008
- diverse Handwerkerrechnungen 2001 bis 2008
- Gutachten Gutachterausschuss Gelsenkirchen vom 11.03.2008
- Fotos von Bauzeichnungen
- Wertgutachten vom 08.07.1969
- Wohnflächenberechnung vom 28.01.1993

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 87 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 38 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsschichttag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6%; NRW: 7,5%; Stadt Gelsenkirchen: 14,8% (12/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = 77,2; im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2019 von 260.654 auf 263.000 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,90%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4 zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

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

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

2.2 Mikrolage Cranger Straße

Stadtteil Buer:	Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.										
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen-Buer. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,0 km.										
Erreichbarkeit:	<p>Cranger Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Cranger Straße bzw. B226 ist eine Hauptdurchgangsstraße in Gelsenkirchen und dementsprechend frequentiert. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>angrenzend (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 2,4 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 3,0 km (Gelsenkirchen-Buer)</td></tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Cranger Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden, dahingegen ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als gut zu beschreiben.</p> <p>Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	angrenzend (B226)	- Autobahn	ca. 2,4 km (A2)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Straßenbahn	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 3,0 km (Gelsenkirchen-Buer)
- Bundesstraße	angrenzend (B226)										
- Autobahn	ca. 2,4 km (A2)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Straßenbahn	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 3,0 km (Gelsenkirchen-Buer)										
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung von vor 1945 bzw. aus den 1950/1960er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Klinker- und Putzfassaden; überwiegend repräsentativer Zustand mit teilweise modernisierten Gebäuden. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle bessere Bauweise.										
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.										
Bodenrichtwertniveau:	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)²</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>360 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>240 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>180 €/m²</td></tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>330 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	360 €/m ²	mittlere Lage:	240 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	330 €/m ²		
gute Lage:	360 €/m ²										
mittlere Lage:	240 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	330 €/m ²										
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage bewertet.										

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	74
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut. Es wird von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt bzw. die zweite Wohnung ist leerstehend und die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen müssten für eine Vermietung fertiggestellt werden.
Größe:	706 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	trapezförmig geschnittenes Grundstück; die südwestliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 24,3 m, mittlere Tiefe ca. 28,6 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südwestseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordostseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit teils altem Baumbestand und einem typischen Freizeitwert für ein Einfamilienhaus; im Bereich der Freiflächen zeichnet sich ein Instandhaltungstau ab
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Ein- und Zweifamilienhäuser, nur von den Nachbargrundstücken einsehbarer Garten
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung wurden geringe Lärmimmissionen von der Cranger Straße, einer Hauptdurchgangsstraße mit Straßenbahn, wahrgenommen. Hierbei ist zu beachten, dass die Straße zum Zeitpunkt des Ortstermins teilweise gesperrt und als Einbahnstraße ausgewiesen war. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächliche Lärmbelastung des Grundstücks am Tag der Ortsbesichtigung nicht erfasst werden konnte und die tatsächliche Situation erfahrungsgemäß deutlich immissionsbelasteter ist. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >75,dB(A) (hohe Belastung) und ab 70 dB(A) nachts (hohe Belastung) ausgewiesen. ³ Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt. Der Gartenbereich ist gemindert betroffen.

³ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 31.01.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.09.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.09.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p>
Schutzgebiete:	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴</p>
Starkregen:	<p>Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁵ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht besonders gekennzeichnet.⁶</p>
Baugrund:	<p>Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 31.01.2025

⁵ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#]; abgerufen am 31.01.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 31.01.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.09.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeefordernis) beurteilt.</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 16.10.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die Erneuerung der Cranger Straße fallen noch Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.</p> <p>Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung von Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten, diese Förderung in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Gemäß telefonsicher Auskunft vom 05.02.2025 der Stadt Gelsenkirchen kann davon ausgegangen werden, dass die Förderung in Anspruch genommen wird und dem Eigentümer keine Kosten entstehen. Im Jahr 2025 wird voraussichtlich ein Kostenbescheid mit 0 € (Nullerbescheid) erlassen.</p>

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Am 27.11.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden das freistehende Zweifamilienhaus und die Garage genehmigt.

Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) und handschriftlich geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Nr. III/683/38	vom 16.05.1939
Rohbauabnahme	vom 11.10.1939
Gebrauchsabnahme	vom 04.05.1940
Baugenehmigung Nr. III/33 - Gartenmauer	vom 18.01.1940
Baugenehmigung Umbau Nr. N-II 272/70	vom 27.10.1970
Schlussabnahme	vom 19.03.1971

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

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein, jedoch konnten bei der Grundrissaufteilung Abweichungen zu den Plänen festgestellt werden. Des Weiteren sind einzelne Brüstungshöhen zu niedrig und hier sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar bzw. geringfügig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 13.09.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.12.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

An dieser Stelle ist jedoch auf den Abweichungen bei der Grundrissaufteilung und die zu geringen Brüstungshöhen zu verweisen.

Beurteilung:

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 04.10.2024 ist das freistehende Zweifamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse Cranger Str. 74, Gelsenkirchen, Flur 144, Flurstück 149 befindet, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist.

Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

Ein Werteeinfluss kann nicht erkannt werden, da dies sich erst bei einer möglichen zum Wertermittlungstichtag jedoch nicht absehbaren Neubebauung des Grundstücks auswirken würde.

Energieausweis:

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

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

Bei der Ortsbesichtigung war in Bezug auf die Gebäudehülle ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand erkennbar.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	4420
	letzte Änderung	vom 14.03.2024, Ausdruck vom 26.06.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	141	74	Gebäude- und Freifläche	706 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 4.1 und 4.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dahingehend dass das Grundstück zu anderen als zu Wohnzwecken nicht benutzt werden darf. Eingetragen zugunsten der Stadt Gelsenkirchen am 18.02.1939 und umgeschrieben am 04.11.1969.

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3
gelöscht

lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 037/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das freistehende Zweifamilienhaus wird von der Miteigentümerin genutzt bzw. ist in Teilen ungenutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.09.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 203 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1940	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1971 Anbau	
Modernisierungen:	<p>Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen:</p> <p> unbek. Teildämmung des Daches (gemäß Angabe)</p> <p> 1998 Austausch des Heizungskessels</p> <p> 2002/03 Teilaustausch der Fenster</p> <p>Die länger zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.</p>	
Instandhaltung:	<p>Das freistehende Zweifamilienhaus wurde - soweit erkennbar - teilweise im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. 2004 wurde als letzte große Instandsetzungsmaßnahme die Dachhaut erneuert. In der Obergeschosswohnung, die sich in das Dachgeschoss hineinzieht, wurde mit einer Renovierung begonnen, die jedoch nicht fertiggestellt wurde. Hier stehen umfangreiche Restarbeiten aus. Des Weiteren waren bei der Ortsbesichtigung mehrere kleinere notwendige Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen erkennbar.</p>	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus für die Obergeschosswohnung, kein Aufzug, separater Eingang Erdgeschosswohnung	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen für E-Autos	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss:	1 Wohnung
	Ober-, Dachgeschoss:	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk, mit keinem oder geringem Wärmeschutz; massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise
Keller:	Wände - massiv Decke - Beton
Geschosse:	Wände - massiv Decke - Holzbalken oder Betondecke, bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben. Konnte bei der Ortsbesichtigung nicht eindeutig geklärt werden. Gemäß Eindrücken bei der Ortsbesichtigung Holzbalkendecke, gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag Eisenbetondecke.
Treppe	Holztreppe und Holzgeländer mit Holzhandlauf in einer mittleren Qualität
Dach:	Walmdach mit Tondachsteinen; Flachdach mit Dachpappe und vermutlich einer nicht mehr zeitgemäßen Dachdämmung; Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Gauben:	Flachdachgauben mit vermutlich bituminöser Abklebung
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Verblendmauerwerk

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Haustür:	Holztür mit Einfachverglasung in einer einfachen Qualität und einem gepflegten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster (uneinheitlich) mit Isolier- und Schallschutzverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung teils ohne Rollläden, teils manuelle Rollläden, teils elektrische Rollläden, Dachflächenfenster in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Teppich, Laminat, PVC, Fliesen, Dielen, Natursteinfliesen in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Decke:	geputzt gestrichen tapeziert in einer mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem uneinheitlichen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
WC (EG):	Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Badezimmer (EG):	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne in einem in die Jahre gekommenen Zustand
WC (OG):	Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Badezimmer (OG):	Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (2x), Wanne in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche (EG):	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Küche (OG):	Anschlüsse für Kaltwasser im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Sonstiges:	Kaminanschluss
Technische Ausstattung	normaler Umfang und Zustand
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, Gastherme
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem in die Jahre gekommenen Zustand

Treppenhaus/Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Boden:	Beton/Estrich, Kunststeinfliesen
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich
Decke:	abgehangen mit Styroporelementen
Innentüren:	Bunkertüren, Holztüren, Holzlattentüren, in Holzzargen
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Waschmaschinenanschluss
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind.

Technische Anlagen

Energieträger:	Energiemix: Gas, Erdöl, Strom (Durchlauferhitzer)
Heizungsanlage:	einzelne Gasthermen, elektronisch gesteuerte Ölheizung in einem in die Jahre gekommenen bzw. augenscheinlich defekten Zustand
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank (älter), kein FI-Schalter, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem nicht ausreichenden Umfang

Hinweis

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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche, Abgrenzung zur Straße mit einer Hecke und einer niedrigen Mauer.	
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit einer wassergebundenen Decke und Waschbetonplatten befestigt.	
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Der Garten ist zweigeteilt. Teils befinden sich alter Baumbestand im Garten. Im Bereich des Gartens zeichnet sich ein Instandhaltungstau ab.	
Einfriedungen:	Hecken, Maschendrahtzaun, Holzflechtzaun, Stahlgitterzaun	

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete Garage, zeitgleich mit dem Zweifamilienhaus errichtet	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke (vermutlich)	
Dach:	Flachdach	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung	
Fassade:	Klinker	
Boden:	Beton	
Wand:	geputzt und Anstrich	
Decke:	geputzt und Anstrich	
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor (defekt)	
Sonstige Nebengebäude	Die sonstigen Nebengebäude auf dem Grundstück wie Hühnerställe stellen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit (Hobby) keinen signifikanten Wert dar und bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt.	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Es handelt sich um ein bauzeittypisches Zweifamilienhaus, das im Zweiten Weltkrieg für ein gehobenes Klientel errichtet wurde. Bei der Ortsbesichtigung war ein zweigeteilter Zustand erkennbar.

Bei der Erdgeschosswohnung wurden die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend durchgeführt und die Wohnung befindet sich in einem bauzeittypischen Zustand mit kleineren Modernisierungen.

In der Obergeschosswohnung, die sich in das Dachgeschoss hineinzieht, wurde mit einer Renovierung begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurde. Hier stehen umfangreichere Restarbeiten aus.

Im Bereich der Technik und der sanitären Anlagen war ein Modernisierungstau erkennbar. Hier stehen mittelfristig umfangreichere Arbeiten an.

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

- Im Bereich der Obergeschosswohnung wurde mit einer Renovierung begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurde, hier stehen Restarbeiten aus, insgesamt war ein Instandhaltungstau erkennbar.
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils deutlich individualisierte Innenausstattung
- Austausch des einfachverglasten Fensters
- teils fehlt die Elektroinstallation
- teils deutlich zu geringe Brüstungshöhen bei den Fenstern
- Beschädigungen im Bereich der Dachrinne
- Vermoosungen und Laub im Dachbereich
- deutlich erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände bzw. eindringendes Wasser im Bereich des Kellergeschosses
- Unebenheiten im Bereich des Kellerfußbodens, teils nachgearbeitet, teils rissig
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Heizleitungen wurden provisorisch umgelegt
- Heizkessel (ÖL) am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Verfärbungen und Vermoosungen im Bereich der Fassade und der Terrassen
- typische Ausblühungen im Bereich des Balkons
- defektes/abgängiges Garagentor
- Instandsetzung Gartenflächen

Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar gewesen, mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen und einem Modernisierungstau.

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss ausreichend gedämmt ist. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.

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

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

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen.

Des Weiteren ist gemäß persönlicher Dienstbarkeit im Grundbuch für die Stadt Gelsenkirchen nur eine Wohnnutzung zulässig.

Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Alternativ zu einer Nutzung als Zweifamilienhaus ist auch die Nutzung als Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus möglich.

Beurteilung:

Es handelt sich um ein für das Baujahr großes und repräsentativ gestaltetes Zweifamilienhaus mit bauzeittypischen Elementen auf einem größeren Grundstück. Der Baukörper ist konventionell, kompakt und gradlinig entworfen und in der Form unverändert. Er kann als klassisches Zweifamilienhaus für eine bessere Klientel während der Bauzeit eingeordnet werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit direkten Gartenzugang. Des Weiteren ist der Keller von der Wohnung aus direkt zugänglich. Teilweise befinden sich gefangene Räume in der Erdgeschosswohnung.

Die Zugangsmöglichkeit zu der Obergeschosswohnung wurde getrennt.

Das Treppenhaus für die Obergeschosswohnung ist unübersichtlich gartenseitig über den 1971 fertiggestellten Anbau zu erreichen. Die Wohnung verfügt über einen Balkon und zieht sich in das Dachgeschoss hinein.

Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Bauzeit bzw. aus länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen und erfüllt teilweise nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere die sanitären Anlagen und in Teilen die Technik.

Insgesamt handelt es sich um ein repräsentatives und in der Bauweise gesuchtes Zweifamilienhaus mit einem in Teilen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt und erkennbaren Investitionsbedarf.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

706 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) freistehendes Zweifamilienhaus

Kellergeschoss 1940	11,65 m	x	8,65 m	=	101 m ²
	1,72 m	x	4,30 m	=	7 m ²
	5,66 m	x	1,55 m	=	9 m ²
Anbau 1971	6,12 m	x	2,55 m	=	16 m ²
	0,30 m	x	-1,00 m	=	m ²
Summe Kellergeschoss					<u>132 m²</u>
Erdgeschoss 1940	11,65 m	x	8,65 m	=	101 m ²
	1,72 m	x	4,30 m	=	7 m ²
	5,66 m	x	1,55 m	=	9 m ²
Anbau 1971	6,12 m	x	2,55 m	=	16 m ²
	0,30 m	x	-1,00 m	=	m ²
Summe Erdgeschoss					<u>132 m²</u>
Obergeschoss 1940	11,65 m	x	8,65 m	=	<u>101 m²</u>
Dachgeschoss 1940	11,65 m	x	8,65 m	=	<u>101 m²</u>
Summe BGF freistehendes Zweifamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					466 m²
gewichtetes mittleres Baujahr					1942

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

Hinweis Garage

Die Garage wird im Sachwertverfahren unter dem Punkt „Sonstige Bauteile“ berücksichtigt und bleibt bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

Hinweis mittleres Baujahr

Das mittlere Baujahr ergibt sich als Durchschnittswert aus den gewichteten Flächenanteilen der unterschiedlichen Baujahre.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Windfang	2,16 m ²
Diele	11,07 m ²
Bad	3,79 m ²
Küche	10,62 m ²
Speisekammer	1,23 m ²
Flur	2,82 m ²
Zimmer vorne links	17,89 m ²
Zimmer vorne rechts	26,06 m ²
Zimmer hinten rechts	12,89 m ²
Terrasse	1,00 m ²
Summe Erdgeschoss	89,53 m²

Ober- und Dachgeschoss

Diele	5,49 m ²
Vorraum	1,44 m ²
WC	1,51 m ²
Bad	6,59 m ²
Küche	10,69 m ²
Zimmer vorne links	18,71 m ²
Zimmer vorne rechts	24,58 m ²
Raum hinten rechts	6,31 m ²
Balkon	1,84 m ²
Diele	3,98 m ²
Zimmer hinten links	3,55 m ²
Zimmer vorne links	8,78 m ²
Zimmer vorne rechts	11,47 m ²
Zimmer hinten rechts	8,44 m ²
Summe Ober- und Dachgeschoss	113,38 m²

Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)

203,00 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die Wohnfläche wird der zur Verfügung gestellten Wohnflächenermittlung vom 28.01.1993 entnommen und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass einige Wände leicht abweichend zur Planung erstellt wurden. Somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(203 \text{ m}^2 / 466 \text{ m}^2)$ 0,44

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(203 \text{ m}^2 / 334 \text{ m}^2)$ 0,61

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteile für Treppen und der Dachkonstruktion (Walmdach), können sie dennoch als plausibel angesehen werden, sind jedoch als ineffizient zu beurteilen.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

In der Garagenzufahrt ist generell ein weiterer Abstellplatz möglich, jedoch wird hier die Zufahrt zur Garage blockiert und dieser ist bauordnungsrechtlich auch nicht anrechenbar.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage bewertet
- nachgefragte Bauweise und Architektur

Schwächen:

- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag, technisch teils deutlich veraltet
- Ausstattungsmerkmale und individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie gefangene Räume
- ineffiziente Wohnflächenfaktoren

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das freistehende Zweifamilienhaus nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁷

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes. Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.⁸

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

3.2 Sachwertmodell

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.⁹

Basis der Stichprobe sind

- Verkaufsjahre: 2021 - 2023
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Der normierte Kaufpreis enthält ein für ein Ein-/Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein-/Zweifamilienhäuser untypischen Nebengebäuden werden bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst. Grundlagen des vorläufigen Sachwerts sind:

⁸ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

⁹ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2024; Seite 70,71

NHK 2010

- NHK 2010 nach der Anlage 4 zu der ImmoWertV
- Mischkalkulation nach Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Kellergeschoss grundsätzlich ohne Aus- oder Einbauten, Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet
- bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss ist ein Dremel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremel kalkuliert
- die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet
- die Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert berücksichtigt
- Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2015 = 100.

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes ist gleich der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteeinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt.

3.2.1 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell ¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

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

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

Das Gebäude wurde um 1940 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 84 Jahren. 1971 wurde das freistehende Zweifamilienhaus erweitert und modernisiert. Auf Grundlage der BGF ergibt sich ein gewichtetes Baujahr von 1942.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung -gemäß Angabe - länger zurückliegend
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - teilw. länger zurückliegend
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 84 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 60 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1964, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern freistehendes Zweifamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1940
tatsächliches Alter	84 Jahre
wesentliche Erweiterung	1971
gewichtetes mittleres Baujahr	1942
fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

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

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

Hinweis

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

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Garage

Die Garage wird mit einem Pauschalbetrag in der Wertermittlung berücksichtigt und somit nehmen die Nutzungsdauern der Garage keine werterelevante Rolle ein.

3.3 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	141	74	Gebäude- und Freifläche	706 m ²
Gesamtgröße				706 m²

Bodenrichtwert

330 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 5% (gewichtete Ansätze)

Korrektur (€/m ²)	-5% von	330 €/m ² =	- 17 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			313 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	706 m ²		
Bodenwertansatz	313 €/m ²		
	313 €/m ² x	706 m ² =	220.978 €
Rundung			22 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			221.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1533100
Bodenrichtwert	330 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	40 m
Fläche	400 m ² bis 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Cranger Straße / Haunerfeldstraße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Grundstückstiefe stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Die Grundstücksgröße ist geringfügig größer und der Garten ist nach Nordosten ausgerichtet. Zudem liegt es im Einflussbereich von Verkehrslärm (Durchgangsstraße). Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >75,dB(A) (hohe Belastung) und ab 70 dB(A) nachts (hohe Belastung) ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Diese Immissionen betreffen einen erheblichen Teil der Bodenrichtwertzone, sodass diese Beeinträchtigung in dem Bodenpreisniveau ausreichend berücksichtigt ist.

Spezifikationen oder Anpassungsfaktoren hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Ausrichtung wurden zu diesem Bodenrichtwert nicht angegeben. Diesbezüglich erfolgt eine moderate Anpassung nach sachverständigem Ermessen in Höhe von - 5%.

3.4 Sachwertermittlung

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

freistehendes Zweifamilienhaus

Kostenkennwert	795 €/m²
Bruttogrundfläche	466 m²

Baupreisindex 2021	III / 2024	130,3	
Baupreisindex 2021	Ø 2010	70,9	
	$130,3 / 70,9 =$	1,838	
	$1,838 \times 466 \text{ m}^2 \times 795 \text{ €/m}^2 =$		680.982 €
Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus			
fiktives Alter	60 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor 60 Jahre / 80 Jahre = 0,75			- 510.737 €
freistehendes Zweifamilienhaus			170.245 €

Garage, Gaube, Balkon, Kamin		7.100 €	
Sonstige Bauteile	1,838 x	7.100 € =	13.050 €

Außenanlagen	8% von 183.295 € =	14.664 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)		6.000 €
Sachwert Außenanlagen		20.664 €

Sachwert freistehendes Zweifamilienhaus	170.245 €
Sachwert sonstige Bauteile	13.050 €
Sachwert Außenanlagen	20.664 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	221.000 €
Zwischensumme	424.959 €
Rundung	41 €
vorläufiger Sachwert	425.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)				
Zuschlag	rd.	15%	von 425.000 € =	63.750 €
Rundung				250 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert				489.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,3
Dach	teilw. modernisiert (Annahme)	15%	2,8
Fenster- und Außentüren	teilweise modernisiert	11%	2,6
Innenwände und -türen	ursprünglich	11%	2,3
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	2,8
Fußböden	uneinheitlich	5%	2,4
Sanitäreinrichtungen	in die Jahre gekommenen, ein Badezimmer	9%	2,2
Heizung	veraltet Instandsetzung wird unterstellt	9%	3,0
Sonstige Technik	veraltet	6%	2,1
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,5

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein bauzeittypischer, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Das vollunterkellerte freistehende Zweifamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 1.03 I-geschossig, unterkellert, Flachdach -	Anteil 14%
Typ 1.11 II-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 86%

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt nach Angaben des Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen ein Zuschlag von 5%.

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Dremel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist jedoch kein Dremel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein reduzierter Abschlag von 5% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

795 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 130,3 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 60 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus **0,75**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Garage, Gaube, Balkon, Kamin

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 130,3 zu erhöhen.

Ansatz **13.050 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Instandsetzung des Gartens bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **8%**

Anschlusskosten **6.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden.

vorläufiger Sachwert

350.001 € bis 500.000 €	1,14
-------------------------	------

Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hier 3.250 €/m²

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
3.250 €/m²	0,08

Gebäudestandardstufebis 2,4 -0,12

Basis des Marktanpassungsfaktors =	1,14
Korrektur Immobilienrichtwert =	0,08
Basis Marktanpassungsfaktor =	1,22

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Marktdimension: Stabilisierende bzw. steigende Preise bei einem geringen Angebot an vergleichbaren Objekten und wieder zunehmende Nachfrage.	↑
Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard ist mit 2,5 im Grenzbereich für einen deutlichen Abschlag (-12%).	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage bewertet (im Zuschlag Immobilienrichtwert berücksichtigt).	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein repräsentatives und in der Bauweise gesuchtes Zweifamilienhaus mit einem in Teilen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt und erkennbaren Investitionsbedarf.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar gewesen, mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen und einem Modernisierungsstau. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Drittverwendung: Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.	↑
--	---

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,15 bzw. rd. 15%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen freistehenden Zweifamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	489.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.409 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.049 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.320 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	575 €/m ²

Vergleichszahlen

Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat an mehreren Stellen Vergleichswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Das Referenzobjekt liegt in einer mittleren Lage und hat eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 650 m² und eine durchschnittliche Wohnfläche von 130 m².

Altersklasse 1950 bis 1974¹²

Ø Gesamtkaufpreis 370.000 €¹³

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurde für Zweifamilienhäuser ein durchschnittlicher Wert von 1.954 €/m² in einer Spanne von 969 €/m² bis 4.455 €/m² angegeben¹⁴

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 1.950 €/m² bzw. 400.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Bei der Auswertung wird darauf verwiesen, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 290.000 €, für einen mittleren Wohnwert 325.000 €, für einen guten Wohnwert 420.000 €, einen sehr guten Wohnwert 575.000 € und einen Spitzenwert 700.000 € angegeben.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer sind die Vergleichszahlen nicht direkt vergleichbar und werden hier als Orientierung angegeben.

Im Internet wird für das IV. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.215 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 2.558 €/m² bis 4.826 €/m². Die Angebotspreise sind nach dem Einbruch in Folge des Zinsschocks im Vergleich zu früheren Schwankungen relativ stabil geblieben.¹⁵

¹² frühere Baualtersklassen wurden nicht veröffentlicht

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 51

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 55

¹⁵ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/nord/buer/hauspreise?mapCenter=51.579465%2C7.04904%2C13.150057914267258>]; abgerufen am 31.01.2025

3.5 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt zur Plausibilisierung durchgeführt, da die Auswertung der Marktanpassungsfaktoren einen hohen Spielraum zulässt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.5.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschosswohnung	W	90,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	7,35 €/m²	661,50 €
Ober-Dachgeschosswohnung	W	113,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	7,60 €/m²	858,80 €
		203,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 7,49 €/m²	1.520,30 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	60,00 €/St	60,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 60,00 €/St	60,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.520,30 €
marktübliche Mieterträge Garage	60,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.580,30 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.580,30 € x 12	rd. 18.964 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

Tatsächliche Mieten

Die Erdgeschosswohnung wird von der Miteigentümerin genutzt und die Obergeschosswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage bewertet.

Erdgeschosswohnung

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

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

Basiswert Mittelwert		6,05 €/m ²
Geschosslage	Erdgeschoss	0,04 €/m ²
Lageeinfluss	Buer-Zentrum / Buer-Ost	<u>0,58 €/m²</u>
		6,67 €/m ²
Zuschlag Ein- und Zweifamilienhaus gemäß Ertragswertmodell 10%		0,68 €/m ²
		<u>7,34 €/m²</u>
auf 0,05 €/m ² gerundet		7,35 €/m²

Obergeschosswohnung

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

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

Basiswert Mittelwert		6,00 €/m ²
Maisonettewohnung		0,35 €/m ²
Lageeinfluss	Buer-Zentrum / Buer-Ost	<u>0,58 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete		6,93 €/m ²
Zuschlag Ein- und Zweifamilienhaus gemäß Ertragswertmodell 10%		0,69 €/m ²
		<u>7,62 €/m²</u>
auf 0,05 €/m ² gerundet		7,60 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung werden keine Einfamilienhäuser zur Miete angeboten. Alternativ wurde das Angebot an Mietwohnungen analysiert.

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 32 m² bis 102 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 8,82 €/m² und 9,57 €/m² und beträgt im Mittel 9,21 €/m².

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

Im Internet wird für das IV. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,33 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,74 €/m² bis 11,84 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁶

Mittlere Angebotsmiete **9,21 €/m²**

¹⁶ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/nord/buer/mietspiegel>]; abgerufen am 31.01.2025

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

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

Für die Garage wird eine marktübliche Miete von 60 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Erdgeschosswohnung	7,35 €/m²
	Ober- Dachgeschosswohnung (auf 0,05 €/m ² gerundet)	7,60 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz	60 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

3.5.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				18.964 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	203 m²	x	13,80 €/m²	= 2.801 €
Garage	1 Stk	x	104,00 €/St	= 104 €
				<u>2.905 €</u>
Verwaltung				
Wohnflächen	2 WE	x	351 €/WE	= 702 €
Garage	1 Stk	x	46,00 €/St	= 46 €
				<u>748 €</u>
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		18.244 €	= 365 €
Garage	2,00% von		720 €	= 14 €
				<u>379 €</u>
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 4.032 €
entspricht ca. 21% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				14.932 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,25% von		221.000 €	= - 2.763 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				12.169 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,25%				
				= 17,60
Ertrag der baulichen Anlagen			12.169 € x 17,60	= 214.174 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				221.000 €
Zwischensumme				435.174 €
Rundung				- 174 €
vorläufiger Ertragswert				435.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		435.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				435.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
	Fertigarage /Garage/ Tiefgarage	104 €/Stk
Verwaltungskosten	Wohnung	351 €/Stk
	Fertigarage/Stellplatz	46 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **21%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.2.1 mit 20 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **20 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

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

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

Als Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2021-2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹⁷

Zweifamilienhäuser	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	34	1,0		179		1.965		6,18		24		25,5		27	
		-2,3	5,2	107	281	969	4.455	3,89	8,24	17	32	12,5	44,3	15	71
Konfidenz-Intervall		0,3 - 1,7		165 - 193		1.708 - 2.223		5,29 - 6,44		23 - 25		22,6 - 28,4		23 - 31	
Standardabweichung		1,9		41		739		0,75		3		8,2		11	

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 55

Allgemein

Marktdimension: Stabilisierende bzw. steigende Preise bei einem geringen Angebot an vergleichbaren Objekten und wieder zunehmende Nachfrage.	↓
Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als gute, jedoch immissionsbelastete Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein repräsentatives und in der Bauweise gesuchtes Zweifamilienhaus mit einem in Teilen unvorteilhaften Grundrisszuschnitt und erkennbaren Investitionsbedarf.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar gewesen, mit kleineren Modernisierungsmaßnahmen und einem Modernisierungstau. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet.	↓

Sonstiges

Drittverwendung: Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.	↓
Mietmarkt: Der Gelsenkirchener Mietmarkt ist tendenziell entspannt, was sich drückend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirkt.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz:

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,25% und einer Restnutzungsdauer von $n = 20$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

1,25%

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	435.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	22,94
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.143 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	1.054 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	459 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garage mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garage herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garage.

ohne Garage	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garage	425.214 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	23,31
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.095 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	1.006 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	438 €/m ²

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 44.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 44.000 €

Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- Im Bereich der Obergeschosswohnung wurde mit einer Renovierung begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurde, hier stehen Restarbeiten aus, insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar.
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils deutlich individualisierte Innenausstattung
- Austausch des einfachverglasten Fensters
- teils fehlt die Elektroinstallation
- teils deutlich zu geringe Brüstungshöhen bei den Fenstern
- Beschädigungen im Bereich der Dachrinne
- Vermoosungen und Laub im Dachbereich
- deutlich erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände bzw. eindringendes Wasser im Bereich des Kellergeschosses
- Unebenheiten im Bereich des Kellerfußbodens, teils nachgearbeitet, teils rissig
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Heizleitungen wurden provisorisch umgelegt
- Heizkessel (ÖL) am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Verfärbungen und Vermoosungen im Bereich der Fassade und der Terrassen
- typische Ausblühungen im Bereich des Balkons
- defektes/abgängiges Garagentor
- Instandsetzung Gartenflächen

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt oder als Bagatellschäden (Vermoosungen und Laub im Dachbereich, unzureichende Höhenunterschiede u.A.) zu beurteilen. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

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

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Diese Pauschale beinhaltet auch die Instandsetzung der Gartenflächen.

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

Ansatz (Abschlag):

- 44.000€

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus und Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Der Unterschied zwischen dem vorläufigen marktangepassten Sachwert und dem vorläufigen Ertragswert beträgt rd. 12%. Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit, die Immobilie zu erwerben. Maßgebend sind hier allerdings die Eigennutzer, die hier einen höheren auf Substanzwerte basierenden Preis zahlen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	489.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 44.000 €
Sachwert	445.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	445.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	955 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.192 €/m ²
Bodenwertanteil	50%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Cranger Straße 63 in 45894 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 16.12.2024	445.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 4420/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 09.02.1939 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dahingehend dass das Grundstück zu anderen als zu Wohnzwecken nicht benutzt werden darf. Eingetragen zugunsten der Stadt Gelsenkirchen am 18.02.1939 und umgeschrieben am 04.11.1969.

In der Bewilligungsurkunde wurden keine weiteren Angaben zu dieser Beschränkung gemacht. Da es sich um eine Wohnnutzung handelt und eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung nicht ersichtlich ist bzw. keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen würde, kann hieraus kein wesentlicher Werteeinfluss erkannt werden. Dennoch können sich Nachteile in Form von pauschalen Beleihungsabschlägen oder zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf oder bei der Beleihung ergeben. Empirisch abgeleitete Daten für solche Rechte sind nicht bekannt, so dass eine Belastung geschätzt werden muss.

Belastung

- 1.000 €

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 037/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteeinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Erdgeschosswohnung wird augenscheinlich von der Miteigentümerin genutzt und die Obergeschosswohnung ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt und erst nach abgeschlossener Renovierung nutzbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
 Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.12.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
 An dieser Stelle ist jedoch auf den Abweichungen bei der Grundrissaufteilung und die zu geringen Brüstungshöhen zu verweisen.
 Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Cranger Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 16.10.2024 nicht mehr an.
 Für die Erneuerung der Cranger Straße fallen noch Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.
 Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung von Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten, diese Förderung in Anspruch zu nehmen.
 Gemäß telefonsicher Auskunft vom 05.02.2025 der Stadt Gelsenkirchen kann davon ausgegangen werden, dass die Förderung in Anspruch genommen wird und dem Eigentümer keine Kosten entstehen. Im Jahr 2025 wird voraussichtlich ein Kostenbescheid mit 0 € (Nullerbescheid) erlassen
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.09.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.09.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 19.02.2025

5 ANLAGEN
