

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)
Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2411-GEL
Ausfertigung-Nr.: 0
Bewertungsobjekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen
Flur 8
Flurstücke 174, 120
Adresse: Hartmannstraße 8
45884 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 041/24



Gesamt-Verkehrswert (Flurstück 174 und 120)					
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet		219.000 €
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 174)					
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet		215.000 €
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 120)					
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet		4.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	12
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.7	Grundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	14
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	14
2.2.11	Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.12	Überbau	15
2.2.13	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	20
2.3.8	Zustand und Beurteilung	20
2.3.9	Restnutzungsdauer	24
2.3.10	Zubehör	24
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	25
2.4.1	Mietverhältnisse	25
2.4.2	Leerstand	25
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	25
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	25

2.5	Künftige Änderungen	26
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	26
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	27
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	27
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	27
2.6.2	Immobilienmarkt	28
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	29
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	31
2.7	Wirtschaftliche Einheit	34
2.7.1	Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung	34
2.7.2	Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts	34
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	35
3.1	Grundlagen	35
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	35
3.2	Wertermittlungsverfahren	35
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	35
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.3	Bodenwert	37
3.3.1	Bodenrichtwert	37
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	38
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	39
3.4	Ertragswertverfahren	40
3.4.1	Jahresrohertrag	40
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	40
3.4.3	Restnutzungsdauer	41
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	41
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	43
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	43
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	43
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
3.4.9	Ertragswert Bewertungsobjekt	45
3.5	Einzelbewertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts	46
3.5.1	Einzelbewertung Flurstück 174	46
3.5.2	Einzelbewertung Flurstück 120	47
4.	VERKEHRSWERT	48
4.1	Ergebniszusammenstellung	48
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	48
4.3	Komprimierte Wertung	49
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	50
5.	ANLAGEN	51
5.1	Baudatenberechnung	51
5.1.1	Baudaten	51
5.1.2	Geschossflächenzahl	51
5.1.3	Wohn-/Nutzfläche	52
5.1.4	Plausibilität der Gebäudedaten	54
5.2	Lageinformationen	55
5.2.1	Regionalplan	55
5.2.2	Stadtplan	56
5.3	Flurkarte	57
5.4	Gebäudezeichnungen	58
5.5	Fotodokumentation	63

Das Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

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

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 15.07.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 21.03.2024 und 15.07.2024 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswernermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 041/24

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

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

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

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt sowie das Vermessen einzelner Flächen und das Erstellen von Fotos erfolgte mit dem Einverständnis der jeweils in den Flächen angetroffenen Nutzer.

Aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Fotos von Wohnräumen beigefügt.

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus (6 Wohneinheiten) bebaute Grundstücke, welche am Wertermittlungsstichtag im Grundbuch wie folgt geführt werden:

Amtsgericht	Gelsenkirchen	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Rotthausen	Rotthausen
Blatt-Nr.	1610	1611
Bestandsverzeichnis		
lfd. Nr.	2	1
Gemarkung	Rotthausen	Rotthausen
Flur	8	8
Flurstück	174	120
Fläche	387	27
Gesamtfläche	414	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	
Lage	Hartmannstr. 8	

Abteilung I (Eigentümer)

jeweils lfd. Nr. 1: 4 natürliche Personen
als Miteigentümer zu je 1/4 Anteil

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts, mit Ausnahme der Wohnungen im EG links und rechts sowie im 1.OG links und rechts (vom straßenseitigen Hauseingang gesehen) fand am 26.11.2024 statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 10:45 Uhr

Die Besichtigung der Wohnungen im EG rechts, 1.OG links, nebst straßenseitiger Zimmer im EG links, und der Wohnung im 1.OG rechts fand am 16.01.2025 statt:

- Beginn: ca. 12:00 Uhr
- Ende: ca. 12:30 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen teil:

- Familienmitglieder der Miteigentümer der Wohnungen im DG (am 26.11.2024)
- Miteigentümer der Wohnung im 1.OG links

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansichten der baulichen Anlage.
- Innen:
Treppenhaus, Kellerflur und Kellerräume, Blick durch die Deckentür in den nicht ausgebauten Teil des Spitzbodens. Mit Ausnahme der Wohnung im EG links (nur Diele mit hofseitigen Zimmern) konnten alle Räume in den Wohneinheiten besichtigt werden.

Zu nicht einsehbaren Bereichen / Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen. Die mit der Beschaffenheit und Ausstattung sowie Zustand dieser Bereiche / Flächen einhergehenden Unsicherheiten sind in den Wertparametern hinreichend berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

16.01.2025 (Tag des letzten Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

In Deutsche Mark (DEM) ausgewiesene Beträge werden in EURO (€) umgerechnet. Umrechnungsverhältnis: 1 € entspricht 1,95583 DEM.

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) vom 25.07.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 25.07.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 30.07.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 29.07.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 09.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 25.07.2024
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse / Bergschadensgefährdung vom 07.08.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 31.07.2024
- Bauordnungsrechtliche Auskunft vom 29.08.2024
- Baubehördliche Hausakte vom 17.09.2024

Durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszüge (Blatt 1610 und 1611) vom 16.07.2024

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 971/1989, Notar Dr. Heinz-Dieter Heescher, GE) vom 04.10.1989
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 18.01.2022

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

Stadtteil / Straße

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

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar nördlich der „Hartmannstraße“, einer Gemeindestraße mit geringen Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Anliegerstraße ausgebaut ist.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch 3-geschossige bis 4½-geschossige Wohnhäuser geprägt. Unmittelbar nördlich, befindet sich ein Bahndamm mit einer zweigleisigen Bahntrasse als Teil des Regional- und Fernverkehrsschienennetz. Der regelmäßige Zugverkehr verläuft somit im Abstand von 10m bis 20m hinter dem Wohnhaus auf dem Niveau der Dachgeschossebene. Der Bereich des Bahndamms wird entlang der Grundstücksgrenze durch eine 6 - 7 m hohe Mauerwerkswand gestützt.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|---------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen | ca. 8,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Wiehagen | ca. 0,3 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 0,5 km entfernt |

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Durch das Stadtgebiet verlaufen vier Autobahnen (A2, A40, A42 und A52), drei Bundesstraßen (B224, B226 und B227) und verschiedene Landesstraßen.

Der nächste Fernbahnhof Gelsenkirchen Hbf. ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nächste internationale Verkehrsflughafen ist in Düsseldorf.

regional

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

Entfernungen:

- | | | |
|---------------------|------------------------------|----------------------|
| • Autobahnanschluss | z.B. A42, Anschlussstelle 16 | ca. 3,3 km entfernt |
| • Bundesstraße | z.B. B227 | ca. 1,7 km entfernt |
| • Flughafen | z.B. Düsseldorf | ca. 40,0 km entfernt |
| • Fernbahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 1,4 km entfernt |
| • Regional-Bahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 1,4 km entfernt |
| • Bushaltestelle | z.B. „GE - Gottfriedstraße“ | ca. 0,2 km entfernt |

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück ist keine Abstellmöglichkeit vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks sind in begrenztem Umfang Abstellmöglichkeiten im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum gegeben.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

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

- mit einer Teilfläche in einem ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Schienenverkehr mit einer Intensität von > 60 bis <= 64 dB (A).
- nicht in einem Hochwassergefahrengbiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit dichter Bebauung bei geringer Durchgrünung.

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Fluchtlinienplan 2/4/13 vom 16.03.1904 als einfacher B-Plan
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Lage im Projektgebiet „Sozialer Zusammenhalt Rotthausen“ aus dem Jahr 2018
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines [einfachen] Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

2.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

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

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

Nach dem vorliegenden Grundbuchblättern bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch Blatt 1610, Abt. II:

- Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 41/24)

Grundbuch Blatt 1611, Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG, Frankfurt am Main, wonach der jeweilige Eigentümer Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb, gleich welchen Umfangs, ausgehen, entschädigungslos zu dulden hat. Gem. Bewilligung vom 04.10.1989 eingetragen am 15.01.1990.
- Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 41/24) eingetragen am 22.03.2024.

2.2.7 Grundbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW lösen bauliche Anlagen, die eine gebäudegleiche Wirkung haben eine Abstandsfläche aus. Dies gilt u.a. auch für erhöhte Terrassen ab einer Höhe von im Mittel > 1m. Vor diesem Hintergrund ist vorstellbar, dass die grenzständig auf dem Nachbargrundstück errichtete Mauerwerks-Stützwand des Bahndamms, aufgrund deren Höhe von ca. 6 - 7m, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, im Zusammenhang mit einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nach Freilegung am Ende der Restnutzungsdauer eine Abstandsfläche auf dem Bewertungsgrundstück begründen könnte.

Eine Bestätigung dieser baurechtlich begründeten Annahme ist letztlich nur über eine Bauvoranfrage herbeizuführen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings übersteigt.

Eine Abstandsfläche von 3m würde eine größere Teilfläche des Bewertungsgrundstücks belasten und somit die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks teilweise einschränken.

Wertung:

Das Risiko einer zukünftigen baulichen Nutzungsbeschränkung des Bewertungsgrundstücks aufgrund der bestehenden Stützwand wird mit einem geschätzten Wertabschlag in Höhe von 5% des unbelasteten Bodenwertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Da anzunehmen ist, dass sich eine Wertminderung erst im Zuge einer Folgebebauung nach Freilegung des Bewertungsgrundstücks ergeben könnte, erfolgt eine Diskontierung des Wertabschlags über die Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

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

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

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Den in der baubehördlichen Hausakte hinterlegten Unterlagen sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1895 Bauschein-Nr. 1567 vom 05.07.1895 zur „Erbauung eines Wohnhauses“.
- 1895 Schlussabnahme erfolgte am 02.11.1895.
- 1990 Baugenehmigung-Nr. 03288/89s vom 23.05.1990 zum „Umbau und Modernisierung des Mehrfamilienhauses, Errichtung von Dachgauben sowie Erstellung eines Pkw-Stellplatzes“.
- 1990 Baugenehmigung-Nr. 02301/90G vom 30.08.1990 zu „Einbau eines Fertigmamins“.
- 1991 Schlussabnahme zu 02301/90G erfolgte am 26.02.1991.
- 2006 Bestätigung der abschließenden Fertigstellung vom 09.01.2006.

Nach Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakten und schriftlicher Auskunft der örtlichen Bauverwaltung waren zu den Wertermittlungsstichtagen keine bauordnungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt anhängig oder absehbar.

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

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen sowie partiellen Aufmaßdaten des Sachverständigen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.12 Überbau

Das Mehrfamilienhaus wurde auf dem Flurstück 174, welches als sogenanntes Stammgrundstück anzusehen ist, errichtet und überbaut von hier aus mit einer Fläche von ca. 4m² das Flurstück 120 und mit einer Fläche von < 1m² das Flurstück 187. Hinsichtlich dem Flurstück 120, welches sich im gleichen Eigentum befindet wie das Stammgrundstück, handelt es sich um einen sogenannten Eigengrenzüberbau. Bei dem Flurstück 187 handelt es sich um die Verkehrsfläche „Hartmannstraße“, die sich im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen befindet. Nach den in der baubehördlichen Hausakte abgelegten Liegenschaftskarten besteht diese Überbausituation bereits seit der Erbauung des Mehrfamilienhauses im Jahr 1895. Aufgrund des langjährigen Bestands der Überbausituation ist im vorliegenden Fall von einem rechtmäßigen (schuldlosen) Überbau auszugehen, der ohne Vorsatz und ohne grobe Fahrlässigkeit des Überbauenden begründet wurde.

In Bezug auf den hier vorliegenden Überbau hat der jeweilige Eigentümer des überbauten Grundstücks, den Überbau als Eigentumsbeschränkung über die Standdauer des Gebäudes, ohne Anspruch auf Rückbau, zu dulden. Allerdings besteht für die überbaute Grundstücksteilfläche ein Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Geldrente (siehe § 912 BGB).

Wertung:

Sofern die Grundstücke des Bewertungsobjekts weiterhin in gleichem Eigentum stehen, heben sich die Vor- und Nachteile des Überbaus gegeneinander auf.

In Bezug auf die öffentliche Grundstücksfläche ist davon auszugehen, dass die geringe Überbauung, ebenso wie in der Vergangenheit, auch in Zukunft ohne Zahlung einer Geldrente geduldet wird. Insofern wird sich der Überbau nach wie vor nicht relevant auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts auswirken.

Sollten die beiden Grundstücke des Bewertungsobjekts in unterschiedliches Eigentum übergehen, wird sich die Überbausituation auf die jeweiligen Einzelverkehrswerte auswirken. Hierzu erfolgt im Anschluss an das Ertragswertverfahren eine Bewertung der Einzelbewertung der Flurstücke 174 und 120 (siehe Abschnitt 3.5).

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 414m² große mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück setzt sich aus dem als Pentagon zugeschnittenen Flurstück 174 (387m²) und dem als Dreieck zugeschnittenen Flurstück 120 (27m²) zusammen. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Die Flurstücke 174 und 120 sind mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es handelt sich um einen Eigenüberbau, wobei Flurstück 174 als Stammgrundstück und Flurstück 120 als überbautes Grundstück anzusehen sind. Eine Teilfläche des Flurstücks 120 liegt im Bereich der Verkehrsfläche und wird zusammen mit dem öffentlichen Bürgersteig entsprechend genutzt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Bewertungsgrundstück auf Straßenniveau eben. Wertrelevante Höhenunterschiede sind nicht feststellbar.

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

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen geführt. Hinweise aus Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ der Bergbauberechtigten TRATON SE, München.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1960-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum Wertermittlungsstichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass zum Qualitätsstichtag mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist und weder Störzonen noch sonstige Besonderheiten im Zusammenhang mit bergbaulicher Tätigkeit auf das Bewertungsobjekt einwirken.

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

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Allgemeines

- Beschreibung Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Spitzboden unter Satteldach, unterkellert.
- Ursprungsbaujahr 1895 (Schlussabnahme)
- Erweiterungen / Modernisierungen (sofern wertrelevant) 1990 / 1991:
Umbau / Erweiterung des Wohnhauses:
Nach den Feststellungen beim Ortstermin ist anzunehmen, dass insbesondere folgende Baumaßnahmen durchgeführt wurden: Errichtung eines Drempels nebst Dachgauben, Erneuerung des Dachstuhls, Erneuerung der Heizungsanlage. Die gebäudetechnischen Anlagen sowie Fenster und Türen wurden partiell erneuert.
- Konzeption Das mit der Traufseite grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienwohnhaus ist über eine Außentreppe (3 Stufen) und die zentrale Hauseingangstür zugänglich. Hinter der Haustür befindet sich der Hausflur und im hinteren Gebäudeteil das Treppenhaus, über das die vertikale Erschließung aller Geschossebenen des in zweispänniger Bauweise erbauten Wohnhauses, vom KG bis ins DG, erfolgt. Vom Treppenhaus aus ist der hintere Grundstücksbereich über eine Nebeneingangstür und eine Außentreppe (4 Stufen) zugänglich.

WE 1: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im EG wird über eine zentrale, Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer, zugänglich.

WE 2: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im EG wird über eine Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche und ein kleinflächiges Bad/WC zugänglich. Die straßenseitigen Zimmer im EG sind von der darüber liegenden WE 4 zugänglich.

WE 3: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im 1.OG wird über eine zentrale, Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer, zugänglich.

WE 4: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im 1.OG wird über eine zentrale Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer zugänglich. Das straßenseitige Zimmer vorne links fungiert als Durchgangszimmer zu dem darunter liegenden Zimmer im Erdgeschoss.

Der Zugang erfolgt über eine Treppe. Von dem Zimmer im EG vorne links besteht der Zugang zum Zimmer im EG vorne rechts. Die Stahlheizkörper der WE 4 sind an eine in der Küche installierte Gastherme angeschlossen.

WE 5: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im DG verfügt über ein großflächiges Wohn-/Esszimmer, von dem aus die hofseitige Küche sowie ein kleinflächiger Flur zur Erschließung eines kleinflächigen Bad/WC und eines straßenseitigen Zimmers erschlossen werden. Über eine Treppe ist der ausgebaute Spitzboden zugänglich. Dort befinden sich Zubehörräume, die im Zusammenhang mit der Wohnung genutzt werden. Die Nutzbarkeit der Wohnflächen wird durch Dachschrägen beeinträchtigt. Die Stahlheizkörper der WE 5 sind an eine im Spitzboden installierte Gastherme angeschlossen.

WE 6: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im DG wird über eine zentrale Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer zugänglich. Die Nutzbarkeit der Flächen wird durch Dachschrägen beeinträchtigt. Im Zimmer vorne rechts befindet sich ein Kaminofen.

Der nicht ausgebaute Spitzboden oberhalb der WE 6 ist vom Treppenhaus über eine Einschubtreppe zugänglich.

Die Kellerräume sind vom Treppenhaus über eine Kellertreppe zugänglich. Über einen zentralen Flur werden 4 hofseitige Kellerräume und 5 straßenseitige Kellerräume erschlossen. Einer der straßenseitigen Kellerräume fungiert als Heizungskellerraum für den zentralen Gas-Heizkessel nebst Warmwasserspeicher, ein weiterer als gemeinschaftlicher Waschkellerraum. Die Hausanschlüsse befinden sich ebenfalls in einem straßenseitigen Kellerraum.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Rohbau

- Konstruktion

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

- Keller

Wände: Mauerwerk

Decke: Kappendecke

- Geschosse

Wände: Mauerwerk

Decke: Holzbalkendecken

- Dach

Satteldach / Holzdachstuhl

- Dachabdichtung

Dachpfannen

- Dachflächenentwässerung

Außen liegende Rinnen und Rohre.

- Besonderheiten

Dachgauben, Außentreppeanlage.

Fassade

Mauerstein, Glattputz.

Ausstattung

- Wandoberflächen Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.
- Fußböden Keramische Platten, Laminat., Holzdielen, Estrich.
- Deckenbekleidung Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenpaneele, WE 5 und 6 tlw. mit unverkleideten Balken.
- Innentreppe Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.
Kellerinnentreppe: Betontreppe mit Holzhandlauf.
WE 4: Offene Holztreppe mit Edelstahlhandlauf -geländer.
WE 5: Offene Holztreppe ohne Handlauf / Geländer.
- Türen Haustür Kunststoffrahmentür mit Seitenelement mit Glasfüllung und Briefkasten-/ Klingelanlage (6 Briefkästen) Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Nebeneingangstür als Holzrahmentür.
Innentüren Sperrtür, holzfurniert, mit Holzzarge oder mit Stahlzarge.
Kellertüren Stahltür / Holzlattentüren
- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden (Baujahre: tlw. 1983 sowie tlw. 1990).
Dachflächenfenster im ausgebauten Spitzboden.
Im Keller Holz-/Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung.
- Belichtung Vermutlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
- Sanitärräume
 - WE 1, EG rechts Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Mechanische Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper.
 - WE 2, EG links Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper.
 - WE 3, 1.OG rechts Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Mechanische Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper.
 - WE 4, 1.OG links Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Glaswand. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper.
 - WE 5, DG rechts Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Paneele. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wand- und Deckenleuchte.
 - WE 6, DG links Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Paneele. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wand- und Deckenleuchte. Stahlheizkörper.
- Besondere Einbauten Augenscheinlich keine.

Gebäudetechnik

- Heizung Stahlheizkörper mit Thermostatventil.
WE 1, 2, 3 und 6: Anschluss an zentralen Gas-Heizkessel (Baujahr: 1990).
WE 4 und WE 5: Jeweils eigene Gas-Therme.
- Warmwassererzeugung Zentral über zentralen Warmwasserspeicher mit Anschluss an zentralen Heizkessel bzw. über die Gas-Therme.
- Elektroanlage Zählerschränke mit Unterverteilungen und augenscheinlich mit FI-Schutzschalter im Treppenhaus, im Bereich der Geschosspodeste vor den jeweiligen Wohnungsabschlusstüren. Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
- Sonstige Anlagen WE 6: Kaminofen im Wohnzimmer.

Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), noch andere Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Wohnhauses vor. Demnach ist eine Aussage zum Endenergie-Kennwert in diesem Gutachten nicht möglich.

Aufgrund des Baujahres und des Instandhaltungszustands der baulichen Anlage, der Fenster und Türen, der Heizungsanlage, der nicht vorhandenen Wärmedämmung der Fassade und der Kellerdecke, ist anzunehmen, dass der Energie-Kennwert des zu bewertenden Wohnhauses in Bezug auf den Durchschnittswert des gesamten Wohngebäudebestands unterdurchschnittlich ausfallen würde.

2.3.7 Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen Terrassenplatten, Beton-Pflastersteine
- Einfriedung Maueranlagen, Pflanzkübel
- Grünanlagen Strauchwerk, Heckenpflanzen, Laubbäume
- Sonstige Anlagen Holzhütte, gemauerter Backofen
- Qualität der Außenanlagen Einfachste, verfallene Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Ortstermins waren insbesondere folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden augenscheinlich:

- Fehlende Fassadenbekleidung an der östlichen Giebelseite (z.B. Putz).
- Partiiell Putz-Ablösung, bzw. abgeschlagener Putz sowie Risse, bei starker Verschmutzung / Verwitterung der Fassade.
- Partiiell fehlende / abgelöste Dichtung der Fenster.
- Schief hängende Rollläden.
- Unbefestigt vor der Fassade hängende Kabel.
- Wildwuchs im Bereich der Regenrinnen.
- Beschädigung der Regenfallrohre.
- Beschädigung der Hauseingangstüranlage (Starke Verschmutzung, Glasbruch, aufgebrochene Briefkastenanlage, ungeschützt frei liegende Elektrokabel).
- Rostschäden an den Stahlträgern der Kellerdecke / Tragfähigkeit der Kellerdecke.
- Starke Beschädigungen am zentralen Gas-Heizkessel und am Warmwasserspeicher (Anlage ist seit Jahren defekt).
- Feuchtigkeitsschäden an den Innenseiten der Kellerwände.
- Putzabplatzungen an den Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss.
- Beschädigte Kellerfenster und Kellertüren.
- Allgemeine Vermüllung des Kellergeschosses.
- Augenscheinlich nicht fachgerechte Elektroinstallation.
- Beschädigungen / Verschmutzungen der Wand- und Deckenbekleidung sowie der Türanlagen im Treppenhaus.
- Starke Abnutzung der Treppenanlage.
- Eingeschränkt Funktionstüchtige, stark abgenutzte / verwitterte Nebeneingangstür.
- Stark verwitterte Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung in den Podesträumen.

WE 1, EG rechts:

- Starke Verschmutzung der Wohnung.
- Partielle Beschädigungen der keramischen Bodenbeläge, der Wand- und Deckenbekleidungen / Putzrisse.
- Schimmel im Bereich der Küche.
- Teilweise herausgelöste Steckdosen, ungeschützte Elektroinstallation.
- Ablösen der Deckenbekleidung im straßenseitigen Zimmer, mutmaßlich Feuchtigkeitsschäden nebst Schimmel.

WE 2: EG links:

(Zustand bei der Besichtigung am 2022 augenscheinlich ohne besondere Veränderung)

- *Partielle Beschädigungen der keramischen Bodenbeläge, der Wand- und Deckenbekleidungen / Putzrisse.*
- *Stark verschmutzte Sanitäranlage / ggf. Beschädigung der Einrichtungsgegenstände.*
- *Fehlen des Oberbodens im hofseitigen Zimmer.*

WE 3, 1.OG rechts:

- Partielle Beschädigungen der keramischen Bodenbeläge nebst herausgebrochener Fugenmasse.
- Beschädigung der Wand- und Deckenbekleidungen / Putzrisse.
- Starke Verschmutzung, insbesondere der Küche.
- Fehlender Heizkörper im Bad/WC.
- Partielle Beschädigung einzelner Türanlagen.

WE 4, 1.OG links:

- Schimmelbildung an Wand- und Deckenflächen im Bad/WC.
- Risse der Wandfliesen im Bad/WC.
- Putzrisse in der Innenwand im Flur.
- Mutmaßlich Eigen-Installation der Gas-Therme / erforderliche Genehmigung liegt nicht vor.
- Teilweise herausgelöste Steckdosen, ungeschützte Elektroinstallation.
- Deckendurchbruch ins EG, im Zimmer vorne links nebst Einbau einer steilen Treppenanlage mit Verletzungsrisiko im Bereich des Handlaufs und abweichender Höhe der obersten Stufe, ohne erforderliche baubehördliche Genehmigung.

WE 5, DG rechts:

- Partielle Ablösung der Fugenmasse aus den Wandfliesen.
- Mutmaßlich Eigen-Installation der Gas-Therme / erforderliche Genehmigung liegt nicht vor.

WE 6, DG links

- Teilweise beschädigte Zimmertüren.
- Partiiell herausgebrochene Fugenmasse sowie Risse der keramischen Platten in Küche und Bad/WC.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen grob überschlägig in Höhe von rd. 195.000 € -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- geschätzt.

Aufgrund von Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Stärke des Werteeinflusses der Baumängel / Bauschäden unter gewogener Berücksichtigung der Schadensart, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> erhöhter Sanierungsstau	starker Einfluss	3,0	75,0%	25%	0,75
<u>Schadensumfang:</u> Groß	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	15%	0,60
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> vor 1949	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u> MFH	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	20%	0,80
Baumängel / Bauschäden insgesamt	starker Einfluss		64,4%	100%	2,58

Investitionskostenrisiko am Wertermittlungsstichtag rd. € 195.000

zu berücksichtigender Kostenanteil in % 64%

Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden: € 125.531

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Baulicher Zustand

Stark unterdurchschnittlich, aufgrund des schlechten Erhaltungszustands der baulichen Anlagen bei zum Teil offensichtlich nicht fachgerechter Installation, Zweifel an der Tragfähigkeit der Kellerdecke, dem Fehlen erforderlicher behördlicher Genehmigungen, sowie Spuren gebrauchstypischer- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der typischen Grundrissituation eines umgebauten Mehrfamilienwohnhauses der Bauzeit, mit zumeist zentralen Erschließungsfluren bei kleinflächigen Sanitärräumen und fehlender Barrierefreiheit bei zum Teil fehlender baurechtlicher Genehmigung.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der zum Teil nicht fachgerecht installierten partiell stark veralteten Ausstattung bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal. Das Wohnhaus kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Schätzung der Restnutzungsdauer

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

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

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Ursprungsbaujahr | 1895 |
| • Gesamtnutzungsdauer
gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 130 Jahre |
| • Relevante Modernisierungen | 7 Punkte |
| • Modernisierungsgrad
gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Mittlerer Modernisierungsgrad |
| • Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) | 25 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr | 1970 |

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wurde insgesamt durch die Eigentümer und Familienangehörige selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

2.4.2 Leerstand

Im Rahmen des Ortstermins wurde durch Miteigentümer bestätigt, dass nicht alle Wohneinheiten bewohnt werden.

WE 1: Teilmöbliert und unbewohnt

WE 2: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer

WE 3: Teilmöbliert und unbewohnt

WE 4: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer

WE 5: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer

WE 6: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer

Aufgrund von Lage Ausstattung, Größe und Konzeption der leerstehenden Wohneinheiten 1 und 3 sowie der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, ist davon auszugehen, dass eine Wiedervermietung bzw. Folgenutzung, nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen, in marktüblichen Zeiten realisiert werden kann.

Demnach handelt es sich um kurzfristigen, sogenannten fluktuationsbedingten, Leerstand. Die mit dem Leerstand einhergehenden Kosten- und Ertragsrisiken des Eigentümers werden dem marktüblichen Mietausfall zugeordnet und sind mit Ansatz des Mietausfallwagnisses hinreichend berücksichtigt.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach Auskunft von Miteigentümern bestehen keine Miet- bzw. Pachtverträge zu dem Bewertungsobjekt. Insofern werden keine wertrelevanten Erträge erzielt.

Wertung:

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

2.5 Künftige Änderungen

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

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

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023³ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

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

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

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

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

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

³ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁴ (Datenstand Juni 2024) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

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

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁴ im Januar 2025 wie folgt dar:

• Gelsenkirchen:	15,8%
• Nordrhein-Westfalen:	7,9%
• Deutschland:	6,4%

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de>; Online-Zugriff am 04.03.2025

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses sind u.a. folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.373	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	559,0	316	-243	-43,5%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,23</i>	<i>0,20</i>	<i>-0,02</i>	<i>-11%</i>

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	798	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	298	317,7	185,3	-132	-41,7%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,50</i>	<i>0,40</i>	<i>-0,11</i>	<i>-21,7%</i>

Gesamtumsatz Geschosswohnungsbau	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	348	324	219	-105	-32,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	155	173,1	99,6	-73	-42,4%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,45</i>	<i>0,53</i>	<i>0,45</i>	<i>-0,08</i>	<i>-14,9%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.

Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (gelb unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.

Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind.

Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreistrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Am Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreise festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstieg der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage, unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsniveaus, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

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

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

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel des IVD West e.V.

Wohnimmobilien 2024.⁵

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

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	4,80 €/m ²	4,80 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m ²	6,00 €/m ²
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m ²	6,80 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m ²	10,50 €/m ²
• Tendenz:	Stagnierend	

⁵ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 33 bzw. 53

Für Gelsenkirchen werden folgende Rothertragsfaktoren als Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Baujahr vor 1950:	15,00	13,70
• Baujahr nach 1950:	15,75	14,25
• Tendenz: Stagnierend		

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2021 bis Dezember 2024 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

	>30 – 60 m ²	>60 – 90 m ²	>90 – 120 m ²
• Wohnungsgröße in m ² Wfl.:			
• Anzahl der Mietangebote:	7.288	6.507	1.062
• Kaltmiete in €/m ² Wfl.:	6,65 €	6,40 €	6,99 €
• Streuungsintervall (90%):	5,09 – 8,67 €	4,83 – 8,55 €	4,95 – 10,75 €

Kaufangebote:

• Haus:	> 120 m ² Wfl.:
• Anzahl der Verkaufsangebote:	2.171
• Kaufpreis in €/m ² Wfl.:	2.127 €
• Streuungsintervall (90%):	687 € bis 4.208 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise in der Regel oberhalb der tatsächlich ausgehandelten Preise.

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

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

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024), Tab. 1/2

	WE 1	WE 2	WE 3
Lage der Wohneinheit	EG, re	EG, li	1.OG, re
Wohnfläche je Wohneinheit	63 m ²	64 m ²	67 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²
Spanne:	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>			
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,04 €/m ²	0,04 €/m ²	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,21 €/m ²	0,21 €/m ²	0,21 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	5,76 €/m ²	5,93 €/m ²	5,72 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)			
VPI per 01/2024: 106,2	1,02	1,02	1,02
VPI per 01/2025: 108,3			
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,87 €/m ²	6,05 €/m ²	5,83 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,45 €/m ²	5,63 €/m ²	5,41 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,28 €/m ²	6,46 €/m ²	6,24 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,87 €/m ²	6,05 €/m ²	5,83 €/m ²

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024), Tab. 2/2

	WE 4	WE 5	WE 6
Lage der Wohneinheit	1. OG li	DG, re	Spitzbd. DG, li
Wohnfläche je Wohneinheit	67 m ²	64 m ²	36 m ² 67 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²
Spanne:	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² bis 6,46 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>			
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²	-0,06 €/m ²	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,21 €/m ²	0,21 €/m ²	0,21 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl.	5,89 €/m ²	5,98 €/m ²	5,83 €/m ²
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)			
VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 01/2025: 108,3	1,02	1,02	1,02
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	6,01 €/m²	6,10 €/m²	3,90 €/m² 5,95 €/m²
<i>Spannenuntergrenze:</i>	<i>5,59 €/m²</i>	<i>5,68 €/m²</i>	<i>5,53 €/m²</i>
<i>Spannenobergrenze:</i>	<i>6,42 €/m²</i>	<i>6,51 €/m²</i>	<i>6,36 €/m²</i>
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ² 0,00 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	6,01 €/m²	6,10 €/m²	3,90 €/m² 5,95 €/m²

Hinweis:

Die ausgewiesenen Wohnflächen entsprechen der anliegenden Wohnflächenermittlung.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird die kurzfristige und vollständige Behebung vorhandener Baumängel und Bauschäden unter Berücksichtigung der kalkulierten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen bei der Mietableitung vorausgesetzt. Dies schließt insbesondere den Rückbau der baurechtlich nicht genehmigten räumlichen Anbindung einzelner Räume der WE 2 an die WE 4, den Einbau einer neuen Gas-Zentralheizungsanlage nebst Warmwasserspeicher sowie die Sanierung der Fassade mit ein.

Im tatsächlichen Bau- und Unterhaltungszustand zum Zeitpunkt des Ortstermins sind nur deutlich geringere Mieten zu erzielen!

Der Mietansatz für die zu Wohnzwecken ausgebauten Zubehörräume im Spitzboden wird auf Grundlage der marktangepassten ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung, entsprechend der nachstehend dargelegten gewogenen Mietwertableitung, sachverständig geschätzt

Ableitung des angemessenen Mietansatzes für die Zuhörräume im Spitzboden

Im Spitzboden befindet sich ein ausgebauter Zuhörraum, der innerhalb der abgeschlossenen Wohneinheit-Nr. 5 über eine Treppe von der Diele aus erschlossen wird.

In Anlehnung an die einschlägige Literatur⁶ wird zunächst der relative Mietansatz für den Zuhörraum durch die Einzelwertung relevanter Kriterien hinsichtlich ihrer jeweiligen Qualitätsausprägung abgeleitet. Bei vorteilhafter Wertung geht das jeweilige Kriterium mit einem Wertansatz von 5,5% in den Gesamtwert ein. Unter Berücksichtigung eines Basis-Mietansatzes von 20% ergibt sich der relative Mietansatz des Zuhörraumes, basierend auf dem Mietansatz der ortsüblichen Vergleichsmiete der mit dem Zuhörraum wirtschaftlich verbundenen Wohnung.

Ermittlung des Mietansatzes der Zuhörräume

Kriterium	Qualitätsausprägung				Wertansatz
Innenausbau	x	voll ausgebaut		nicht ausgebaut	5,5%
Zugang von der Wohnung	x	direkter Zugang		kein direkter Zugang	5,5%
Ausstattungsqualität	x	wie Wohnung		einfacher	5,5%
Wasseranschluss		vorhanden	X	nicht vorhanden	0,0%
Elektroanschluss	x	vorhanden		nicht vorhanden	5,5%
Heizung	x	vorhanden		nicht vorhanden	5,5%
Größe und Konzeption	x	zweckmäßig		nicht zweckmäßig	5,5%
Natürliche Belichtung	x	ausreichend		nicht ausreichend	5,5%
Belüftung	x	ausreichend		nicht ausreichend	5,5%
zweiter Rettungsweg		vorhanden	X	nicht vorhanden	0,0%
Basis-Ansatz					20%
Mietansatz der Zuhörräume in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)					64%
Mietansatz der ortsüblichen Vergleichsmiete (WE 5)					6,10 €/m²
Angemessener und vertretbarer Mietansatz der Zuhörräume zu WE 5					3,90 €/m²
Nutzfläche der Zuhörräume					36 m²
Angemessene und vertretbare Monatsmiete der Zuhörräume im Spitzboden					140,54 €

⁶ Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung, Luchterhandverlag, 3. Auflage 2005, Kapitel G, Abschnitt VI, Seite 686ff.

2.7 Wirtschaftliche Einheit

2.7.1 Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit richtet sich im Wesentlichen nach den Festsetzungen gem. § 2 BewG. Demnach ist für die Festlegung einer wirtschaftlichen Einheit entscheidend, was nach den Anschauungen des Verkehrs als solche anzusehen ist. Hierbei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Nur Grundstücke, die im selben Eigentum stehen, können zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden.

Zur wirtschaftlichen Einheit eines Grundstücks gehören der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, sonstige Bestandteile und das Zubehör, allerdings ohne Maschinen und Betriebseinrichtungen. Neben den bebauten Grundstücksflächen sind hierbei auch die mit dem Gebäude in Zusammenhang stehenden unbebauten Grundstücksflächen, wie Hof- und Gartenflächen, zu berücksichtigen.

Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus verschiedenen, selbständig nutzbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen, die sich hinsichtlich ihrer Bauart, Nutzung oder dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Ingebrauchnahme unterscheiden, ist jeder Gebäudeteil für sich zu bewerten.

Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus verschiedenen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht selbstständig nutzbar sind, ist eine einheitliche Alterswertminderung zu berücksichtigen.

2.7.2 Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts

Am Wertermittlungsstichtag stehen beide Grundstücke im selben Eigentum, werden wirtschaftlich gemeinsam genutzt und werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung insgesamt als ein Grundstück wahrgenommen. Sie bilden somit eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG.

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird im vorliegenden Bewertungsfall das Ertragswertverfahren angewendet.

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	05.03.2025
Stand der Erfassung	01.01.2025
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	2729200
BRW	180 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Bezug	Rotthausen Straße

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei dem mit dem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Flurstück 174 handelt es sich um ein Grundstück marktüblicher Größe. Wertrelevante Anpassungserfordernisse ergeben sich aufgrund der baulichen Ausnutzung der marktüblichen Grundstücksgröße. Grundlage hierbei ist einerseits die mit dem Bodenrichtwert verbundene Geschossflächenzahl (GFZ) und andererseits die tatsächliche GFZ des Bewertungsgrundstücks, die sich als Quotient aus der Fläche der marktüblichen Grundstücksgröße und der Geschossfläche des Wohnhauses (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt. Die Anpassung erfolgt durch den entsprechenden GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Die mit der grenzständig errichteten Stützwand des Bahndamms einhergehende Nutzungsbeeinträchtigung wird durch einen geschätzten Wertabschlag in Höhe von 5% in Ansatz gebracht.

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche (Flurstück 174)

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	180
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück (Flurstück 174)	1,41	1,19		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,19		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,19
Beeinträchtigung durch den Bahndamm und die Stützwand		-5%		0,95
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m ²	204

Zusätzliche Flächen

Das Flurstück 120 wird als zusätzliche Fläche des Bewertungsobjekts betrachtet. Es handelt sich um eine kleine Grundstücksparzelle, die sich in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche aufteilt.

Eine nordwestlich ausgerichtete Teilfläche von rd. 25m² ist dem Bauland zuzuordnen. Es handelt sich um eine sogenannte Splitterfläche, die dem größeren Baulandgrundstück (Flurstück 174) teilweise vorgelagert ist. Insbesondere die Zuwegung zur seitlichen bzw. hinteren Fläche des Flurstück 174 erfolgt grundsätzlich über das Flurstück 120. Insofern ist diese Grundstücksteilfläche in Höhe des Bodenrichtwertes, unter Berücksichtigung der Nutzungsbeeinträchtigung durch die Stützwand des Bahndamms in Höhe von 5% des unbelasteten Bodenwertansatzes, zu bewerten.

Eine südöstlich ausgerichtete Teilfläche von rd. 2m² befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und steht dementsprechend für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Diese Teilfläche wird mit einem Wertansatz in Höhe von 20% (Wertabschlag 80%) des Bodenrichtwertes bewertet.

Zusätzliche Fläche (Flurstück 120)

Bodenrichtwert vor Anpassung		€/m ²	180
Beeinträchtigung durch den Bahndamm und die Stützwand	-5%		0,95
objektspezifischer Bodenwertansatz der zusätzlichen Fläche (Bauland)		€/m ²	171
Nutzungsbeschränkung als Verkehrsfläche	-80%		0,2
objektspezifischer Bodenwertansatz der zusätzl. Fläche (Verkehrsfläche)		€/m ²	36

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert €
marktübliche Grundstücksgröße	8 / 174	387	204	78.948
zusätzliche Fläche (Baulandfläche)	8 / 120	25	171	4.275
zusätzliche Fläche (Verkehrsfläche)	8 / 120	2	36	72
<i>zusätzliche Fläche insgesamt</i>				4.347
Bodenwert des Gesamtgrundstücks				83.295

3.4 Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

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

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV modellkonform nach den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bewirtschaftungskostensätze in Ansatz gebracht.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss nach telefonischer Auskunft stichtagsaktuell folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	RND in Jahren	W/Nfl. in m ²	Miete in €/m ²	Rohertragsfaktor	BWK	LZ
Durchschnittswerte	29	501	5,54 €	14,4	30,00%	3,50%
Standardabweichung	11	229	0,86 €	6,0	4,00%	2,00%
Bewertungsobjekt	25	428	5,79 €	11,5	29,4%	

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Berücksichtigung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,87%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	2	0,87%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	0,5	0,07%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,14%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1,5	0,22%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,22%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,51%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,51%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,34%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,40%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz: 4,40%

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)					
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)					
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)					
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete	€
1	WE 1, EG rechts	63	5,87 €/m ²		370
1	WE 2, EG links	64	6,05 €/m ²		387
1	WE 3, 1.OG rechts	67	5,83 €/m ²		391
1	WE 4, 1.OG links	67	6,01 €/m ²		403
1	WE 5, DG rechts	64	6,10 €/m ²		390
	zu WE 5: Nfl. Spitzboden	36	3,90 €/m ²		140
1	WE 6, DG links	67	5,95 €/m ²		399
6		428	5,79 €/m ²		2.480
jährlicher Rohertrag			€		29.760
<u>Bewirtschaftungskosten</u>					
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359		2.154
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00		5.992
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00		0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0		595
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€		8.741
BWK in % des Jahresrohertrages				29,4	
jährlicher Reinertrag			€		21.019
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,40		
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€		-3.477
Reinertrag der baulichen Anlagen			€		17.541
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	25		
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,40		
Kapitalisierungsfaktor					14,9747
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€		262.676

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht somit dem vorläufigen Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall bezieht sich dies auf die unterschiedlich nutzbaren Teilflächen des Flurstücks 120.

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

Im Zusammenhang mit der grenzständig bestehenden Stützmauer des Bahndamms besteht im Falle einer nachfolgenden Bebauung des Bewertungsgrundstücks das Risiko der Begründung einer Abstandsfläche im Sinne der BauO NRW und damit einhergehend eine Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Nach sachverständiger Einschätzung ist zur Berücksichtigung dieses Risikos ein Wertabschlag in Höhe von 5% des unbelasteten Bodenwertes begründet, der über den Zeitraum der Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes von 25 Jahren, bei dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 4,40% abzuzinsen ist. Die entsprechenden Wertabschläge für die Grundstücke des Bewertungsobjekts ermitteln sich wie folgt:

Barwert des Abstandsflächenrisikos

Bodenwert des Flurstücks 174	€	78.948
Wertabschlag wegen des Risikos baulicher Nutzungsbeschränkung	in %	5%
	in €	3.947
Diskontierungsfaktor (RND: 25 Jahre / LZ: 4,4%)		0,341
Barwert des Risikoabschlags w/ baul. Nutzungsbeschr. (Flurstück 174)	€	1.346

Bodenwert des Flurstücks 120	€	4.347
Wertabschlag wegen des Risikos baulicher Nutzungsbeschränkung	in %	5%
	in €	217
Diskontierungsfaktor (RND: 25 Jahre / LZ: 4,4%)		0,341
Barwert des Risikoabschlags w/ baul. Nutzungsbeschr. (Flurstück 120)	€	74

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

- Werteeinfluss der Baumängel und Bauschäden
- Bodenwert der zusätzlichen Flächen
- Risikoabschlag in Bezug auf eine zukünftig eingeschränkte bauliche Nutzung

Unter der Maßgabe der Eigentümeridentität der Grundstücke des Bewertungsobjekts (Flurstücke 174 und 120) heben sich die mit dem Überbau einhergehenden Werteeinflüsse auf die beiden Grundstücke gegeneinander auf. Insofern setzt sich Wertansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts wie folgt zusammen:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden	€	-125.531
Barwert des Risikoabschlags wegen Nutzungsbeschränkung (Flurstück 174)	€	-1.346
Barwert des Risikoabschlags wegen Nutzungsbeschränkung (Flurstück 120)	€	-74
Bodenwert zusätzliche Fläche (Flurstück 120)	€	4.347
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-122.604

3.4.9 Ertragswert Bewertungsobjekt

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes unter der Maßgabe der Eigentümeridentität. Der Ertragswert des Gesamtgrundstücks errechnet sich somit wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert marktübliche Grundstücksgröße (Flurstück 174)	€	78.948
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	262.676
vorläufiger Ertragswert	€	341.624
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	341.624
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-122.604
Ertragswert des Bewertungsobjekts	€	219.020

3.5 Einzelbewertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Im vorstehenden Ertragswertverfahren wird der Ertragswert des Bewertungsobjekts insgesamt, unter Betrachtung der Eigentümeridentität der beiden Grundstücke des Bewertungsobjekts, ermittelt. Für den Fall, dass sich die beiden Grundstücke in unterschiedlichem Eigentum befinden, wirkt sich der Überbau wertrelevant auf den jeweiligen Einzelwert der beiden Grundstücke aus. Vor diesem Hintergrund werden die Einzelwerte nachstehend ermittelt:

3.5.1 Einzelbewertung Flurstück 174

Das Grundstück, Flurstück 174, ist mit dem Mehrfamilienhaus bebaut und als Stammgrundstück anzusehen, welches auf eine Teilfläche von rd. 4m² des angrenzenden Grundstücks, Flurstück 120, überbaut.

Ausgangswert ist der zuvor ermittelte marktangepassten vorläufigen Ertragswert. In Bezug auf die Einzelbewertung Flurstück 174 werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit abweichenden Positionen und Wertansätzen berücksichtigt. Im Ergebnis wird dann der Einzelwert Flurstück 174 ausgewiesen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – Flurstück 174 berücksichtigen folgende Positionen:

- 1) Werteinfluss der Baumängel und Bauschäden
- 2) Risikoabschlag in Bezug auf eine zukünftig eingeschränkte bauliche Nutzung
- 3) Barwert der Überbaurente

Der Barwert der Überbaurente ermittelt sich durch Kapitalisierung der Bodenwertverzinsung p.a. der überbauten Grundstücksteilfläche über den anzunehmenden Zeitraum der Überbauung (entspr. der Restnutzungsdauer des überbauten Gebäudes). Nach den Festsetzungen des § 912 BGB wird der Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung herangezogen. Da der Bodenwert des Jahres 1895 nicht bekannt ist, wird hilfsweise der Bodenrichtwert aus der ältesten beim Gutachterausschuss hinterlegten Bodenrichtwertkarte per 31.12.1963 zu Grunde gelegt.

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ein lagetypischer Bodenrichtwert von 20 DM, erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen. Dies entspricht einem Bodenrichtwert von rd. 10 €/m². Addiert man kalkulatorische Erschließungsbeitragskosten in Höhe von 5 €/m² wird ein Bodenrichtwert von 15 €/m² erschließungsbeitragsfrei begründet. Dieser Bodenrichtwert wird in der nachstehenden Ermittlung des Barwertes der angemessenen Überbaurente hilfsweise zu Grunde gelegt.

Die Einzelbewertung Flurstück 174 weist folgenden Ertragswert aus:

Einzel-Ertragswert - Flurstück 174			
Bodenwert marktübliche Grundstücksgröße (Flurstück 174)	€		78.948
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	€		<u>262.676</u>
vorläufiger Ertragswert	€		341.624
Marktanpassungsfaktor		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€		341.624
<u>Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</u>			
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden	€		-125.531
Barwert des Risikoabschlags wegen Nutzungsbeschränkung (Flurstück 174)	€		-1.346
<u>Barwert der angemessenen Überbaurente</u>			
überbaute Grundstücksteilfläche		4m ²	
Bodenwertansatz bei Überbauung (hilfsweise: 1963)		15 €/m ²	
Liegenschaftszinssatz		4,40%	
Kapitalisierungsfaktor (RND: 25 Jahre / LZ: 4,4%)		14,975	€ -40
Einzel-Ertragswert Flurstück 174	€		214.707

3.5.2 Einzelbewertung Flurstück 120

Das Grundstück, Flurstück 120, ist mit dem Mehrfamilienhaus auf einer Teilfläche von rd. 4m² durch ein Mehrfamilienhaus überbaut.

Unter Berücksichtigung der Wertanteile der einzelnen Nutzungsbereiche, dem Risikoabschlag wegen Nutzungsbeschränkung, der entgehenden Bodenwertverzinsung sowie dem Barwert der angemessenen Überbaurente ermittelt sich der Bodenwert als Einzelwert Flurstück 120 wie folgt:

 Einzel-Bodenwert Flurstück 120 (Bodenwert des überbauten Grundstücks)

Fläche	Flur / Flurstücke	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
zusätzliche Fläche (Baulandfläche)	8 / 120	25	171	4.275
zusätzliche Fläche (Verkehrsfläche)	8 / 120	2	36	72
Bodenwert des Flurstücks 174 ohne Berücksichtigung des Überbaus			€	4.347
Barwert des Risikoabschlags w/ baul. Nutzungsbeschr. (Flurstück 120)			€	-74
Abzgl. Barwert der entgehenden Bodenwertverzinsung				
	Überbaute Grundstücksteilfläche		4m ²	
	Bodenwertansatz		171 €/m ²	
	Liegenschaftszinssatz		4,40%	
	Kapitalisierungsfaktor (RND: 25 Jahre / LZ: 4,4%)		14,9747	
			€	-451
zzgl. Barwert der angemessenen Überbaurente				
	Überbaute Grundstücksteilfläche		4m ²	
	Bodenwertansatz bei Überbauung (hilfsweise: 1963)		15 €/m ²	
	Liegenschaftszinssatz		4,40%	
	Kapitalisierungsfaktor (RND: 25 Jahre / LZ: 4,4%)		14,9747	
			€	40
Einzel-Bodenwert des überbauten Grundstücks - Flurstück 120			€	3.862

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
<u>Gesamtbetrachtung des Bewertungsobjekts:</u>	
Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	78.948 €
Rohertrag im Jahr	29.760 €
Bewirtschaftungskosten	8.741 €
Reinertrag im Jahr	21.019 €
Besond. objektspezif. Grundstücksmerk.	-122.604 €
- davon Bodenwert (zusätzliche Flächen inkl. Risikoabschlag)	4.273 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	341.624 €
Ertragswert des gesamten Bewertungsobjekts	219.020 €
<u>Einzelbetrachtung des Bewertungsobjekts:</u>	
Einzel-Ertragswert Flurstück 174	214.707 €
Einzel-Bodenwert Flurstück 120	3.862 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt	GAA Gelsenkirchen Auskunft zu GMB 2025 (MFH bis 20% gew. RoE)
Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m ²	428	501; +/- 229
Ø Mietertrag in €/m ² (ohne Garage/Stellpl.)	5,79 €	5,54 €; +/- 0,86 €
Ø Bewirtschaftungskosten in % des RoE	29,4%	30%; +/- 4,0%P
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	25	29; +/- 11
Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² W/Nfl.		1.000 €; +/- 474 €
Marktangep. vorl. Ertragswert* je m ² W/Nfl.	798 €	
Rohertragsfaktor * (Marktangep. vorl. EW / Rohertrag)	11,5	14,4; +/- 6,0

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und dem Unterzeichner bekannt gegebenen durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

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

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie umfangreich vorhandenen Baumängeln / Bauschäden, bei fluktuationsbedingtem Leerstand.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Die Marktlage ist bei den Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und objektspezifischer Liegenschaftszinssätze berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

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

Gesamt-Verkehrswert (Flurstück 174 und 120)	219.000 €
zum Stichtag 16.01.2025 -unbelastet- gerundet	
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 174)	215.000 €
zum Stichtag 16.01.2025 -unbelastet- gerundet	
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 120)	4.000 €
zum Stichtag 16.01.2025 -unbelastet- gerundet	

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

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

Bottrop, den 20.03.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt. Die Flächenangaben wurden anhand der weiteren Unterlagen plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	Geschoss- fläche in m ²	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m ²
MFH									
EG, 1.OG	17,60	10,00	176	0	0	2,00	352	2	352
EG, 1.OG	4,08	1,40	6	1	6	2,00	11	2	11
DG	17,60	10,00	176	0	0	1,00	176	1	176
DG	4,08	1,40	6	0	0	1,00	6	1	6
KG	17,63	10,12	178	1	178	0,00	0	1	178
Bewertungsobjekt gesamt					184		545		724

5.1.2 Geschossflächenzahl

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

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

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	545
: Grundstücksfläche	387
= Geschossflächenzahl (GFZ)	1,41

5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage vorliegender bemaßter Grundrisszeichnungen, deren Maßangaben durch stichprobenweiser Messung im Rahmen des Ortstermins plausibilisiert wurden, tlw. grob überschlägig, aber mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit, neu ermittelt.

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

Wohn-/ Nutzflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>Wohnung 1 (WE 1), EG rechts</u>					
Diele	4,71	1,14	5,34	1	5,34
Bad/WC	2,26	1,76	3,98	1	3,98
Kind	3,52	3,25	11,44	1	11,44
Küche	2,38	2,63	6,23	1	6,23
Küche	0,95	3,25	3,07	1	3,07
Schlafen	3,28	4,56	14,96	1	14,96
Wohnen	3,92	4,56	17,88	1	17,88
Wohnfläche WE 1					62,90
<u>Wohnung 2 (WE 2), EG links</u>					
Diele	4,77	1,14	5,41	1	5,41
Bad/WC	2,26	1,76	3,98	1	3,98
Kind	3,44	3,25	11,18	1	11,18
Küche	2,38	2,63	6,23	1	6,23
Küche	1,10	3,25	3,58	1	3,58
Schlafen	3,48	4,56	15,85	1	15,85
Kaminabzug	0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
Wohnen	3,88	4,56	17,67	1	17,67
Wohnfläche WE 2					63,74
<u>Wohnung 3 (WE 3), 1.OG rechts</u>					
1.OG, Diele	4,68	1,14	5,31	1	5,31
1.OG, Bad/WC	2,26	1,76	3,98	1	3,98
1.OG, Kind	3,51	3,25	11,41	1	11,41
1.OG, Küche	2,38	2,63	6,23	1	6,23
1.OG, Küche	0,94	3,25	3,06	1	3,06
1.OG, Schlafen	3,33	4,56	15,18	1	15,18
1.OG, Wohnen	4,84	4,56	22,05	1	22,05
Wohnfläche WE 3					67,22

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>Wohnung 4 (WE 4), 1.OG links</u>					
1.OG, Diele	4,77	1,14	5,41	1	5,41
1.OG, Bad/WC	2,26	1,76	3,98	1	3,98
1.OG, Küche	2,38	2,63	6,23	1	6,23
1.OG, Küche	1,05	3,25	3,40	1	3,40
1.OG, Kind	3,52	3,25	11,44	1	11,44
1.OG, Schlafen	3,30	4,56	15,05	1	15,05
1.OG, Kaminabzug	0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
1.OG, Wohnen	4,84	4,56	22,05	1	22,05
Wohnfläche WE 4					67,39
<u>Wohnung 5 (WE 5), DG rechts</u>					
Wohn-/ Esszimmer	3,51	3,37	11,81	1	11,81
Wohn-/ Esszimmer	1,14	3,63	4,11	1	4,11
Wohn-/ Esszimmer	4,84	4,56	22,05	1	22,05
Treppenabzug	1,00	3,30	3,30	-1	-3,30
Küche	3,32	2,63	8,70	1	8,70
Bad/WC und Flur	3,22	1,76	5,66	1	5,66
Schlafen	3,33	4,56	15,18	1	15,18
Wohnfläche WE 5					64,22
Spitzboden zu WE 5 (pauschal)	6,94	6,20	43,03	1	43,03
Dachschrägenabzug 1m - < 2m	13,88	1,00	13,88	-0,5	-6,94
Nutzfläche zu WE 5					36,09
Wohn- und Nutzfläche zu WE 5					100,31
<u>Wohnung 6 (WE 6) DG links</u>					
Diele	4,77	1,14	5,41	1	5,41
Bad/WC	2,26	1,76	3,98	1	3,98
Kind	3,52	3,25	11,44	1	11,44
Küche	2,38	2,63	6,23	1	6,23
Küche	1,05	3,25	3,40	1	3,40
Wohnen	4,84	4,56	22,05	1	22,05
Kaminabzug	0,45	0,35	0,16	-1	-0,16
Schlafen	3,30	4,56	15,05	1	15,05
Wohnfläche WE 6					67,39
Wohn-/Nutzfläche Gesamtobjekt					428,95

5.1.4 Plausibilität der Gebäudedaten

Aus den ermittelten Gebäudedaten kann das Ausbauverhältnis bzw. der Wohnflächenfaktor ermittelt werden. Hierunter versteht man das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Geschossfläche.

Nach den Ausweisungen in der aktuellen Fachliteratur⁷ hat sich der Wohnflächenfaktor für Wohngebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude im Laufe der Zeit immer weiter verbessert. Demnach gilt: Je älter ein Gebäude, desto ungünstiger bzw. unwirtschaftlicher die Konzeption bzw. räumliche Baugestaltung, desto niedriger der Wohnflächenfaktor.

Für den Zeitraum von ca. 1900 bis heute ist folgende Bandbreite eines Ausbauverhältnisses als angemessen zugrunde zu legen:

- Wohngebäude: 0,70 (ungünstig) bis 0,80 (günstig)

Zu dem Bewertungsobjekt wird folgendes Ausbauverhältnis auf Basis der Geschossfläche festgestellt:

Ermittlung des Ausbauverhältnisses (Wohn-/Nutzflächenfaktor)

Wohn-/Nutzfläche	429
: Geschossfläche	545
= Ausbauverhältnis (Wohn-/Nutzflächenfaktor)	0,79

Die ermittelten Gebäudedaten des Bewertungsobjekts stehen unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres in einem plausiblen Verhältnis zueinander.

⁷ Tillmann, Kleiber Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 2. Auflage 2017

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo

45884 Gelsenkirchen, Hartmannstr. 8



geoport



05.03.2025 | 03249987 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt ländereckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025


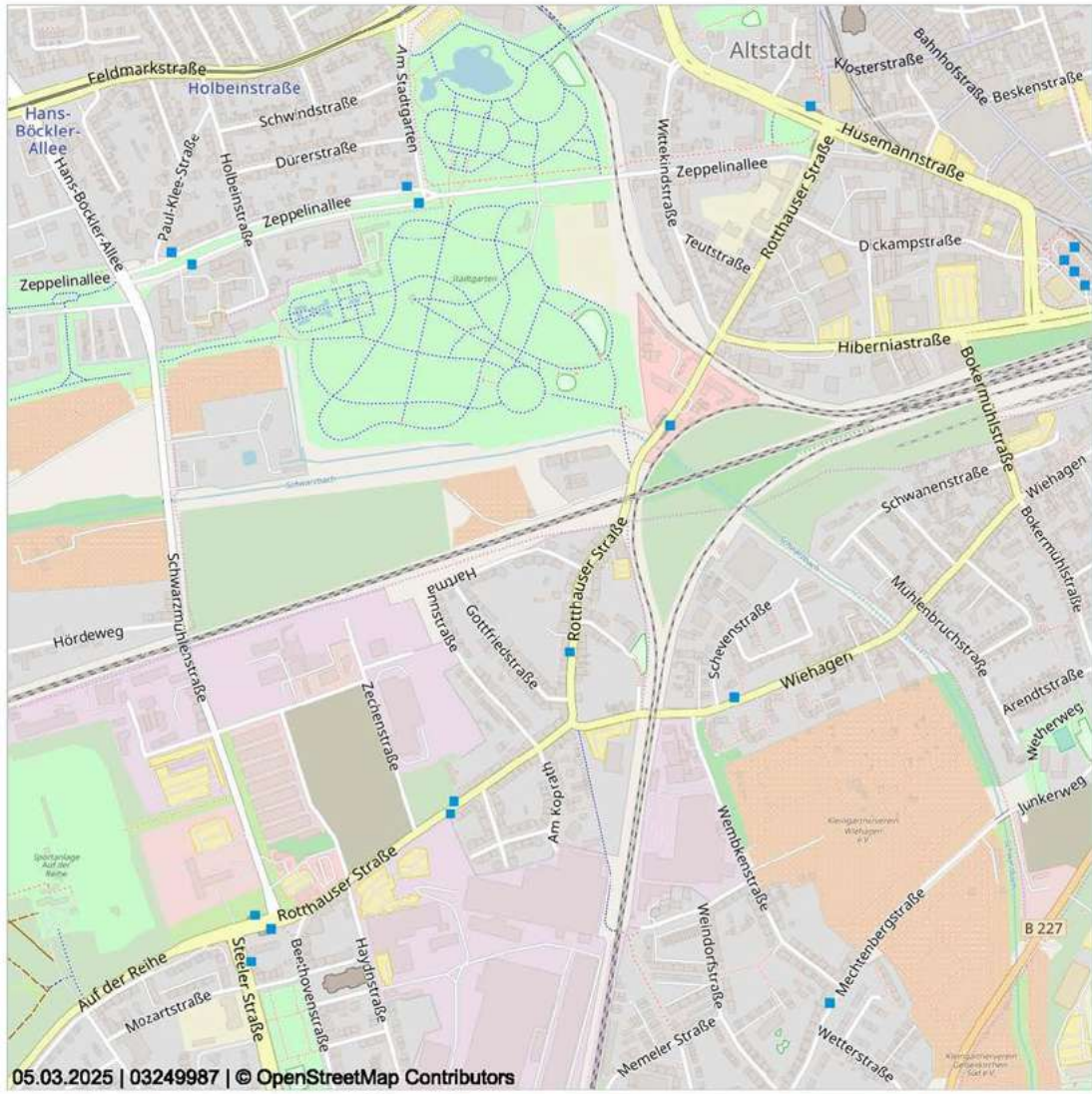
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03249987 vom 05.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo
 45884 Gelsenkirchen, Hartmannstr. 8

05.03.2025 | 03249987 | © OpenStreetMap Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



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

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

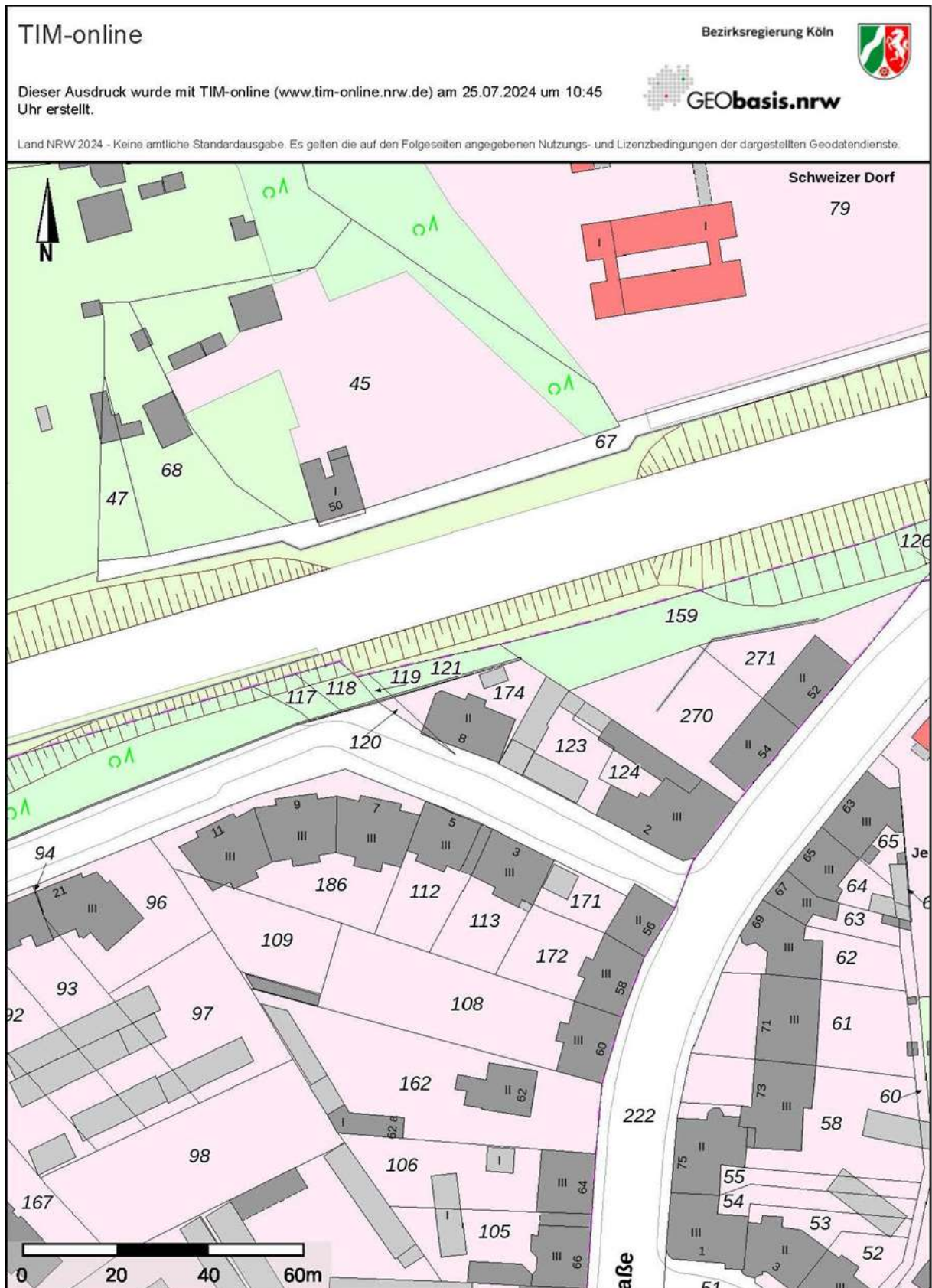
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03249987 vom 05.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

5.3 Flurkarte



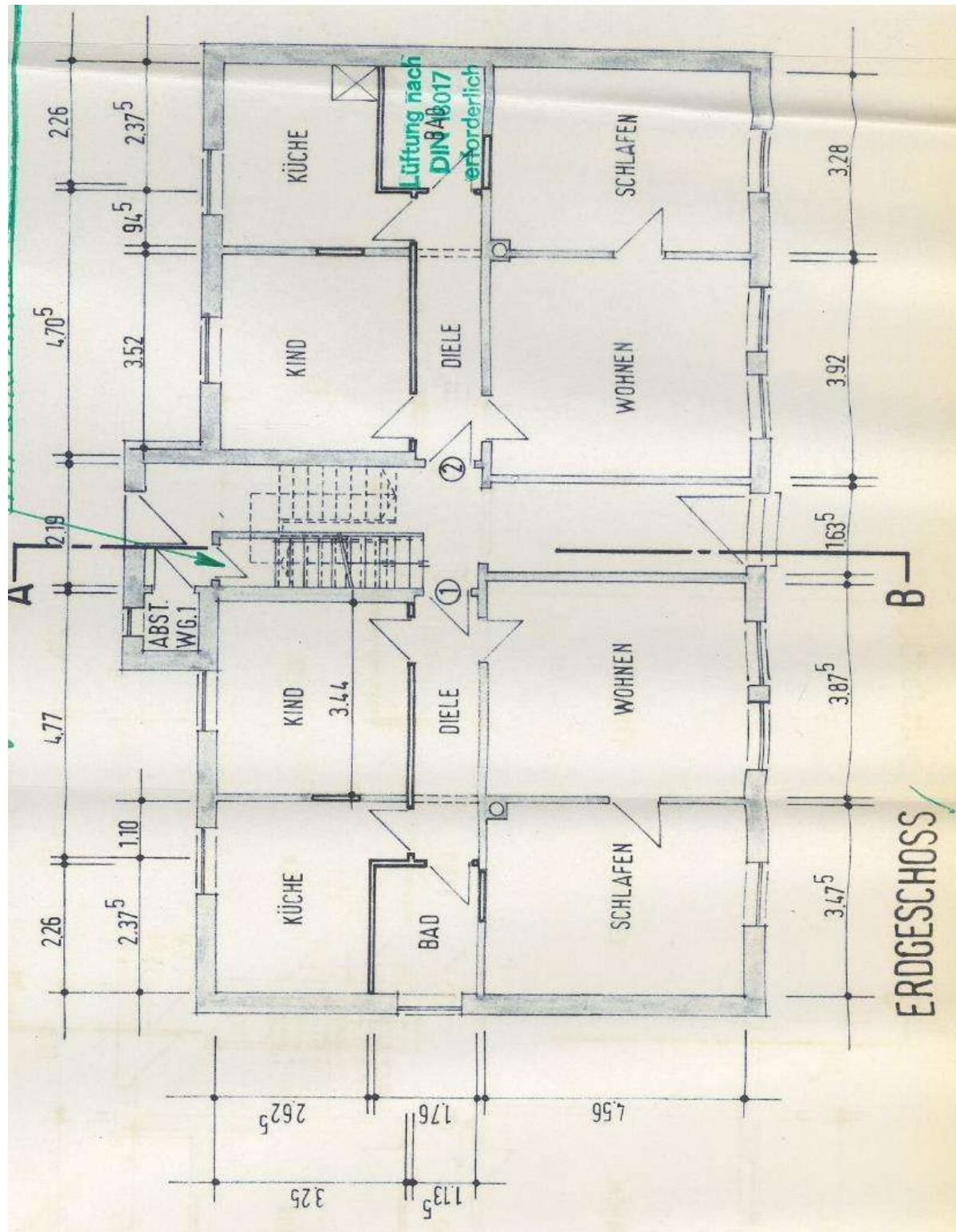
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Gebäudezeichnungen

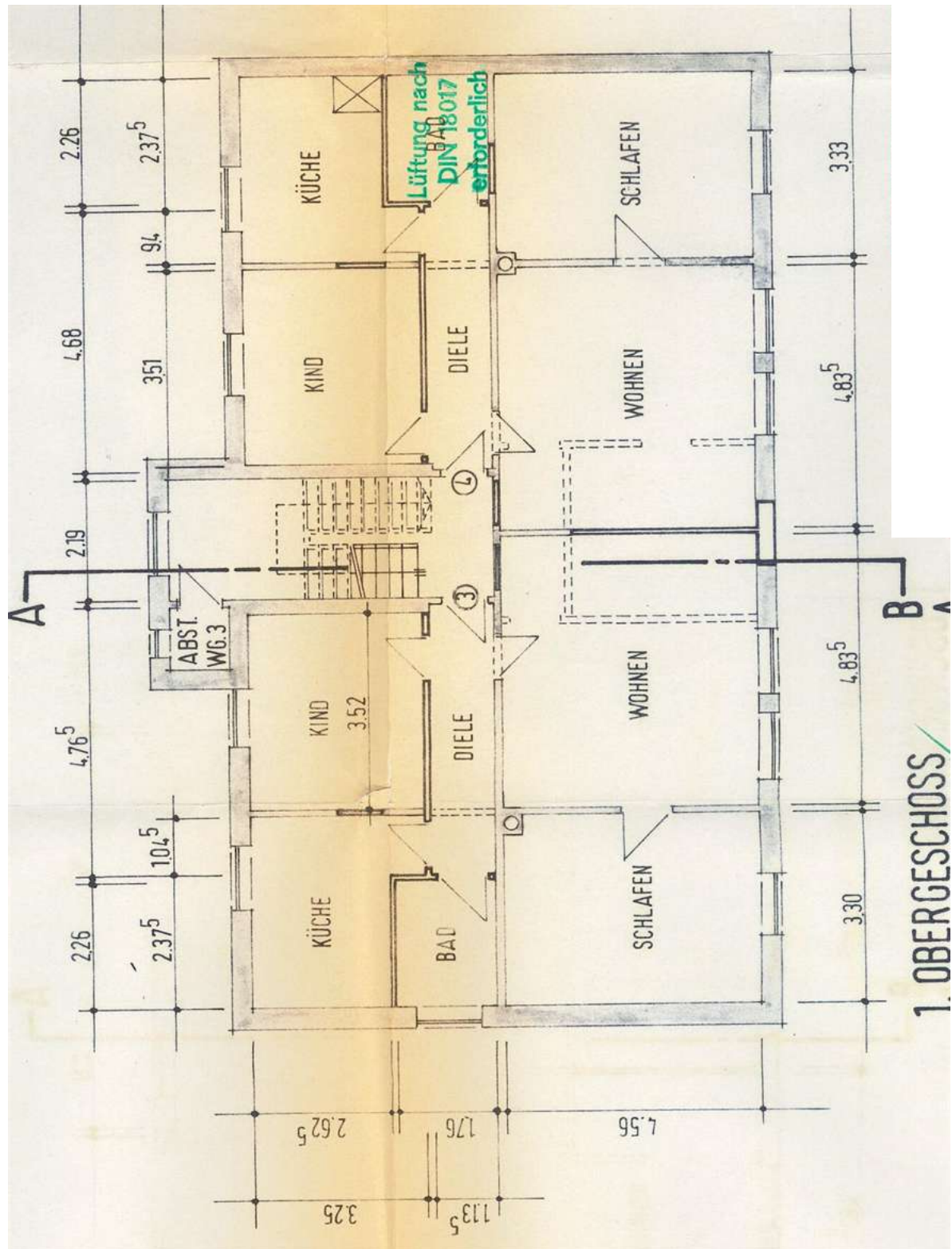
Hinweis:

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

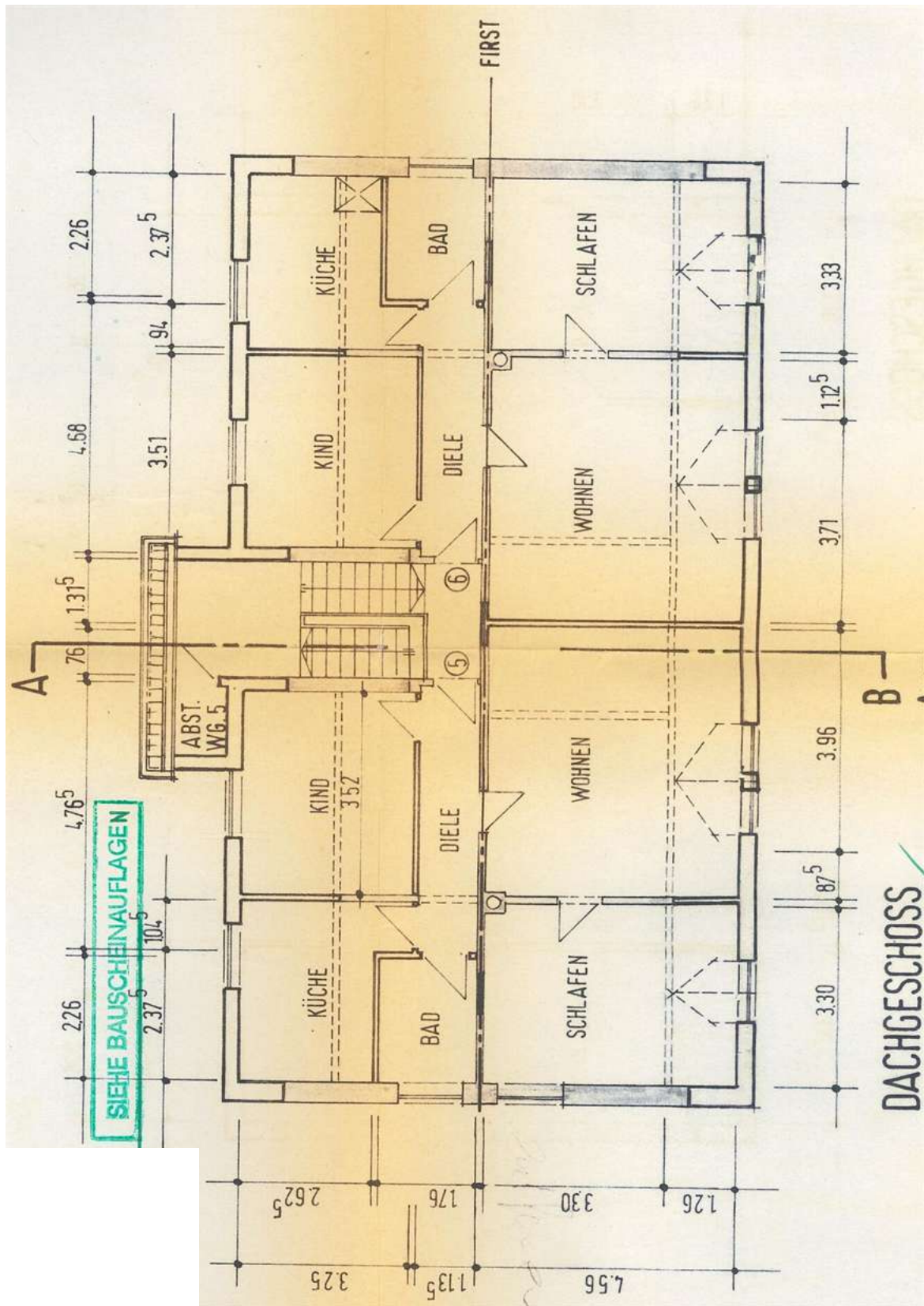
Grundriss Erdgeschoss



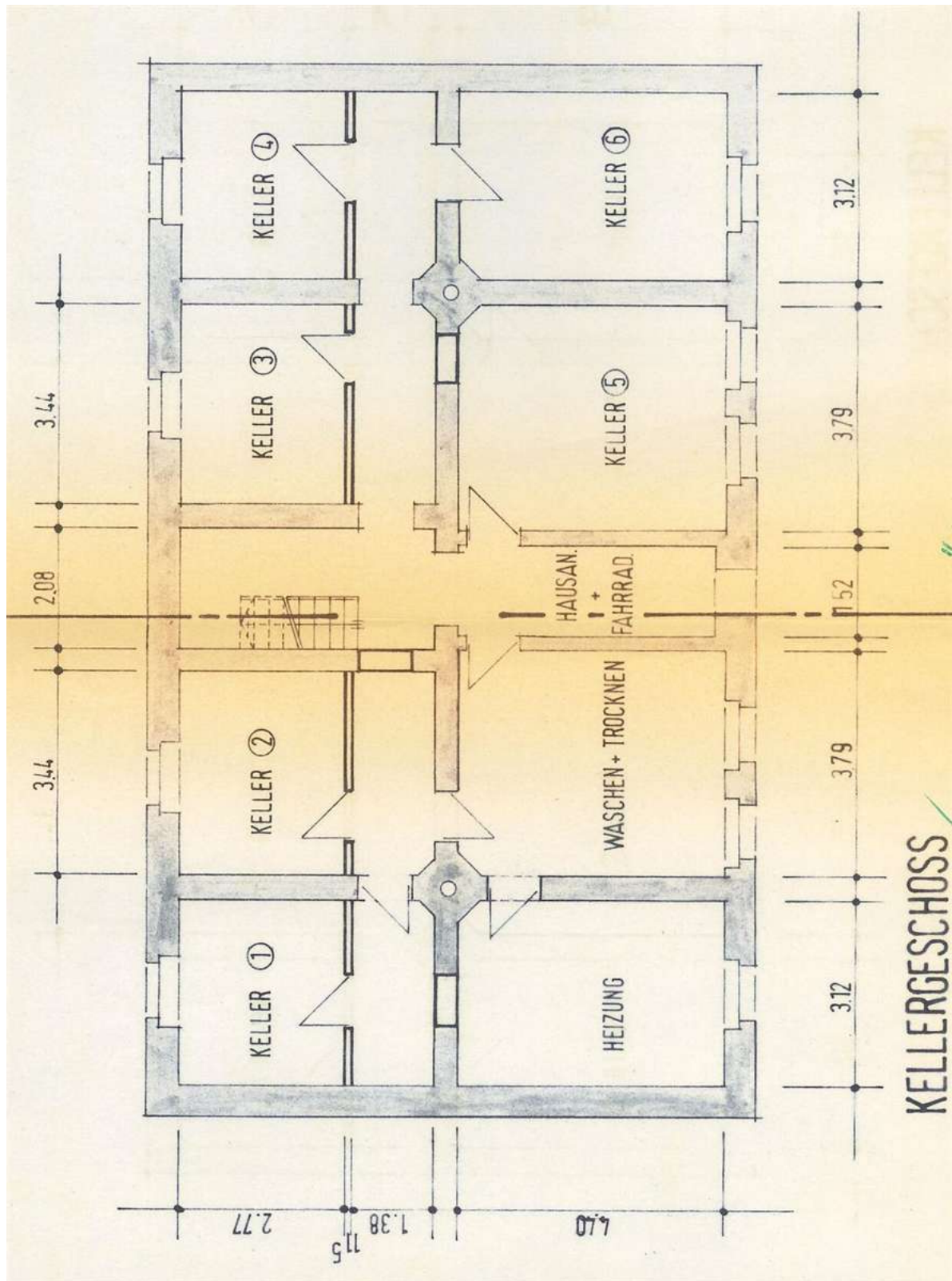
Grundriss 1. Obergeschoss



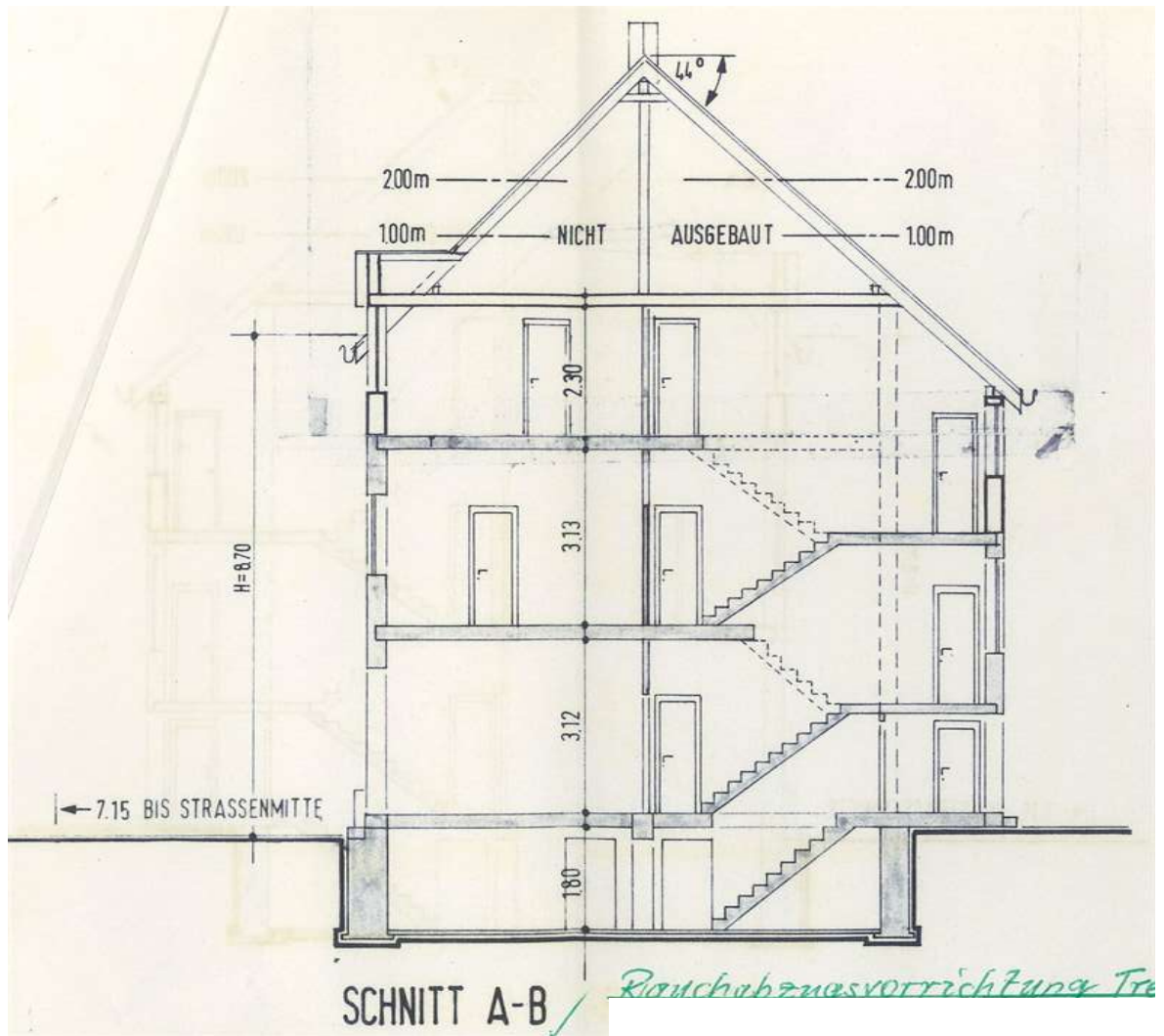
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



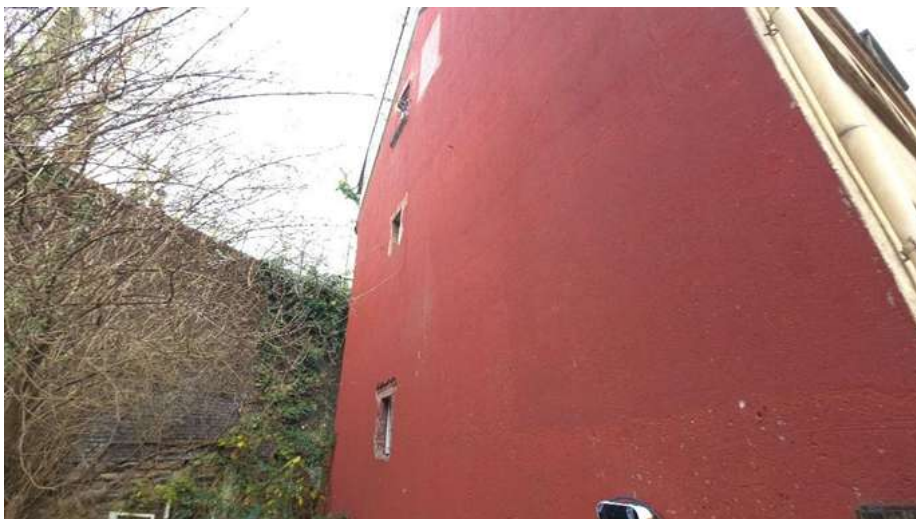
5.5 Fotodokumentation



Straßenansicht mit Blick auf das Bewertungsobjekt.



Straßenseitige Ansicht der Mauer und des Mehrfamilienhauses.



Blick auf die beschädigte Giebelfassade und Darstellung der räumlichen Nähe zwischen dem Wohnhaus und der Bahntrasse.



Blick auf die Gebäuderückseite.



Hofseitiger Nebeneingang.



Blick auf die nicht bebaute Fläche des Flurstück 120 und die grenzständige Stützmauer.



Darstellung der Nähe zwischen Wohnhaus und Stützmauer im hinteren Grundstücksbereich.



Hauseingangstür mit beschädigtem Glaseinsatz.



Hausflur mit Blick auf die Hauseingangstüranlage.



Treppenhaus, Zugang zu den WE 1 und 2 sowie Blick auf die hofseitige Nebeneingangstür.



Treppenhaus, Zählerschrank mit Sicherungsautomaten im EG.



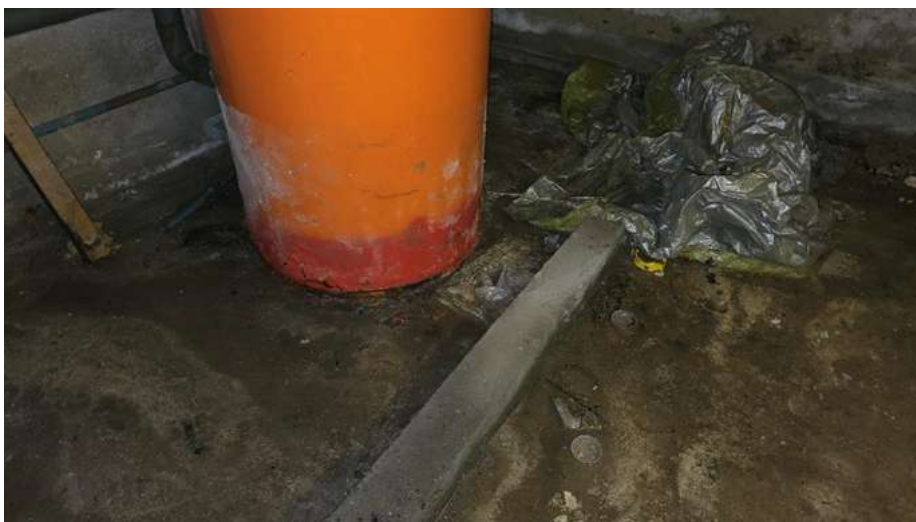
Vermüllter Kellerflur mit Ausblühungen im Wand- und Deckenbereich sowie unkoordinierter Elektroinstallation.



KG; Gasanschluss des Wohnhauses mit Zählern.



KG; Heizungskellerraum mit mutmaßlich funktionsuntüchtigem zentralem Heizkessel.



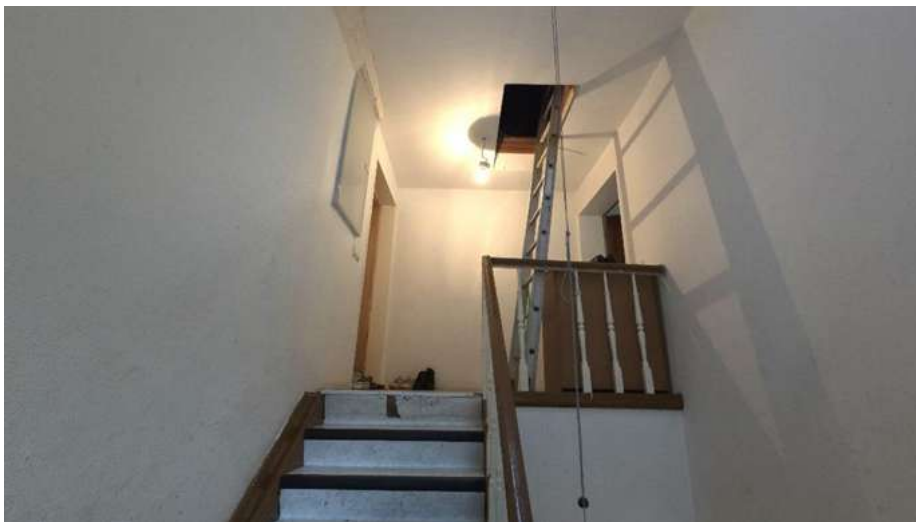
KG; Heizungskellerraum mit stark beschädigtem Warmwasserspeicher.



KG; Vermüllter Kellerraum mit Fenster, Kappendecke.



Treppenhaus, Zwischenpodest EG / OG. Mutmaßlich Feuchtigkeitsschaden im Wand- / Deckenbereich.



Treppenhaus im DG mit Zugang zu WE 5 und WE 6 sowie zum nicht ausgebauten Teil des Spitzbodens.