

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

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

**Veit Tettenborn**

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

**Sachverständigenbüro Tettenborn**

---

## **Verkehrswertgutachten**

**Nr. LUE-0225-DHH**

für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Eckgrundstück

**Quellenweg 22, 45896 Gelsenkirchen**

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 042/24**

zum Stichtag 20.01.2025



**Ermittelter Verkehrswert**

**310.000 €**

Marl, den 24.02.2025

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>7</b>
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Quellenweg	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	14
2.6 Bauliche Anlagen	16
2.7 Flächen- und Massenangaben	21
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	24
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>25</b>
3.1 Bewertungsmodell	26
3.2 Bodenwertermittlung	28
3.3 Sachwertermittlung	30
3.4 Vergleichswertverfahren	35
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>39</b>
4.1 Verfahrenswahl	39
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>40</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>41</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Baulastunterlagen	
5.7. Auskunft Wohnungsbindung	
5.8. Auskunft Altlasten	
5.9. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Doppelhaushälfte und Garage	
<b>Ortstermin</b>		20.01.2025
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		20.01.2025
<b>Objektadresse</b>	Quellenweg 22 45896 Gelsenkirchen	
<b>Gemarkung</b>	Buer	
<b>Flur/Flurstück</b>	40 / 261	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	2011
	Alter	14 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	66 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	252 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	60 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	180 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	205 €/m <sup>2</sup>
	angepasster Bodenwert	256 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	65.000 €
<b>1. Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert	346.000 €
<b>2. Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	303.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert	346.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 36.180 €
	Rundung	180 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	310.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>		<b>310.000 €</b>

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 042/24	
Auftrag vom:	19.08.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Doppelhaushälfte und Garage Quellenweg 22 45896 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 28955
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 40 261
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Eigentümer - die Frau des Eigentümers (zeitweise) - der Sachverständige Tettenborn  Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen war ein Schlafrum, da zu diesem Raum kein Zutritt möglich war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten <b>nicht</b> beigelegt.	20.01.2025
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	20.01.2025

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 19.08.2024
- Grundbuchauszug vom 19.08.2024

**eingeholte Unterlagen**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.08.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 11.09.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 15.10.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 30.08.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.11.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 02.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.09.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 03.09.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 09.09.2024
- Bauakte am 06.09.2024

**Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts**

- Baugenehmigung vom 09.11.2010
- Rohbauabnahme vom 11.08.2011
- Gestattung der vorzeitigen Nutzung vom 27.10.2011
- Abschließenden Fertigstellung vom 26.09.2012

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- keine

**Hinweis zu den Unterlagen**

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

**Vorbemerkungen zum Gutachten**

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

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

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

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

---

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

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

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

### **Hinweis zu den Daten**

Der Wertermittlungsstichtag ist der 20.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen.

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

### **Verwendung des Gutachtens**

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

### **Umfang des Gutachtens**

Dieses Gutachten umfasst 81 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 6 Fotos und wurde in 2-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote: Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,8% (1/2025)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = 77,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.

Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen: Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4 zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

**Immobilienmarkt:**

Nach dem Preisverfall der letzten Jahre ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend erkennbar und die Preise stabilisieren sich. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex für das Jahr 2024 überwiegend Stagnation und zum Jahresende 2024 wieder ein leichtes nominales Plus von 0,8%. Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer abwartenden Haltung. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist weitgehend stabil, während die Mieten deutlich gestiegen sind. Für kapitalstarke Investoren bedeutet dies steigende Renditen, während aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei hohem Fremdfinanzierungsanteil die Renditen sinken. Politische Unsicherheiten, historisch hohe Baukosten und Personalengpässe in der Bauwirtschaft führen zu hohen Herstellungskosten und einer schwachen Bautätigkeit, was eine mittelfristige Entspannung auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht erwarten lässt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 20.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2024 erfolgt.

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

## 2.2 Mikrolage Quellenweg

Stadtteil Hassel:	Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.								
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Hassels an der Verbindungsstraße von Hassel nach Westerholt (Valentinstraße) in einem ca. 2010 entstandenen Wohngebiet.								
Erreichbarkeit:	<p>Quellenweg: Vollausgebaute Straße mit einer Oberfläche aus Betonpflaster, einseitigen Parkbuchten und Beleuchtung sowie neu angepflanzten Bäumen.</p> <p>Es handelt sich um eine Spielstraße mit den Verkehrsfluss hindernden baulichen Maßnahmen im Straßenraum. Durchgangsverkehr ist dort nicht vorhanden. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße ca. 2,9 km (B224)</li> <li>- Autobahn ca. 2,9 km (A52)</li> <li>- Bus ca. 0,5 km</li> <li>- Bahnanschluss ca. 3,3 km (Gelsenkirchen-Buer)</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Quellenweg. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p><b>Insgesamt ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</b></p>								
Umfeld:	Die Doppelhaushälfte liegt in einem Neubaugebiet mit gleichartigen Häusern und individuell geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt eine homogene Umgebung in einem Neubaugebiet.								
Infrastruktureinrichtungen:	Es handelt sich um eine Randlage in Hassel und in der näheren Umgebung ist nur eine ausgedünnte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) vorhanden. Ein erweitertes Angebot befindet sich in den Stadtzentren Gelsenkirchen-Buer und Westerholt.								
Bodenrichtwertniveau <sup>2</sup> :	<p>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>410 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>280 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>205 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>205 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	gute Lage:	410 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage:	280 €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage:	205 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert hier	205 €/m <sup>2</sup>
gute Lage:	410 €/m <sup>2</sup>								
mittlere Lage:	280 €/m <sup>2</sup>								
mäßige Lage:	205 €/m <sup>2</sup>								
Bodenrichtwert hier	205 €/m <sup>2</sup>								
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

<sup>2</sup> Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2025 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2024 angeführt werden.

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

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	261
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Es wird als Einfamilienhaus genutzt.
Größe:	252 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück; die südliche und östliche Grundstücksgrenze folgen in abgerundeter Form den Straßenverläufen Breite ca. 9,8 m, mittlere Tiefe ca. 27 m
Grundstücksausrichtung:	zur Süd- und Westseite an öffentliche Straßen normal angebunden, Garten ist zur Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs; jahreszeitlich bedingt mit Pflegebedarf
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere zeitgleich erstellte Einfamilienhäuser
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. <sup>4</sup>
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 11.09.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- Bergwerksfeld: Schwefelerz und Bleierz Sigrun / E.On SE Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 16.02.2025

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.09.2024 ist das Grundstück im Altlastenkataster unter dem Titel 22.013 Kraftwerk Westerholt verzeichnet. Die Fläche wurde gemäß Sanierungsplan unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit dem Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen saniert und für eine Wohnbaunutzung vorbereitet. Der Abschlussbericht läge bei der Stadt Gelsenkirchen vor. In der Auskunft zu den bergbaulichen Einwirkungen vom 11.09.2024 der Bezirksregierung Arnsberg wird noch ausgeführt, dass im dort geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat.) für das Grundstück derzeit die nachfolgend aufgeführte ehemalige bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kraftwerk Hassel; BAV-Kat-Nr.: 4308-S-011</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt innerhalb der ehemaligen Betriebsfläche des Kraftwerks Hassel/Westerholt. Das Kraftwerk wurde 2002 stillgelegt, die Bergaufsicht endete hier jedoch bereits spätestens mit Inkrafttreten des BBergG im Jahr 1982. Damit wechselte die Zuständigkeit an die Gewerbeaufsicht der Bezirksregierung Münster, an welche die Akten übergeben wurden, wodurch weiterführende Informationen zur Flächennutzung hier nicht vorliegen.</p> <p>An die Betriebsfläche des Kraftwerks schloss sich südlich die Betriebsfläche der ehemaligen Kokerei Hassel an. Zu den Folgenutzungen und den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten liegen bei der Bezirksregierung Arnsberg keine Informationen vor.</p>
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. <sup>5</sup>
Starkregen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. <sup>6</sup> In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet. <sup>7</sup>
Baugrund:	<p>Neben der Eintragung im Altlastenkataster sind keine weiteren Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p> <p>Bezüglich der Eintragung im Altlastenkataster wird angenommen, dass nach der Sanierung keine schädlichen Einwirkungen mehr vorhanden sind.</p>
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>] ;abgerufen am 16.02.2025

<sup>6</sup> Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN\\_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 16.02.2025

<sup>7</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 16.02.2025

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

**Baurecht:** Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen  
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.09.2024 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Bebauungsplan Nr. S380 in Kraft getreten am 16.11.2007.

#### Festsetzungen:

Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,8

offene Bauweise, II-geschossige Bebauung

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.

Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen zu beachten, die unter anderem die Baugestaltung regeln. Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

**Besonderes Städtebaurecht:** Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

### Erschließung

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

### Entwicklungszustand

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

### Abgabenrechtlich

**Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 15.10.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

**Straßenbaubeiträge:** Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

## Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 06.09.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden die Doppelhaushälfte und die Garage genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 09.11.2010
Rohbauabnahme	vom 11.08.2011
Gestattung der vorzeitigen Nutzung	vom 27.10.2011
Abschließenden Fertigstellung	vom 26.09.2012

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

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

## Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 30.08.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

**Blatt Nr. 10460 lfd. Nr. 1**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Quellenweg 16, 18, 20
- Gemarkung Buer, Flur 40, Flurstück 260

verpflichtet sich, gemäß § 6 Abs. 1 Buchst. b BauO NRW an ein auf dem Grundstück

- Gelsenkirchen, Quellenweg 22
- Gemarkung Buer, Flur 40, Flurstück 261

grenzständig entstehendes Gebäude ebenfalls grenzständig anzubauen und zwar in der Art, dass sich eine Hausgruppe im planungsrechtlichen Sinne (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt.

Die betroffene Grundstücksgrenze ist im anliegenden Lageplan grün markiert und entsprechend bemaßt.

Diese Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück **wertneutral**, da sie die Reihenhausbebauung regelt und gegenseitig eingetragen wurde.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

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

## Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.10.2024 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen.

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

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

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	28955
	letzte Änderung	vom 26.03.2024, Ausdruck vom 19.08.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	40	261	Gebäude- und Freifläche	252 m <sup>2</sup>

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2:**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**  
gelöscht

**lfd. Nr. 2**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 042/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

## 2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Doppelhaushälfte wird von dem Eigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.09.2024 besteht für das Objekt eine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Nach § 17 WoBindG (1) gelten bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne von § 16 (5) im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Hier wird davon ausgegangen, dass die Grundpfandrechte, die im Zuge der öffentlichen Förderung bewilligt wurden, im Zuge des Verfahrens erlöschen. Somit besteht für die Doppelhaushälfte keine Nachwirkungsfrist.

## 2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus II-geschossig (II. Geschoss ist das Dachgeschoss) mit ausgebautem Spitzboden Das Obergeschoss hat bereits Dachschrägen und Dachflächenfenster, ist jedoch ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung, sodass hier ein II-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Spitzboden beschrieben wird.	
Größe:	rd. 98 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus	
Baujahr:	um 2011	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.	
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen 2024      Austausch der Wärmepumpe	
Instandhaltung:	Die Doppelhaushälfte wurde - soweit erkennbar - im notwendigsten Umfang gepflegt, jedoch wurden notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Schönheitsreparaturen - Haushygiene	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	kein Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik
	EG/OG/SB:	Wohnen

## 2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	Holzständerwerk auf massivem Kellergeschoss mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk, zeitgemäßem Wärmeschutz, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen
Keller:	Wände - massiv, Beton Decke - Beton
Geschosse:	Wände - Holzständerwerk Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe	Stahltreppe mit Holzstufen und Stahlgeländer, Holzhandlauf in einer mittleren Qualität
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen und einer zeitgemäßen Dämmung, Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putzfassade

## 2.6.2 Ausbau

### Wohnbereich

Haustür:	bauzeittypische Haustür aus Kunststoff und Isolierverglasung in einer besseren Qualität und einem einfachen bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuellen Rollläden in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem überdurchschnittlich beanspruchten Zustand
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem überdurchschnittlich beanspruchten Zustand
Decke:	tapeziert und gestrichen in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand
Innentüren:	leichte Türen in Holzzargen in einer mittleren Qualität und in einem normalen Zustand
<b>Sanitäre Ausstattung</b>	
Gäste WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem normalen Zustand
Badezimmer:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, bodengleiche Dusche, Wanne, Wandfliesen, Fliesen in einem gepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
<b>Technische Ausstattung</b>	
Wärmeübertragung:	Fußbodenheizung in einem normalen Umfang
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem bauzeittypischen Zustand

### Treppenhaus/Kellergeschoss

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen
Wand:	Anstrich
Decke:	Filigrandecke
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss

### Technische Anlagen

Energieträger:	Strom
Heizungsanlage:	Wärmepumpe (2024) in einem neuwertigen Zustand
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zeitgemäße Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem bauzeittypischen Umfang

### Hinweis

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

### 2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.										
Ver- und Entsorgung:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Glasfasernetz</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die Telekommunikation		– Anschluss an das Glasfasernetz
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation										
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung										
	– Erdkabelanschluss										
	– Anschluss an die Telekommunikation										
	– Anschluss an das Glasfasernetz										
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster und einer flachen Treppenanlage befestigt. Die verbleibenden Flächen sind rudimentär als Steingarten gestaltet.										
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Der Garten wirkt einfach gestaltet und in Teilen ungepflegt.										
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun und einer Hecke; der Garten ist von den Straßen abgeschirmt.										

### 2.6.4 Nebengebäude

<b>Einzelgarage</b>	Fertigarage
Konstruktion:	Fertigsystem Wände - Stahlblech Decke - Stahlblech
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, extensive Begrünung lt. Bauakte
Fassade:	Spritzputz
Boden:	Pflaster
Wand:	Stahlblech
Decke:	Stahlblech
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor
Sonstiges:	Stahltür zum Garten

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Die Doppelhaushälfte befindet sich konstruktiv überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Nennenswerte Modernisierungen oder Veränderungen haben bis zum Wertermittlungsstichtag nicht stattgefunden und waren bis auf den Austausch der Wärmepumpe nicht erforderlich. Die Ausbaurbeiten in den Bereichen der Wände und der Decken wurden augenscheinlich überwiegend unfachmännisch in Eigenleistung erstellt. Des Weiteren sind die Oberflächen stark beansprucht worden und in diesen Bereichen stehen die Schönheitsreparaturen vollumfänglich an. Hinzukommt, dass in dem Haus mehrere Haustiere gehalten werden, sodass in dem gesamten Haus eine überdurchschnittliche und penetrante Geruchsbelastung vorhanden ist. Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen</li> <li>- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, Schönheitsreparaturen fallen vollumfänglich an</li> <li>- starke Geruchsbelastung durch Tierhaltung</li> <li>- Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster</li> <li>- begonnene Renovierung des Spitzbodens, jedoch nicht fertiggestellt</li> <li>- kein Heizkörper im Spitzboden</li> </ul> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit anstehenden Schönheitsreparaturen und Geruchseinwirkungen erkennbar gewesen.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Hinweise bezüglich Schadstoffen in den Baustoffen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.</p>
Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die an der Doppelhaushälfte durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar und auch noch nicht erforderlich. Es kann von einem baujahrestypischen energetischen Zustand ausgegangen werden, der jedoch unter den aktuellen energetischen Anforderungen liegt.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>
Beurteilung:	<p>Es handelt sich um eine kompakte und schnörkellos errichtete Doppelhaushälfte, ohne besondere gestalterische Elemente.</p> <p>Die Aufteilung ist konventionell gewählt. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnräume, Küche und Gäste-WC und im Obergeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und Badezimmer.</p> <p>Die Ausstattung entspricht den bauzeittypischen und zeitgemäßen Anforderungen und trifft den Geschmack der breiten Masse. Es handelt sich überwiegend um Standardmaterialien in einer tendenziell einfachen Qualität.</p> <p>Insgesamt handelt es sich um eine klassisch aufgeteilte Doppelhaushälfte in einer Mischkonstruktion mit einer teils überdurchschnittlich beanspruchten Innenausstattung.</p>

## 2.7 Flächen- und Massenangaben

### 2.7.1 Grundstücksgröße

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

**Grundstück** **252 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

#### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	5,99 m x	9,98 m =	60 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,00 m x	10,00 m =	60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	6,00 m x	10,00 m =	60 m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m<sup>2</sup> gerundet)</b>			<b>180 m<sup>2</sup></b>

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

#### **Hinweis Spitzboden**

Die BGF des ausgebauten Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor. Hierfür erfolgt innerhalb des Sachwertverfahrens ein Zuschlag.

#### **Hinweis Garage**

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

## 2.7.3 Wohnfläche

### Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Diele	5,25 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,65 m <sup>2</sup>
Küche	11,00 m <sup>2</sup>
Wohnen Essen	24,70 m <sup>2</sup>
Flur	3,65 m <sup>2</sup>
Bad	6,85 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,04 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,04 m <sup>2</sup>
Eltern	10,12 m <sup>2</sup>
Studio	13,10 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss	98,20 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)</b>	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>

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

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Aus den Bauantragsunterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Fläche im Spitzboden als Wohnfläche beantragt wurde. Gemäß Abnahmeprotokoll wurde der zweite Rettungsweg bemängelt und korrigiert, sodass für die Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass es sich um Wohnfläche handelt, auch wenn die lichte Höhe möglicherweise nicht ausreichend und kein Heizkörper vorhanden ist. Dies unter anderem auch, weil dies der allgemeinen Marktauffassung entspricht, den Raum als Wohnfläche anzurechnen.

Die Flächenangaben wurden den Plänen entnommen.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m<sup>2</sup> gerundet.

#### Hinweis:

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

## Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl./BGF =  $(85 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2)$

0,47

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl./GF =  $(85 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2)$

0,71

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Da bei der Berechnung der Bruttogrundfläche die Fläche des Spitzbodens modellkonform außen vor geblieben ist, wird die Wohnfläche um den Ansatz der Fläche im Spitzboden korrigiert und hier mit  $85 \text{ m}^2$  angesetzt. Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

### 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

#### **Anzahl der Stellplätze**

---

Stellplätze in der Garage

1 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

### Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet, das in einem „Neubaugebiet“ liegt. Neubaugebiete sind wegen der homogenen Struktur bei jungen Familien stärker nachgefragt.
- mit einem Baujahr von 2011 ein relativ junges Gebäude - zum Wertermittlungstichtag stärkere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem geringen Modernisierungsrisiko stärker nachgefragt sind als ältere Gebäude mit einem hohen Modernisierungsrisiko

### Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- viele Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind, deutliche Geruchsbelästigung durch Tierhaltung
- Die Mischkonstruktion aus massivem Kellergeschoss und Holzständerwerk ist schwächer marktgängig als die konventionelle Massivbauweise.

### Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

### Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Stärken und Chancen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.

### 3 WERTERMITTLUNG

---

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>8</sup>

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>8</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

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

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 20.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 zurückgegriffen wird.

#### Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024

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

Basis der Stichprobe sind

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

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

#### NHK 2010

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

#### Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2015 = 100

<sup>9</sup> Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2024; Seite 70,71

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell <sup>10</sup> pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend baulich unveränderten Zustand, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	2011
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	14 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre

<sup>10</sup> Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

### 3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 20.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2025 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2024 zurückgegriffen wird.

#### Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	40	261	Gebäude- und Freifläche	252 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>252 m<sup>2</sup></b>

#### Bodenrichtwert

**205 €/m<sup>2</sup>**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 25% (Grundstücksgröße)

Korrektur (€/m <sup>2</sup> )	25% von	205 €/m <sup>2</sup> =	51 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b>			<b>256 €/m<sup>2</sup></b>

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	252 m <sup>2</sup>		
Bodenwertansatz	256 €/m <sup>2</sup>		
	256 €/m <sup>2</sup> x	252 m <sup>2</sup> =	64.512 €
Rundung			488 €
<b>Bodenwert (rentierlicher Anteil)</b>			<b>65.000 €</b>

### BEGRÜNDUNG

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

#### Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	725100
Bodenrichtwert	205 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	40 m
Fläche	400 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Am Bachlauf

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

Das Grundstück ist mit einer Größe von 252 m<sup>2</sup> kleiner als das Referenzgrundstück, was einen Zuschlag rechtfertigt. Demgegenüber steht die Ecklage, die höhere Abgaben verursacht. Nach den Erklärungen zu dem Bodenrichtwert ist für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich. Für eine Doppelhaushälfte ist das Grundstück unterdurchschnittlich klein, so dass hier trotz der Ecklage ein Zuschlag von 25% als angemessen angesehen wird.

### 3.3 Sachwertermittlung

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

<b>Doppelhaushälfte</b>			
Kostenkennwert			875 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche			180 m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2021	IV / 2024	130,8	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	130,8 / 70,9 =	1,845	
	1,845 x 180 m <sup>2</sup> x 875 €/m <sup>2</sup> =		290.232 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte			
Alter		14 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 14 Jahre / 80 Jahre =		0,18	- 52.242 €
<b>Doppelhaushälfte</b>			<b>237.990 €</b>
<hr/>			
Zugangstreppe, Garage			4.500 €
<b>Sonstige Bauteile</b>	1,845 x	4.500 € =	<b>8.303 €</b>
<hr/>			
Außenanlagen	5% von	246.293 € =	12.315 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)			6.000 €
<b>Sachwert Außenanlagen</b>			<b>18.315 €</b>
<hr/>			
Sachwert Doppelhaushälfte			237.990 €
Sachwert sonstige Bauteile			8.303 €
Sachwert Außenanlagen			18.315 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			65.000 €
Zwischensumme			329.608 €
Rundung			0 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>329.608 €</b>
<hr/>			
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	5% von 329.608 € =	16.480 €
Rundung			- 88 €
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>			<b>346.000 €</b>

## BEGRÜNDUNGEN

### Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	aus der Bauzeit	23%	3,5
Dach	aus der Bauzeit	15%	3,0
Fenster- und Außentüren	aus der Bauzeit	11%	3,2
Innenwände und -türen	aus der Bauzeit	11%	2,1
Decken und Treppen	aus der Bauzeit	11%	3,0
Fußböden	aus der Bauzeit	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	aus der Bauzeit, ein Badezimmer, Gäste-WC	9%	3,2
Heizung	Wärmepumpe erneuert	9%	4,4
Sonstige Technik	aus der Bauzeit	6%	3,0
<b>Standardkennzahl</b>	<b>gewichteter Mittelwert</b>	<b>100%</b>	<b>3,1</b>

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein altersgerechter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie mit anstehenden Schönheitsreparaturen begutachtet.

Die vollunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss - Anteil 100%

Der Spitzboden ist ausgebaut worden. Dies wird mit einem Zuschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der AGVGA NRW berücksichtigt. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m<sup>2</sup> gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **875 €/m<sup>2</sup>**

### Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 130,8 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

### Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem tatsächlichen Alter von 14 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,18**

### Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Zugangstreppe, Garage

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 130,8 zu erhöhen.

Ansatz **8.303 €**

### Außenanlagen

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

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

Ansatz **5%**  
Anschlusskosten **6.000 €**

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

### Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten der Gebäudeart Doppelhaushälfte und Reihenhäuser anzuwenden sind.<sup>11</sup>

#### vorläufiger Sachwert

250.001 € bis 300.000 €	1,37
300.001 € bis 350.000 €	1,24
350.001 € bis 500.000 €	1,18

#### Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser hier 3.200 €/m<sup>2</sup>

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
3.200 €/m <sup>2</sup>	0,07

#### Gebäudestandardstufe

bis 2,4	- 0,12
---------	--------

Basis des Marktanpassungsfaktors =	1,24
Korrektur Immobilienrichtwert =	0,07
Korrektur Standardstufe =	0,00
Basis Marktanpassungsfaktor =	1,31

<sup>11</sup> Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2024; Seite 54

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

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

### Allgemein

<b>Marktdimension Nachfrage:</b> Aufgrund der anhaltenden politischen Ereignisse, der gestiegenen Finanzierungszinsen und der zunehmenden Rezessionsängste ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld schwieriger geworden. Dies bedeutet, dass sich die Käuferschicht auf die eigenkapitalstarke Schicht verkleinert.	↓
<b>Gebäudealter:</b> Die Immobilie ist erfahrungsgemäß mit einem Baujahr von 2011 im Verhältnis zu den ausgewerteten Kauffällen relativ jung. Bedingt durch das Baujahr wird die Auswertung deutlich verzerrt.	↓↓

### Beurteilungen aus der Analyse

<b>Lage/Umfeld:</b> Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
<b>Grundstück:</b> Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
<b>Grundriss/Aufteilung:</b> Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine klassisch aufgeteilte Doppelhaushälfte in einer Mischkonstruktion mit einer teils überdurchschnittlich beanspruchten Innenausstattung.	↓
<b>Konzept/Schäden:</b> Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit anstehenden Schönheitsreparaturen und Geruchseinwirkungen erkennbar gewesen.	↓
<b>Marktgängigkeit:</b> Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.	↑

### Sonstiges

<b>Konstruktion:</b> Es handelt sich um eine Mischkonstruktion aus massiver Bauweise und Holzständerwerk.	wird bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt
--	--

<b>HINWEIS:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
<b>gewählter Sachwertfaktor</b>	<b>rd. 1,05 bzw. rd. 5%</b>

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

## Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	346.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	3.531 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.925 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	2.867 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.563 €/m <sup>2</sup>

## Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat Vergleichswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälfte veröffentlicht. Das Referenzobjekt liegt in einer mittleren Lage und hat eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>.

Altersklasse 2010 - 2021 Ø Gesamtkaufpreis 390.000 € <sup>12</sup>

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen hat einen Wert von 3.180 €/m<sup>2</sup> bzw. 310.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 235.000 €, für einen mittleren Wohnwert 290.000 € und für einen guten Wohnwert 375.000 € angegeben.

---

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 51

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Aufgrund der besonderen Eigenschaften wie beispielsweise das Baujahr und den großen Abweichungen bei den Daten, wird hier zur Stützung das Vergleichswertverfahren angewendet.

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 15 Vergleichspreise aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 genannt werden. Von diesen 15 Vergleichspreisen liegen 5 im Stadtteil Hassel bzw. in der näheren Umgebung zu dem zu bewertenden Objekt. Diese werden in Bezug auf die zu bewertende Doppelhaushälfte ausgewertet und gleichnamig gemacht. Hierbei können nur Eigenschaften berücksichtigt werden, die vollständig in den Vergleichspreisen beschrieben wurden bzw. anhand öffentlich zugänglicher Informationen plausibel ergänzt werden können.

#### 3.4.1 Stichprobe

lfd. Nr.	Jahr der Erfassung	Baujahr	WF	Ausstattungsstandard	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
1	2024	2007	114 m <sup>2</sup>	gehoben	347.000 €	3.034 €/m <sup>2</sup>
2	2023	2014	111 m <sup>2</sup>	mittel	369.000 €	3.324 €/m <sup>2</sup>
3	2024	2014	132 m <sup>2</sup>	gehoben	379.000 €	2.871 €/m <sup>2</sup>
4	2022	2014	130 m <sup>2</sup>	gehoben	425.000 €	3.269 €/m <sup>2</sup>
5	2022	2008	140 m <sup>2</sup>	mittel	440.000 €	3.143 €/m <sup>2</sup>
					Mittelwert	3.128 €/m <sup>2</sup>

zu bewertende Wohnung  
2025      2011      98 m<sup>2</sup>      einfach

#### 3.4.2 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat bis auf den Index für Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf keine ortsspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Anpassungen werden anhand von in der Literatur angegebenen Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.<sup>13</sup>

lfd. Nr.	Kaufpreis gezahlt	Jahr der Erfassung	Baujahr	Wohnfläche	Ausstattungsstandard	Kaufpreis angepasst
1	3.034 €/m <sup>2</sup>	0,0%	5,6%	1,1%	-21,0%	3.239 €/m <sup>2</sup>
2	3.324 €/m <sup>2</sup>	-3,4%	-7,3%	1,1%	-10,0%	3.010 €/m <sup>2</sup>
3	2.871 €/m <sup>2</sup>	0,0%	-7,3%	3,3%	-21,0%	2.749 €/m <sup>2</sup>
4	3.269 €/m <sup>2</sup>	-7,8%	-7,3%	3,3%	-21,0%	2.885 €/m <sup>2</sup>
5	3.143 €/m <sup>2</sup>	-7,8%	4,1%	4,4%	-10,0%	3.149 €/m <sup>2</sup>
3.128 €/m <sup>2</sup>						3.006 €/m <sup>2</sup>
ø gezahlter Kaufpreis						ø angepasster Kaufpreis

<sup>13</sup> Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis; Seite 2269

## Zeitpunkt der Erfassung

Die Vergleichspreise wurden in dem Zeitraum 2022 bis 2024 registriert. Um die Wertveränderungen bis zum Stichtag zu berücksichtigen, werden die Vergleichspreise auf Basis des in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexes angepasst.

### Index für Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>14</sup>

Index 2022	158,6 / 146,2 entspricht -7,8%
Index 2023	151,3 / 146,2 entspricht -3,4%
Index 2024	146,2 / 146,2 entspricht 0,0%

(\*) Der Index für 2024 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht worden. Auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde die oben beschriebene Indexzahl genannt.

## Anpassungen an das Baujahr

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichskaufpreise in der Baualtersklasse von 2000 bis 2020 abgefragt. Die Anpassung an das Baujahr erfolgt nach prozentualen Zu- und Abschlägen auf Basis der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Baujahr 2007	0,76 / 0,72 entspricht	5,6%
Baujahr 2008	0,76 / 0,73 entspricht	4,1%
Baujahr 2014	0,76 / 0,82 entspricht	-7,3%

Die Vergleichspreise wurden mit Wohnungsgrößen zwischen 90 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> abgefragt. Die zu bewertende Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von rd. 98 m<sup>2</sup>. Bezüglich der Größe ist es so, dass kleinere Häuser in der Regel zu einem höheren Preis/m<sup>2</sup> Wfl. verkauft werden als größere Häuser. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Größen anhand der in der Literatur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Sowohl die Größen der zu bewertenden Doppelhaushälfte als auch die der Vergleichspreise werden auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Größe des Vergleichsobjektes auf 10 m <sup>2</sup> gerundet: 110 m <sup>2</sup>	0,94 / 0,95 entspricht	1,1%
Größe des Vergleichsobjektes auf 10 m <sup>2</sup> gerundet: 130 m <sup>2</sup>	0,92 / 0,95 entspricht	3,3%
Größe des Vergleichsobjektes auf 10 m <sup>2</sup> gerundet: 140 m <sup>2</sup>	0,91 / 0,95 entspricht	4,4%

<sup>14</sup> Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024 Seite 52

### 3.4.3 Eliminierung der Ausreißer

lfd. Nr.	Kaufpreis angepasst (Xi)	ø angepasster Kaufpreis (x)	1. Iteration
1	3.239 €/m <sup>2</sup>	3.006 €/m <sup>2</sup>	Ausreißer
2	3.010 €/m <sup>2</sup>	3.006 €/m <sup>2</sup>	3.010 €/m <sup>2</sup>
3	2.749 €/m <sup>2</sup>	3.006 €/m <sup>2</sup>	Ausreißer
4	2.885 €/m <sup>2</sup>	3.006 €/m <sup>2</sup>	2.885 €/m <sup>2</sup>
5	3.149 €/m <sup>2</sup>	3.006 €/m <sup>2</sup>	3.149 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung			197 €/m <sup>2</sup>
Vertrauensbereich von 3.006 €/m <sup>2</sup> - 197 €/m <sup>2</sup>			2.809 €/m <sup>2</sup>
Vertrauensbereich von 3.006 €/m <sup>2</sup> + 197 €/m <sup>2</sup>			3.203 €/m <sup>2</sup>
Spanne			6,6%
Anzahl der verbleibenden Kauffälle			3
Anteil der verbleibenden Kauffälle in %			60,0%
<b>Vergleichswert/m<sup>2</sup></b>			<b>3.015 €/m<sup>2</sup></b>

Die so gleichnamig gemachten Vergleichspreise weichen immer noch in einem gewissen Umfang voneinander ab, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Umstände zurückzuführen ist. Diese möglichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die erheblich von den übrigen Vergleichswerten abweichen und nicht mit hinreichender Sicherheit angepasst werden können, werden nach den Regeln der Statistik als Ausreißer eliminiert und bei der weiteren Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

### 3.4.4 Ableitung des Vergleichswertes

Wohnfläche x Vergleichswert/m <sup>2</sup>	98,0 m <sup>2</sup> x	3.015 €/m <sup>2</sup> =	295.470 €
Rundung			- 470 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>			<b>295.000 €</b>
objektspezifische Marktanpassung			
Zuschlag	Garage		8.000 €
<b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>			<b>303.000 €</b>

#### Objektspezifische Marktanpassung

In dem Sachwertverfahren ist die Garage eingerechnet, die bei dem Vergleichswertverfahren bis hier noch nicht erfasst wurde. Die Garage wird hier mit einem Zuschlag in Höhe von 8.000 € berücksichtigt.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Das Vergleichswertverfahren plausibilisiert die überdurchschnittliche Abweichung bei dem gewählten Sachwertfaktor und der Verkehrswert wird aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

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

Altmerkmale und Schäden	- 8.500 €
Abschlag Bauweise	- 27.680 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 36.180 €</b>

#### **Altmerkmale und Schäden**

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, Schönheitsreparaturen fallen vollumfänglich an
- starke Geruchsbelastung durch Tierhaltung
- Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- begonnene Renovierung des Spitzbodens, jedoch nicht fertiggestellt
- kein Heizkörper im Spitzboden

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt. Insbesondere ist berücksichtigt, dass die Schönheitsreparaturen bei einem Eigentümerwechsel regelmäßig anfallen. Kalkuliert wird hier der überdurchschnittliche Verschleiß und die Geruchseinträchtigung durch die Tierhaltung. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

**Ansatz (Abschlag):** **- 8.500 €**

#### **Abschlag Bauweise**

Bei der Konstruktion handelt es sich um ein Holzständerwerk auf einem massiven Kellergeschoss. Diese Bauweise ist nicht so verbreitet wie die konventionelle Massivbauweise. Holzständerwerk wird vielfach auch bei Fertighausssystemen verwendet und wenn die Baukosten im Fokus stehen. Die Wiederverkaufswerte dieser Konstruktionen liegen häufig unter den Wiederverkaufspreisen konventionell errichteter Gebäude. Auswertungen hierzu gibt es nur vereinzelt. Der Gutachterausschuss Hannover hat 2013 einen Abschlag von 4% bis 10%<sup>15</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern ermitteln können. Örtliche Auswertungen liegen auch nach Nachfrage nicht vor. Dieser Abschlag berücksichtigt auch die tendenziell einfache Bauweise und Materialqualität sowie den Ausbaustandard des Kellergeschosses.

**Ansatz (Abschlag):** 8% von 346.000 € **- 27.680 €**

<sup>15</sup> Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 > Teil 3 > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 4 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke > 4.3 Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke; Wohnflächen bzw. Immobilienrichtwerte > 4.3.2 Wohnflächen- bzw. Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften > 4.3.2.8 Abhängigkeit der Vergleichsfaktoren (Wohnflächenwerte) bei abweichender Gebäudeart

## 4 VERKEHRSWERT

---

### 4.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Mit dem Vergleichswertverfahren wurden die Ansätze im Sachwertverfahren plausibilisiert und das Vergleichswertverfahren wurde stützend gerechnet. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

#### **Zusammenstellung**

vorläufiger marktangepasster Sachwert	346.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 36.180 €
<b>Sachwert</b>	<b>309.820 €</b>
Rundung	180 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>	<b>310.000 €</b>

#### **Plausibilisierung Sachwert**

Flächenwert/m <sup>2</sup> BGF (nur Doppelhaushälfte)	1.724 €/m <sup>2</sup>
Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)	3.163 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	21%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks Quellenweg 22 in 45896 Gelsenkirchen auf

---

<b>VERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 20.01.2025 gerundet	<b>310.000 €</b>
---------------------	----------------------------------	------------------

---

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

---

1. Die Doppelhaushälfte wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Quellenweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 15.10.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 10.09.2024 ist das Grundstück im Altlastenkataster unter dem Titel 22.013 Kraftwerk Westerholt verzeichnet. Die Fläche wurde gemäß Sanierungsplan unter gutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit dem Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen saniert und für eine Wohnbaunutzung vorbereitet. Der Abschlussbericht liegt bei der Stadt Gelsenkirchen vor. In der Auskunft zu den bergbaulichen Einwirkungen vom 11.09.2024 der Bezirksregierung Arnsberg wird noch ausgeführt, dass im dort geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat.) für das Grundstück derzeit die nachfolgend aufgeführte ehemalige bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet ist:

Kraftwerk Hassel; BAV-Kat-Nr.: 4308-S-011

Das Grundstück liegt innerhalb der ehemaligen Betriebsfläche des Kraftwerks Hassel/Westerholt. Das Kraftwerk wurde 2002 stillgelegt, die Bergaufsicht endete hier jedoch bereits spätestens mit Inkrafttreten des BBergG im Jahr 1982. Damit wechselte die Zuständigkeit an die Gewerbeaufsicht der Bezirksregierung Münster, an welche die Akten übergeben wurden, wodurch weiterführende Informationen zur Flächennutzung hier nicht vorliegen.

An die Betriebsfläche des Kraftwerks schloss sich südlich die Betriebsfläche der ehemaligen Kokerei Hassel an. Zu den Folgenutzungen und den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten liegen bei der Bezirksregierung Arnsberg keine Informationen vor.

7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.09.2024 besteht für das Objekt eine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Nach § 17 WoBindG (1) gelten bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne von § 16 (5) im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Hier wird davon ausgegangen, dass die Grundpfandrechte, die im Zuge der öffentlichen Förderung bewilligt wurden, im Zuge des Verfahrens erlöschen. Somit besteht für die Doppelhaushälfte keine Nachwirkungsfrist.

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

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

Marl, den 24.02.2025

## 5 ANLAGEN

---

Grundstück

letzte Aktualisierung 25.02.2025 09:26jetzt: 25.02.2025 09:26