



Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 045/24
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 25.09.2025
Az.: GA 327/24

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

im Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 3560 eingetragenen
415/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei
Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in
45881 Gelsenkirchen, Hochkampstraße 72/74,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem
Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet



- ohne Innenbesichtigung -

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.07.2025 ermittelt mit rd.

Verkehrswert:	30.000 €
Sicherheitsabschlag:	- 3.000 €
vorläufiger Verkehrswert:	27.000 €

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandsfachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

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

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

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

Roland Müller

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

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99

BIC WELADED1REK

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhäuser	15
3.3	Nebengebäude	19
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 72 im 1. OG mitte	19
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Vorbemerkungen	23
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.4	Bodenwertermittlung.....	25
4.5	Ertragswertermittlung.....	29

5	Verkehrswert	37
5.1	Wertermittlungsergebnisse	40
5.2	Plausibilitätskontrolle	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
6.3	Verwendete fachspezifische Software	43
7	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern; hier die Bewertung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss mitte und dem Kellerraum Nr. 5 im Haus Nr. 72
Objektadresse:	Hochkampstraße 72/74 45881 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bismarck, Blatt 3560, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 8, Flurstück 1172 (2.320 m ²)
Miteigentumsanteil:	415 / 10.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 03.09.2024 soll ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des <u>fiktiv unbelasteten</u> Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungstichtag:	22.07.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	22.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung(en):	Zu den Ortsterminen am 19.11.2024 und 22.07.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen des Ortstermins erfolgte lediglich eine ausführliche Außenbesichtigung und eine Innenbesichtigung der Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses Nr. 72 (Keller und Treppenhaus). Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 im Haus Nr. 72 konnte nicht von Innen besichtigt werden, die tatsächliche Nutzung, Raumaufteilung und der bauliche Zustand sind somit nicht bekannt. Ebenso konnten die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhaus Nr. 74 nicht besichtigt werden.

Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen daher auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin und insbesondere auf eingesehenen Unterlagen. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.

Die vorhandenen Flächenangaben wurden ohne örtliches Aufmaß anhand von Bauunterlagen auf Plausibilität überprüft und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

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

Teilnehmer am Ortstermin:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Eigentümer lt. Grundbuch:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
betreibende Gläubigerin:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
Schuldner:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
WEG-Verwaltung:	Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung, Flächenangaben)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2025
- aktueller Mietspiegel 2024
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnraumstärkungsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation
- Sanierungssatzung vom 05.07.2024

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

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

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Stadt Gelsenkirchen hat im Bereich Schalke Nord am 05.07.2024 eine Sanierungssatzung beschlossen (Rechtskraft 12.07.2024), die im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seinem Beschluss vom 30.09.2021 die vorbereitenden Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB beschlossen und im Amtsblatt 42 vom 22.10.2021 veröffentlicht.

Der Sanierungsvermerk wurde am 26.08.2024 auf Ersuchen der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 in das Grundbuch eingetragen. Eine Sanierungsmaßnahme kann durchgeführt werden, wenn während ihrer Dauer alles unterbleibt, was ihre Durchführung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder dem Sanierungsgebiet zuwiderlaufen würde. Gemäß § 144 BauGB bedürfen daher bestimmte Vorgänge der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Gelsenkirchen, darunter

- Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die deren Wert wesentlich steigern und für die keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist;
- Abschluss von Miet-, Pachtverträgen
- Grundstücksverkäufe und Bestellung von Erbbaurechten
- Bestellung von Rechten, wie Grundschulden und Dienstbarkeiten

- Grundstücksteilungen
- Eintragung und Änderung von Baulasten

Für Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie zum Abbruch von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung ist vom Eigentümer vor Vorhabenbeginn schriftlich zu beantragen.

Gemäß § 24 BauGB steht der Stadt Gelsenkirchen beim Verkauf von im Sanierungsgebiet liegenden Grundstück ein Vorkaufsrecht zu.

Gemäß § 4 der Satzung über das Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Die Vorschriften stellen sicher, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung der Eigentümer erst durch Maßnahmen des Sanierungsverfahrens bewirkt werden, zur Finanzierung der Maßnahme beitragen.

Der Verkehrswert des § 194 BauGB wird dementsprechend als **sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert i.S.d. § 153 BauGB** ermittelt. Demnach bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die lediglich durch die Aussicht auf die städtebauliche Entwicklung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind. Insoweit werden nur die vom Betroffenen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise herbeigeführten Werterhöhungen berücksichtigt.

Der Mustereinführungserlass der FK Städtebauliche Erneuerung hat vermerkt, dass die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Voruntersuchungen als Stichtag für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes i. S. d. § 169 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Abs. 1 BauGB herangezogen werden kann. Der Grundstückswert soll dementsprechend auf den Zeitpunkt qualifiziert werden, den es ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme gehabt hätte, d. h. der 22.10.2021. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Gelsenkirchen zum **Stichtag 01.01.2025** einen **Bodenrichtwert im sanierungsunbeeinflussten Zustand (ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) ermittelt und ausgewiesen**. Dieser Grundstückswert kann somit als Grundlage dienen.

Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens können Bodenwerterhöhungen entstanden sein, wobei die Stadt Gelsenkirchen berechtigt ist, entstandene Werterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen von den Eigentümern wieder abzuschöpfen. Ob, wann und in welcher Höhe die Stadt Gelsenkirchen Ausgleichsbeträge erheben wird, ist zum Wertermittlungsstichtag unbekannt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

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

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 37,8 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Gelsenkirchen-Zentrum (ca. 1,1 km entfernt)

Bahnhof:
Gelsenkirchen-Zoo (ca. 2 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Gelsenkirchen HBF (ca. 2,9 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 35,7 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

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

- Land Nordrhein-Westfalen 7,8 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,9 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage)

Ortskern;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;
einfache Wohnlage;
einfache Geschäftslage

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

wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, 3-geschossige Bauweise;
Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser;
Sanierungsgebiet

Beeinträchtigungen:

gering (durch Gewerbe, Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße leicht ansteigend;
Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 94 m;

mittlere Tiefe:
ca. 30 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.320 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; vermutlich Fernseekabelanschluss; vermutlich Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; eingefriedet durch Mauer, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt (Kataster Nr. 12.007 "Glasindustrie Uechtingstraße"). Es sind Anschüttungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ermittelt worden. Zum Teil sind Phenol- und Schwermetallgehalte angetroffen worden. Erhöhte Schwermetallgehalte werden auf der gesamten Fläche vermutet. Im Rahmen von Erdarbeiten sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen durchzuführen.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Consolidazion" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Consol-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

2.4 Privatrechtliche Situation

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

- lfd. Nr. 1: befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung)
- lfd. Nr. 5: Sanierungsverfahren

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

Der Sanierungsvermerk ist kein „klassisches Recht“ an einem Grundstück, er bleibt von der Vollstreckung daher unberührt.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

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

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

Dichtheitsprüfung: Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag erfolgte, konnte nicht ermittelt werden.

2.4.1 Wohnraumstärkungsgesetz

Wohnraumstärkungsgesetz Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist kein Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG (ehemals WAG NRW) anhängig.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan in einem Hochwasserrisikogebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 285, der am 21.01.1988 bekannt gemacht worden ist.

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/9/5, der am 26.11.1914 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt.

Sanierungsgebiet Schalke-Nord: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets "Schalke-Nord" vom 05.07.2024 (Amtsblatt Nr. 28 vom 12.07.2024). Die Sanierungsmaßnahmen für den Bereich werden nach dem umfassenden Verfahren durchgeführt.

Vorkaufsrechtssatzung Schalke-Nord: Der Stadt Gelsenkirchen steht ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung zu, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und geplante städtebauliche Maßnahmen umzusetzen.

Stadterneuerung Schalke-Nord:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Projektgebietes "Stadterneuerung Schalke-Nord". Das Integrierte Entwicklungskonzept Schalke-Nord 2020 (IEK) bündelt bereits vorhandene Planwerke, Konzepte und Strategien, um das Programmgebiet strategisch zu entwickeln und nachhaltig zu stabilisieren.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügung

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Eigentumswohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 im Haus Nr. 72 ist augenscheinlich bewohnt / vermietet. Ein Mieter konnte jedoch nicht ermittelt werden.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhäuser

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; jeweils freistehend
Baujahr:	ca. 1956 (gemäß Bauakte)
Ausbau Dachgeschoss und Errichtung einer Dachgaube (Haus Nr. 72):	ca. 1999 (gemäß Bauakte)
Modernisierung (Haus Nr. 72):	leicht modernisiert <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Fenster im Hausflur, ca. 1977• Erneuerung des Brauchwassererwärmers, ca. 1977• Erneuerung der Heizungsanlage, ca. 2015

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Gebäude befinden sich in einem energetisch nicht modernisierten Zustand.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Gebäuden und zu den Mieteinheiten ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Haus Nr. 72:

Kellergeschoss:

Flur, Mieterkeller, Heizungsraum, Abstellräume, Garagen

Erdgeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 1-3)

1. Obergeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 4-6)

Dachgeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 7-9)

Haus Nr. 74:

Kellergeschoss:

Flur, Mieterkeller, Waschküche

Hochkellergeschoss:

1 Wohnung (ETW Nr. 10), Garagen

Erdgeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 11-13)

1. Obergeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 14-16)

Dachgeschoss:

3 Wohnungen (ETW Nr. 17-19)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) Haus Nr. 72

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Beton, Gitterziegel
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblocksteine
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Hohlblocksteine; nicht tragende Innenwände Mauerwerk, tlw. Gipskarton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage in feststehendem Seitenteil integriert; Hauseingang stark vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Bohlenbinder) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen vermutlich leicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung Haus Nr. 72

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2015
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich über den sich im Keller befindlichen Brauchwassererwärmer, Baujahr 1977

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand der Gebäude

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangüberdachung, Keller- außentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<u>Haus Nr. 72</u> <ul style="list-style-type: none">• leichte Putz- und Farbschäden an der Fassade• Feuchtigkeitsschäden im Treppenhausbereich vom Aufgang 1. OG zum DG (vermutlich Wasserschaden im Badezimmer der angrenzenden Wohnung Nr. 6)• Putz- und Farbschäden im Treppenhaus• Wohnungseingangstüren teilweise schadhaft <u>Haus Nr. 74</u> <ul style="list-style-type: none">• leichte Putz- und Farbschäden an der Fassade• Schäden im Inneren mangels Besichtigung nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none">• mangelnde WEG-Verwaltung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude in (fremden) Sondereigentum

3 Garagen (massiv, Schwingtore aus Stahl, Betonboden, Baujahr ca. 1995)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Maschendrahtzaun)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 72 im 1. OG mitte

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG mitte und einem Keller im Haus Nr. 72 im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufteilungsplan rd. 45 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; Flurkonzept
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden daher lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der Außenbesichtigung und der Besichtigung der Allgemeinflächen erfasst werden konnten. Augenscheinlich ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen.

3.5.2.2 ETW Nr. 5

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Spion
Bauschäden und Baumängel:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Bauschäden und Mängel:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Mangels Innenbesichtigung und Auskunft des Schuldners sind zum baulichen Zustand des Sondereigentums keine konkreten Angaben möglich. Das nahe Umfeld lässt jedoch die Vermutung einer einfachen Ausstattung zu.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine

Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Ob eine WEG-Verwaltung existiert, konnte nicht ermittelt werden. Informationen zu einer Erhaltungsrücklage liegen daher nicht vor.
Hausgeld:	Informationen zu den aktuellen Hausgeldzahlungen liegen nicht vor.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Schalke-Nord in unmittelbarer Nähe zur "Schalker Meile" an der Kurt-Schumacher-Straße.

Die Eigentumswohnanlage besteht aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern und befindet sich in einem mäßigen Zustand. Stellenweise sind kleinere Schäden sowie Unterhaltungs- und Instandsetzungsschäden vorhanden. Der Pflegezustand der Gebäude ist als vernachlässigt zu bezeichnen, das Umfeld ist stellenweise verdreckt bzw. vermüllt.

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 5 im Haus Nr. 72) ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich bewohnt / vermietet. Zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

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

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden.

Im Gemeinschaftseigentum sind bereits einige Schäden und Mängel vorhanden. Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist demnach nicht bekannt und fraglich. Kosten für etwaige anfallende Reparaturen im Gemeinschaftseigentum können demnach vermutlich keiner Rücklage entnommen und müssen mittels Sonderumlagen erhoben werden. Schäden und Mängel im Sondereigentum Nr. 5 sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums "nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen kann" und "er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist". Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Eine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG lag dem Sachverständigen nicht vor.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **415/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit **zwei Mehrfamilienhäusern** bebauten Grundstück in

45881 Gelsenkirchen

Hochkampstraße 72/74

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 72 im 1. OG mitte und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Bismarck	3560	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bismarck	8	1172	2.320 m ²	

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Vergleichsfaktoren oder Vergleichskaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht bzw. nicht in ausreichender Anzahl vor. Das Bewertungsobjekt kann daher nicht mittels Vergleichsverfahren bewertet werden.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **162,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Verfahrenszustand	=	sanierungsunbeeinflusster Zustand

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Verfahrenszustand	=	sanierungsunbeeinflusster Zustand
Grundstücksfläche (f)	=	2.320 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 162,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.07.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 162,00 €/m ²	
GFZ	1,0	0,5	× 0,720	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe		× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
Vollgeschosse	III	III	× 1,000	E6
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand	× 1,000	E7
vorläufiger Bodennrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	= 116,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 116,64 €/m ²	
Fläche	× 2.320 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 270.604,80 € rd. 271.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **271.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

E3

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

E4

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ausgewiesen. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnhäuser) ist der Bodenrichtwert auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen. Die Geschossfläche des Bewertungsobjektes beträgt ca. 1.150 m², die Grundstücksfläche beträgt 2.320 m², die GFZ somit rd. 0,50 (1.150 / 2.320). Bei einer GFZ von 0,50 ist gemäß Tabelle ein Umrechnungskoeffizient von 0,72 anzusetzen.

E5

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

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück in der Richtwertzone. Die Grundstücksausnutzung ist darüber hinaus bereits in der vorstehenden GFZ-Umrechnung hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E7

Im Rahmen der Wertermittlung ist der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert anzusetzen.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 415/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	271.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	271.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 415/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.246,50 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 11.246,50 € <u>rd. 11.200,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag **11.200,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhäuser)	1	Wohnung 1. OG mitte	45,00		5,70	256,50	3.078,00
Summe			45,00	-		256,50	3.078,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete konnte nicht ermittelt werden und weicht höchstwahrscheinlich von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab.** Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.078,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.120,56 €
jährlicher Reinertrag	=	1.957,44 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 11.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	392,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.565,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,167
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	23.743,03 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	34.943,03 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	34.943,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	29.943,03 €
	rd.	29.900,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

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

Wohnfläche

Die Angaben zur Wohnfläche wurden dem bemaßten Aufteilungsplan entnommen und auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Wohnfläche kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen gültig ab 01.01.2024

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Der vorliegende Mietspiegel ist untergliedert in Wohnungsgrößenklassen und Baujahresklassen. Aufgrund der eingangsbeschriebenen Merkmale ordnet der Sachverständige das zu begutachtende Bewertungsobjekt in die **Gruppe II** der Mietwerttabelle des Mietspiegels ein. Diese Gruppe bezieht sich dabei auf nachfolgende Merkmale:

Altersklasse: Wohnungen von 1949 bis 1956

Wohnungsgrößen: 40 m² – 60 m²

Dem Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen wird aufgrund der v. g. Merkmale eine Mietwertspanne von 5,61 €/m² – 6,63 €/m², **im Mittel 6,00 €/m² (vorläufiger Mietspiegelwert)** entnommen.

Auf Basis des Mietspiegels und aufgrund der (bekannten) Ausstattung der Wohnung ergibt sich folgende Anpassung:

- Gebäudezustand weitgehend erneuerungsbedürftig: Abschlag 0,31 €/m²
- Balkon / Terrasse nicht vorhanden: Abschlag 0,22 €/m²
- Heizung modernisiert: Zuschlag 0,21 €/m²

Unter Berücksichtigung der v. g. Zu- und Abschläge ergibt sich ein rechnerischer Wert in Höhe von 5,68 €/m².

Der Sachverständige hält für das Bewertungsobjekt (aufgrund der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften) daher eine Miete in Höhe von **rd. 5,70 €/m²** für marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell (ImmoWertV) verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	45,00 m ² × 14,00 €/m ²	630,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		61,56 €
Summe			1.120,56 €

Liegenschaftszinssatz

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum im gesamten Stadtgebiet bei einem Mittelwert von 3,3 % (Konfidenzintervall 2,6 – 4,0).

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Miete, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Mietfläche, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Objekte älteren Baujahres mit nicht zeitgemäßer Ausstattung weisen höhere Liegenschaftszinssätze aus.

Die Angaben zum Normobjekt aus dem Grundstücksmarktbericht (GMB) und zum Wertermittlungsobjekt (WEO) stellen sich wie folgt dar:

	<u>GMB</u>	<u>WEO</u>
Wohnfläche (m ²)	69	45
Miete (€/m ²)	6,40	5,70
Bew. Kosten (%)	29	36
Restnutzungsdauer (Jahre)	28	22

Unter Beachtung der v. g. Einflussfaktoren und der örtlichen Marktsituation hält der Sachverständige einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in von 3,5 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist der Anlage zur ImmoWertV 21 entnommen und beträgt pauschal 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhäuser

Das ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird der Modernisierungsgrad anhand der wesentlichen Modernisierungen vom Sachverständigen geschätzt (Einschätzung Modernisierungsgrad nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“).

Dem Gebäude wird der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1956 = 69$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• keine WEG-Verwaltung vorhanden; mangelnde Erhaltungsrücklage, pauschale Wertminderung / pauschaler Risikoabschlag	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **29.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **415/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit **zwei Mehrfamilienhäusern** bebauten Grundstück in

45881 Gelsenkirchen

Hochkampstraße 72/74

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 72 im 1. OG mitte und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bismarck	3560	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bismarck	8	1172

wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 mit rd.

30.000 €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

geschätzt.

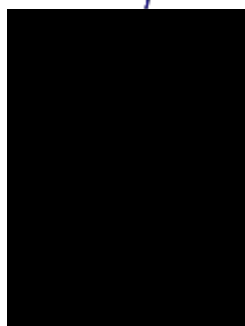
Mangels Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes und mangels Auskunft des Schuldners muss jedoch praxisgerecht ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10% des Verkehrswertes vorgenommen werden. Der vorläufige Verkehrswert beträgt daher unter Würdigung aller bisher bekannten Umstände zum 22.07.2025

27.000 €

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

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

Recklinghausen, den 25. September 2025



Dennis von Schamann

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

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhäusergrundstück**
Flur **8** Flurstücksnummer **1172**

in **Gelsenkirchen, Hochkampstraße 72/74**
Wertermittlungstichtag: **22.07.2025**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
ETW Nr. 5	baureifes Land	frei	116,81	2.320,00	11.200,00
Summe:				2.320,00	11.200,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
ETW Nr. 5	Mehrfamilien- häuser	----	----	45,00	1956	80	22

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
ETW Nr. 5	3.078,00	1.120,56 € (36,41 %)	3,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	249,92 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-111,11 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	666,67 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	777,78 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,75
bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	11,37
Verkehrswert/Reinertrag:	15,33

Ergebnisse	
Ertragswert:	29.900,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	30.000,00 €
Wertermittlungstichtag	22.07.2025

5.2 Plausibilitätskontrolle

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurden aber auch die Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Die dort durchgeführten statistisch-mathematischen Berechnungen haben gezeigt, dass weitere Verkäufe von vergleichbaren Objekten beträchtliche Schwankungsbreiten aufwiesen. Diese Schwankungsbreiten resultieren nicht nur aus Lage und Ausstattungsfaktoren, sondern auch aus den Faktoren Eigennutzung oder Weitervermietbarkeit. Die Qualität des ausgewerteten Datenmaterials ist nicht vollständig überprüfbar und der Berichtszeitraum bereits ca. 2 Jahre alt, so dass diese Daten lediglich eingeschränkt vergleichbar sind. So sind beispielsweise auf den Seiten 62 und 64 des letzten Grundstücksmarktberichts nachfolgende Kennzahlen genannt:

Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichungen

Wertrelevante Position	Mittelwert Marktbericht	Standard-Abweichung +/-	Ergebnis im Gutachten
Liegenschaftszins	3,30	2,50	3,50
Rohertragsfaktor	14,10	5,00	11,40
Wohnfläche m ²	69	21	45
Miete	6,40	0,56	5,70
RND (Jahre)	28	13	22
Kaufpreis €/m ² WF/NF	1.450	./.	778

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Südansicht Haus Nr. 72



Bild 4: Nordostansicht Haus Nr. 72

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Westansicht Haus Nr. 72



Bild 6: Südansicht Haus Nr. 74

nlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Nordostansicht Haus Nr. 74



Bild 8: Südwestansicht Haus Nr. 74

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Garagen



Bild 10: Rückansicht Garagen

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Außenanlage / Rasenfläche



Bild 12: Außenanlage / Rasenfläche

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Kellerabgang Haus Nr. 72



Bild 14: Hauseingang Nr. 72

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Hauseingangsbereich



Bild 2: Kellertreppe



Bild 3: Kellerflur



Bild 4: Keller Nr. 5

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Keller Nr. 5



Bild 6: Heizungsanlage



Bild 7: Brauchwassererwärmer



Bild 8: Bsp. Zähler-/Sicherungskasten

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Eingangstür ETW Nr. 5



Bild 11: Bsp. Feuchtigkeitsschäden
Treppenhauswand