

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt-Nr.: | A-2310-GEL |
| Ausfertigung-Nr.: | 4 |
| Bewertungsobjekt: | Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück Gemarkung Schalke Flur 12 Flurstück 34 |
| Adresse: | Pothmannstraße 10 45883 Gelsenkirchen |
| Aktenzeichen des Gerichts: | 005 K 052/23 |



Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34
zum Stichtag 26.03.2024

rd. **300.000 €**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 1.1 | Auftragsdaten | 4 |
| 1.1.1 | Auftrag | 4 |
| 1.1.2 | Datum des Auftrags | 4 |
| 1.1.3 | Verwendungszweck | 4 |
| 1.1.4 | Auftraggeber | 4 |
| 1.1.5 | Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt | 4 |
| 1.1.6 | Personenbezogene Daten | 4 |
| 1.1.7 | Bewertungsobjekt / Grundbuch | 5 |
| 1.2 | Besichtigung | 6 |
| 1.2.1 | Teilnehmer am Ortstermin | 6 |
| 1.2.2 | Besichtigungsumfang | 6 |
| 1.3 | Stichtage | 6 |
| 1.3.1 | Wertermittlungsstichtag | 6 |
| 1.3.2 | Qualitätsstichtag | 6 |
| 1.4 | Grundlagen der Wertermittlung | 7 |
| 1.4.1 | Rechtsvorschriften und statistische Daten | 7 |
| 1.4.2 | Literaturquellen | 7 |
| 1.5 | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen | 7 |
| 1.6 | Unterlagen und Informationen | 9 |
| 2. | BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG | 10 |
| 2.1 | Lagemerkmale | 10 |
| 2.1.1 | Nachbarschaft | 10 |
| 2.1.2 | Verkehrsanbindung | 11 |
| 2.1.3 | Umwelteinflüsse | 11 |
| 2.1.4 | Wohn- und Geschäftslage | 11 |
| 2.2 | Rechtliche Gegebenheiten | 12 |
| 2.2.1 | Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung | 12 |
| 2.2.2 | Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung | 12 |
| 2.2.3 | Erschließung | 12 |
| 2.2.4 | Entwicklungszustand | 13 |
| 2.2.5 | Abgabenrechtlicher Zustand | 13 |
| 2.2.6 | Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen) | 13 |
| 2.2.7 | Grundbuch, Abt. III | 14 |
| 2.2.8 | Baulasten | 14 |
| 2.2.9 | Denkmalschutz | 14 |
| 2.2.10 | Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW | 14 |
| 2.2.11 | Bauordnungsrechtliche Situation | 14 |
| 2.2.12 | Sonstige Rechte und Belastungen | 14 |
| 2.3 | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 15 |
| 2.3.1 | Grundstücksgröße und -zuschnitt | 15 |
| 2.3.2 | Tatsächliche Nutzung | 15 |
| 2.3.3 | Bodenbeschaffenheit / Topografie | 15 |
| 2.3.4 | Altlasten / Bodenbelastung | 15 |
| 2.3.5 | Bergbauliche Einwirkungen | 15 |
| 2.3.6 | Gebäude | 16 |
| 2.3.7 | Außenanlagen | 21 |
| 2.3.8 | Zustand und Beurteilung | 21 |
| 2.3.9 | Restnutzungsdauer | 24 |
| 2.3.10 | Zubehör | 24 |
| 2.4 | Nutzungs- und Ertragsverhältnisse | 25 |
| 2.4.1 | Mietverhältnisse | 25 |
| 2.4.2 | Leerstand | 26 |
| 2.4.3 | Haus- und Wohnungsverwaltung | 26 |
| 2.4.4 | Tatsächlich erzielte Erträge | 26 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.5 | Künftige Änderungen | 27 |
| 2.5.1 | Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung | 27 |
| 2.5.2 | Weitere künftige Änderungen | 28 |
| 2.6 | Allgemeine Wertverhältnisse | 28 |
| 2.6.1 | Örtliche Wirtschaftsstruktur | 28 |
| 2.6.2 | Immobilienmarkt | 29 |
| 2.6.3 | Marktdaten professioneller Marktteilnehmer | 30 |
| 2.6.4 | Marktüblich erzielbare Erträge | 31 |
| 3. | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES | 35 |
| 3.1 | Grundlagen | 35 |
| 3.1.1 | Definition des Verkehrswertes | 35 |
| 3.2 | Wertermittlungsverfahren | 35 |
| 3.2.1 | Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 35 |
| 3.2.2 | Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 36 |
| 3.2.3 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 36 |
| 3.3 | Bodenwert | 37 |
| 3.3.1 | Bodenrichtwert | 37 |
| 3.3.2 | Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes | 38 |
| 3.3.3 | Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes | 38 |
| 3.4 | Allgemeines Ertragswertverfahren | 39 |
| 3.4.1 | Jahresrohertrag | 39 |
| 3.4.2 | Bewirtschaftungskosten / Reinertrag | 39 |
| 3.4.3 | Restnutzungsdauer | 40 |
| 3.4.4 | Liegenschaftszinssatz | 40 |
| 3.4.5 | Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 42 |
| 3.4.6 | Vorläufiger Ertragswert | 43 |
| 3.4.7 | Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | 43 |
| 3.4.8 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 43 |
| 3.4.9 | Ertragswert | 44 |
| 3.5 | Vergleichswertverfahren | 45 |
| 3.5.1 | Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors | 46 |
| 3.5.2 | Vorläufiger Vergleichswert | 46 |
| 3.5.3 | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | 46 |
| 3.5.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 47 |
| 3.5.5 | Vergleichswert | 47 |
| 4. | VERKEHRSWERT | 48 |
| 4.1 | Ergebniszusammenstellung | 48 |
| 4.2 | Vergleichsdaten und Plausibilisierung | 48 |
| 4.3 | Komprimierte Wertung | 49 |
| 4.4 | Ableitung des Verkehrswertes | 50 |
| 5. | ANLAGEN | 51 |
| 5.1 | Baudatenberechnung | 51 |
| 5.1.1 | Baudaten | 51 |
| 5.1.2 | Wertrelevante Geschossflächenzahl | 51 |
| 5.1.3 | Wohnfläche | 52 |
| 5.2 | Lageinformationen | 54 |
| 5.2.1 | Regionalplan | 54 |
| 5.2.2 | Stadtplan | 55 |
| 5.3 | Flurkarte | 56 |
| 5.4 | Gebäudezeichnungen | 57 |
| 5.5 | Fotodokumentation | 64 |

Das Gutachten besteht aus insgesamt 73 Seiten.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

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

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 01.12.2023 gem. Anordnungsbeschlüsse des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 04.07.2023 und 01.12.2023 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 052/23.

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück, welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

Amtsgericht Gelsenkirchen**Grundbuch von** Schalke**Blatt-Nr.** 2285**Bestandsverzeichnis**

| | |
|----------------|------------------------|
| lfd. Nr. | 1 |
| Gemarkung | Schalke |
| Flur | 12 |
| Flurstück | 34 |
| Fläche | 393 m ² |
| Wirtschaftsart | Gebäude- u. Freifläche |
| Lage | Pothmannstraße 10 |

Heerschvermerk:

lfd. Nr. 2/zu 1

Wegerecht an den Grundstücken Schalke Flur 12 Parzellen 798/10 etc., 1147/10, eingetragen im Grundbuch von Schalke Band 20 Blatt 963 in Abteilung II unter Nr. 2

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 4 Eine natürliche Person

Nachrichtlicher Hinweis: Klarnamen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 26.03.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 11:45 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen zeitweise folgende Personen teil:

- Mieter / Nutzer der vermieteten Wohneinheiten

Die Namen werden dem Gericht im Annex zu diesem Gutachten mitgeteilt.

1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:
Straßen- und hofseitige Ansicht der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.
- Innen:
Alle Wohn- / Nutzflächen im Hauptgebäude, vom KG bis ins DG sowie die drei Garageneinstellplätze im hofseitigen Nebengebäude.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem tatsächlichen Zustand der nicht eingesehenen Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

26.03.2024 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 20.09.2023
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

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

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

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

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

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 278/1955, Notar Dr. jur. Hermann Klaholt, GE) vom 22.02./27.04.1955
- Identitätsbescheinigung vom 27.03.2024
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 14.12.2023
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 11.12.2023
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 18.12.2023
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 14.12.2023
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 18.12.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.12.2023
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 13.12.2023
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 21.12.2023
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 13.12.2023
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 18.12.2023
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 19.12.2023

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch (Blatt 2285) vom 04.12.2023
- Baubehördliche Hausakte

Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Feldmark des Stadtbezirks Mitte, in einem allgemeinen Wohngebiet nordwestlich des Stadtzentrums.

Es erstreckt sich als Reihengrundstück unmittelbar nördlich von der Pothmannstraße, einer Gemeindestraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstück als Wohnstraße ausgebaut ist.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit innen liegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|---------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 8,5 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Wilhelminenstraße | ca. 0,6 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 0,8 km entfernt |

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

regional

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

Entfernungen:

| | | |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| • Autobahnanschluss | z.B. A42, Anschlussstelle 16 | ca. 1,9 km entfernt |
| • Bundesstraße | z.B. B227 | ca. 2,7 km entfernt |
| • Flughafen | z.B. Düsseldorf | ca. 40,0 km entfernt |
| • Fernbahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 2,4 km entfernt |
| • Regional- / S-Bahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf. | ca. 2,4 km entfernt |
| • Bushaltestelle | z.B. „Gelsenkirchen, Pothmannstraße“ | ca. 0,4 km entfernt |

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind drei Garageneinstellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bieten straßenbegleitende Parkstreifen im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

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

- nicht im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr bei einer 24h-Betrachtung
- nicht in einem ausgewiesenen Hochwassergefahrengelände bzw. Hochwasserrisikogelände.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- Regionaler Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Fluchtlinienplan Nr. 2/11/11 vom 19.02.1930 als einfacher B-Plan
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Besonderes Städtebaurecht Nicht gegeben
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

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

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtlinienplan Nr. 2/11/11 vom 19.02.1930) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinien.

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Es wurden bisher keine Stellplätze abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

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

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

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

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke Flur 12 Nr. 800/10 und 1146/10 (lfd. Nr. 264 und 470 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von Schalke Band 2 Blatt 78a) ist berechtigt, den ungefähr in der Mitte des belasteten Grundstücks befindlichen Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.02./27.04.1955 eingetragen am 12.07.1955 und umgeschrieben am 31.10.1979.
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 52/23). Eingetragen am 04.07.2023

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.2.7 Grundbuch, Abt. III

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

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

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

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

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

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

2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1908: Bauschein Nr. 19 vom 04.06.1908 zur „Erbauung eines Wohnhausneubau“.
- 1908: Rohbauabnahmeschein vom 10.10.1908 zu Bauschein Nr. 19.
- 1909: Schlussabnahmeschein vom 08.01.1909 zu Bauschein Nr. 19.
- 1961: Bauschein-Nr. III/202/61 vom 20.12.1961 zum „Errichtung von 3 Garagen“.
- 1962: Gebrauchsabnahmeschein vom 19.09.1962 zu Bauschein-Nr. III/202/61.
- 1967: Bauschein-Nr. IV 70/66 vom 07.09.1967 zum „Einbau von Bädern in die Wohnungen“.
- 1969: Gebrauchsabnahmeschein vom 20.05.1969 zu Bauschein-Nr. IV 70/66.
Die Gebrauchsabnahme wurde am 19.02.1969 durchgeführt.
Das Bauwerk ist bezogen seit 15.11.1967.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach den augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entspricht.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und einem partiellen Flächenaufmaß des Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.12 Sonstige Rechte und Belastungen

Im Grundbuch ist im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein Herrschvermerk zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks verzeichnet.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Trotz umfangreicher Bemühungen bei verschiedenen Behörden / Archiven konnte die Bewilligungsurkunde nicht aufgefunden werden. Aufgrund der tatsächlichen, langjährig bestehenden Gegebenheiten und Hinweisen in der baubehördlichen Hausakte, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung der Garagenanlage, ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Herrschvermerk um ein Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks handelt, welches die Zuwegung über die heutigen Grundstücke Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstücke 33, 31, 30, 24 und 25 sichert. Nach telefonischer Recherche ist anzunehmen, dass allein in Abteilung II des Grundbuch zum Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 31 das Wegerecht als Belastung vermerkt ist.

Der mit dem Herrschvermerk einhergehenden Werteeinfluss findet sich in den Wertparametern, insbesondere mit Ansatz der Garagenmieterträge, angemessen berücksichtigt.

Die mit der rechtlichen Durchsetzbarkeit des Wegerechts bei fehlenden Bewilligungsurkunden einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von 1.000 € in Ansatz gebracht.

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 393 m² große Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 36 m
- Mittlere Breite: ca. 11 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut und wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

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

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Altlasten-Verdachtsflächenkataster geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Trennfeld Wilhelmine Victoria“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1980-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum maßgeblichen Stichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.3.6 Gebäude

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

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, ein-/zweispännige Bauweise mit insgesamt 7 Wohneinheiten.
- Ursprungsbaujahr 1909, gem. Schlußabnahmeschein
- Erweiterungen / Modernisierungen Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen, insofern ohne den Anspruch auf Vollständigkeit, wird angenommen, dass insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt worden sind:
 - Einbau des zentralen Gas-Heizkessels (mutmaßlich in den Jahren 1997 bis 2004)
 - Modernisierung der Sanitärräume in den Wohnungen (mutmaßlich sukzessive in den Jahren 2004 bis 2019)
 - Fassadenanstrich (mutmaßlich 2004 bis 2014)
- Konzeption Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über zentralen Hauseingang zugänglich.
Hinter dem Hauseingang befindet sich der Hausflur mit Briefkastenanlage, über den man zu dem im hinteren Gebäude befindlichen Treppenhaus und weiter zur hofseitigen Nebeneingangstür gelangt.
Über die Holztreppeanlage erfolgt die vertikale Erschließung des -zumeist zweispännig konzipierten Mehrfamilienhauses vom KG bis ins DG.

WE 1, EG rechts (von der Straßen aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Wannenbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

WE 2, EG links (von der Straßen aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

WE 3, 1.OG rechts (von der Straßen aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Wannenbad mit WC sowie ein straßenseitiges Durchgangszimmer zu einem weiteren straßenseitigen Zimmer zugänglich sind.

WE 5 / WE 6, 2.OG rechts / links (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür (von der Straße aus gesehen rechts) befindet sich ein kleiner Flur, von dem aus die hofseitige Küche, das innen liegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie ein straßenseitiges Durchgangszimmer, über das ein hinterliegendes straßenseitiges Zimmer mit Verbindungstür zu einem dritten straßenseitigen Zimmer der WE 6 zugänglich ist. Von diesem straßenseitigen Zimmer gelangt man in den kleinflächigen Flur der WE 6, der über eine Wohnungsabschlusstür auch vom Treppenhaus zugänglich ist. Zudem werden von dem Flur aus ein innen liegendes Wannenbad mit WC sowie ein hofseitiges Zimmer mit Küchenanschlüssen erreicht.

WE 7, DG:

Die Wohnungsabschlusstür nebst Wand sind in den Bereich des Treppenpodestes vorgebaut. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich ein schmaler Flur von dem aus ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Durchgangszimmer zu einem weiteren straßenseitigen Zimmer, die straßenseitige Küche und das hofseitige Bad/WC erschlossen werden. Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei Dremmel von ca. 0,90 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 3 straßenseitige Kellerräume mit jeweils 2 Abteilkellerräumen, zwei hofseitige Kellerräume sowie ein hofseitiger Waschkellerraum über einen zentralen Flur erschlossen.

In den straßenseitigen Kellerräumen befinden sich die Hausanschlüsse für Strom und Gas sowie der Zugang zur Grundleitung. Mutmaßlich befindet sich dort auch der Hausanschluss für Wasser, dieser war allerdings beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch der zentrale Gas-Heizkessel ist in einem straßenseitigen Kellerraum aufgestellt.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Rohbau

- Konstruktion Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
- Keller Wände: Mauerwerk
Decke: Kappendecke
- Geschosse Wände: Mauerwerk, verputzt.
Decke: Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.
- Dach Vermutlich Holzdachstuhl, Satteldach, straßenseitig mit 2 kleinen Dachgauben sowie einem Zwerchgiebel und hofseitig mit Dachflächenfenstern.
- Dachabdichtung Betondachsteine
- Dachflächenentwässerung Außen liegende Dachflächenentwässerung.
- Besonderheiten Keine

Fassade

Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich.
Hofseite:
Glatter Putz ohne Anstrich.

Ausstattung

- Wandoberflächen Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, teilweise Holzpaneele.
Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.
- Fußböden Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.
- Deckenbekleidung Putz / Tapete mit Anstrich.
Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.
- Innentrepfen Keine
Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.
Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf.
- Türen Haustür Holzrahmentür mit Glasfüllung Klingelanlage ohne Audio / Videofunktion.
Nebeneingangstür Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und einfachem Beschlag.
Wohnungsabschlusstüren Glatte Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag, in lackierter / furnierter Holzarge.
Zimmertüren Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag in lackierter / furnierter Holzarge.
Kellertüren Zumeist Brettertüren.
- Fenster/ Verglasung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
Holzrahmen-Dachflächenfenster im Dachgeschoss.
- Belichtung Augenscheinlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
- Sanitärräume WE 1, Bad/WC Innen liegender Sanitärraum, Stand-WC mit Druckwasserspülung, Waschtisch Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer.
Kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (raumhoch im Duschbereich, sonst bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

| | |
|-----------------------|--|
| WE 2, Bad/WC | Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper. Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung. |
| WE 3, Bad/WC | Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper. Großformatige Bodenfliesen und mittelformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung. |
| WE 4, Bad/WC | Innen liegender Sanitärraum, Stand-WC mit Wand-Vorsatz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, konventioneller Heizkörper. Großformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen, bis ca. 2,00m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,60m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte, mechanische Lüftung. |
| WE 5, Bad/WC | Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper. Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke: Putz mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte, mechanische Lüftung. |
| WE 6, Bad/WC | Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper. Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke: Putz mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung. |
| WE 7, Bad/WC | Großflächiger Sanitärraum mit Dachschräge, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Eck-Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, konventioneller Stahlheizkörper und Handtuchheizkörper. Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, raumhoch. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung über Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler. Belüftung über Dachflächenfenster. |
| • Besondere Einbauten | Augenscheinlich keine. |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Gebäudetechnik

- Heizung
Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Baujahr vermutlich zwischen 1997 und 2004). WE 1: Nachtspeicherheizung.
- Warmwassererzeugung
Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.
- Elektroanlage
Allgemein zugängliche Zäblerschränke im Treppenhaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern zur Unterverteilung. In den WE 1, 3 und 6 sind die Installationen augenscheinlich ohne FI-Schutzschalter, somit mutmaßlich deutlich älteren Datums, in den WE 2, 4, 5 und 7 ist augenscheinlich jeweils ein FI-Schutzschalter verbaut. Eine Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist augenscheinlich nicht installiert.

Zur Überprüfung der vorstehenden Angaben und der Qualität der Elektroanlage ist die Durchführung eines E-Checks anzuraten.

Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.
- Sonstige Anlagen
Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Nebengebäude

- Beschreibung / Konzeption
PKW-Garagenanlage (3 abgeschlossene Einstellplätze) eingeschossig unter Flachdach / Pultdach. Zufahrt von der Hofseite aus über Stahlschwingtor, keine Nebeneingangstür, kein Fenster.
- Baujahr
1962
- Konstruktion / Bauweise
Mauerwerkswände auf Betongrundplatte mit Betondecke. Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen. Dachflächenentwässerung über rückseitig vorgehängte Dachrinnen.
- Fassade
Glattputz mit Anstrich.
- Ausstattung / Technik
Betonboden, Innenwände / Decke mit Anstrich (tlw. mit Raputz), keine weitere gebäudetechnische Ausstattung.

Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.

Aufgrund des äußeren Anscheins, der vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands zum Qualitätsstichtag, ist anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.3.7 Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen Beton-Pflastersteine.
- Einfriedung Die Hoffläche ist durch eine Maschendraht-Zaunanlage, ein Holzzaunelement, eine Grenzmauer mit angeschlossenem Stahltor sowie durch Gebäudeaußenwände eingefriedet.
- Grünanlagen Kleine Rasenanlage hinter dem Wohnhaus.
- Sonstige Anlagen Kleine „Hinterhoffläche“ zwischen Garagenrückwand und Grundstücksgrenze.
- Qualität der Außenanlagen Einfachste, zum Teil verfallene Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert.

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

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

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

**Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34****Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10**

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

- Partiiell stärkere Verwitterung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassade des Wohngebäudes sowie des Garagengebäude, mit Putzrissen, partiellen Putzabplatzungen und Farbschmierereien.
- Stark verwitterte / abgenutzte Garagentore mit partiellem Rost, ausgeleierte Federungen sowie beschädigten / fehlendem Beschlag.
- Stark abgenutzte Hauseingangstür mit verbogenem Fußblech.
- Putzabstoßung und Farbabplatzungen sowie allgemeine Verschmutzung des Innenputzes im Hausflur und Treppenhaus.
- Abgestoßene Holzfensterbänke mit Farbabplatzungen und Kratzern im Treppenhaus.
- Allgemein zugängliche Zählerschränke zum Teil mit frei liegender Verdrahtung der Sicherungsautomaten.
- Partielle Ablösung des Treppenbelags bzw. des Kantenschutzes an den Stufen.
- WE 1, 2: Herausgebrochene Fugenmasse aus den Bodenfliesen.
- WE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: Bestoßungen / Kratzer an den Innentüren.
- WE 3 / 4: Das Zimmer im 1.OG vorne mitte gehört nach den Grundrissplänen zur WE 3. Tatsächlich ist das Zimmer von der WE 4 aus zugänglich. Die Wandöffnung zur WE 3 wurde augenscheinlich laienhaft und unzureichend verschlossen.
- WE 5, 7: Mutmaßlicher Feuchteschaden im Außenwand-/Deckenbereich im Zimmer vorne rechts.
- WE 7: Die erforderliche Baugenehmigung zum Ausbau der Dachgeschosswohnung in die Bereiche des ehemaligen Bodenraumes und des ehemaligen Trockenbodens sowie eine der aktuellen Situation entsprechende Grundrisszeichnung sind den vorliegenden Unterlagen, insbesondere der baubehördlichen Hausakte, nicht zu entnehmen. Der Nachweis der baubehördlichen Genehmigung und mängelfreien Schlussabnahme zur Dachgeschosswohnung ist zu belegen.
- Partielle Vermüllung / Verwahrlosung der Kellerräume.

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig mit rund 30.000 € geschätzt.

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

| Kriterium | Einfluss auf den Verkehrswert | Wertung der Kategorie | zu berücksichtigender Kostenanteil in % | Wägung | gewogene Kategorie |
|---|-------------------------------|-----------------------|---|--------|--------------------|
| <u>Schadensart:</u> Multiple Schäden | geringer Einfluss | 1,0 | 25,0% | 25% | 0,25 |
| <u>Schadensumfang:</u> erhöht w/ WE7 | starker Einfluss | 3,0 | 75,0% | 15% | 0,45 |
| <u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet | sehr geringer Einfluss | 0,5 | 12,5% | 25% | 0,13 |
| <u>Baujahresklasse</u> vor 1949 | mittlerer Einfluss | 2,0 | 50,0% | 15% | 0,30 |
| <u>Objektart</u> MFH | geringer Einfluss | 1,0 | 25,0% | 20% | 0,20 |
| Baumängel / Bauschäden insgesamt | geringer Einfluss | | 33,1% | 100% | 1,33 |

Investitionskostenrisiko (grob überschlägig geschätzt) € 30.000
zu berücksichtigender Kostenanteil in % 33,1

Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden: € 9.938
gerundet € 10.000

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des Allgemeinzustands mit diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption

Unterdurchschnittlich, aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen Grundrissituation mit kleinflächigen, innen liegenden Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption, sofern die Bau- und Nutzungsgenehmigung zur Dachgeschosswohnung in der tatsächlich bestehenden Konzeption belegt wird.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Schätzung der Restnutzungsdauer

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

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

- Ursprungsbaujahr: 1909 gem. Schlussabnahmeschein
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
gem. ImmoWertV, Anlage 1
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 115 Jahre
- Relevante Modernisierungen 3 - 4 Punkte
- Modernisierungsgrad Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
gem. ImmoWertV, Anlage 2
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 20 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1964

2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Nach Angabe der Wohnungsmieter bestehen zu den Wohneinheiten 1, 2, 3 und 4 sowie zu der aus zwei WE zusammengesetzten Wohneinheit 5/6 jeweils ein schriftlicher Mietvertrag. Die Mietverträge zu den WE 1, 3 und 4 wurden dem Unterzeichner beim Ortstermin vorgelegt.

Zu den WE 2 und 5/6 konnten die Mietverträge durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden, jedoch erteilten die jeweiligen Mieter zur aktuellen Miethöhe und zur vereinbarten Wohnungsgröße mündlich Auskunft (orange unterlegte Daten).

Im Wesentlichen sind die nachstehenden Vereinbarungen getroffen:

Analyse der Mietverhältnisse

| Mieteinheit | WE 1 | WE 2 | WE 3 | WE 4 | WE 5 / 6 |
|--|---|--|---|---|--|
| Lage im Haus (Straßenansicht) | EG rechts | EG links | 1.OG rechts | 1.OG links | 2.OG gesamt |
| Mietvertrag vom | 17.09.2021 | nicht bekannt | 11.05.2023 | 11.07.2022 | nicht bekannt |
| Mieter | (siehe Annex) | (siehe Annex) | (siehe Annex) | (siehe Annex) | (siehe Annex) |
| Mietsache | 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum | 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum | 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum | 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum | 3 Zimmer, 2 Küche, 2 Bad/WC, 2 Kellerraum |
| Vereinbarte Größe (ca. Angabe) | 42m ² | 42m ² | 41m ² | 58m ² | 99m ² |
| Tatsächliche Wohnfläche *) | 42m² | 42m² | 39m² | 56m² | 95m² |
| Beginn der Mietzeit | 01.11.2021 | nicht bekannt | 01.06.2023 | 01.08.2022 | nicht bekannt |
| Laufzeit des Mietvertrages | unbefristet | nicht bekannt | unbefristet | unbefristet | nicht bekannt |
| Kündigungsfrist | gem. BGB | nicht bekannt | gem. BGB | gem. BGB | nicht bekannt |
| vereinbarte Grundmiete / Monat | 270,00 € | 270,00 € | 265,00 € | 335,00 € | 515,00 € |
| letzte Mietanpassung | keine | keine | keine | keine | keine |
| aktuelle Grundmiete / Monat | 270,00 € | 270,00 € | 265,00 € | 335,00 € | 515,00 € |
| akt. Grundmiete / m² Wfl. *) | 6,43 € | 6,43 € | 6,79 € | 5,98 € | 5,42 € |
| akt. NK-vorauszlg. / Monat | 40,00 € | nicht bekannt | 145,00 € | 159,00 € | 184,20 € |
| Kautions | 600,00 € | nicht bekannt | k.A. | 1.000,00 € | nicht bekannt |
| Sonstige Vereinbarungen | § 4) Wohnung hat Nachtspeicher- heizung § 6) Verzicht auf Herausgabe des Energie- ausweises | nicht bekannt | § 6) Verzicht auf Herausgabe des Energie- ausweises | § 6) Verzicht auf Herausgabe des Energie- ausweises | nicht bekannt |

*) Grundlage gem. Wohnflächenermittlung (siehe Abschnitt 5.1.3)

Darüber hinaus ist nach Auskunft der angetroffenen Hausbewohner am maßgeblichen Stichtag folgendes anzunehmen:

- 1) Die Wohneinheit-Nr. 7 im Dachgeschoss ist nicht vermietet.
- 2) Die 3 Garageneinstellplätze im Nebengebäude sind jeweils zu 50,00 €/Monat vermietet. Mieter sind die Wohnungsmieter zu WE 2 und zu WE 5/6 sowie ein nicht im Haus wohnender Mieter.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.4.2 Leerstand

Die Wohnung im Dachgeschoss steht am maßgeblichen Stichtag augenscheinlich leer. Der Bestand eines Mietverhältnisses ist nicht bekannt.

Da zu der Wohnung in der vorgefundenen Konzeption keine Bau- / Nutzungsgenehmigung vorliegt, erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass eine Nachtragsbaugenehmigung, ggf. unter Berücksichtigung baulicher Investitionserfordernisse, grundsätzlich erwirkt werden könnte.

Somit handelt es sich hier um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheit ist erst nach Vorlage der Bau- und Nutzungsgenehmigung und ggf. nach Ausführung von hiermit einhergehenden baulichen Investitionen möglich.

Die objektspezifische Leerstanddauer kann somit nicht exakt kalkuliert werden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist hierzu nur eine grobe Schätzung möglich, die von erheblichen zeitlichen Unsicherheiten geprägt ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Zeitraum bis zu einer Wiedervermietung (Leerstanddauer) unter Berücksichtigung der spezifischen Objektparameter und der Marktlage, auf 12 bis 24 Monate, im Mittel 18 Monate, geschätzt.

Neben dem Mietausfall sind auch die beim Eigentümer verbleibenden anteiligen Betriebskosten über die Leerstanddauer zu kapitalisieren. Diese werden mit rd. 0,50 €/m² Wfl./ Monat in Ansatz gebracht.

Zudem sind die mit einer Wiedervermietung einhergehenden Kosten zu kalkulieren. Hierzu werden Maklergebühren in Höhe von 3 Monatsmieten kalkuliert.

Der Barwert der mit dem Leerstand einhergehenden Ertrags-/ Kostenrisiken wird auf Grundlage eines geschätzten Kapitalisierungszinssatzes von 0,5 Prozentpunkten über dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt neben den objektspezifisch kalkulierten Kosten- und Ertragsrisiken die Möglichkeit einer Verkürzung der Leerstanddauer, worauf ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer drängen wird und was letztlich mit einer tatsächlichen Reduzierung der mit dem Leerstand einhergehenden Kosten- und Ertragsrisiken verbunden wäre.

Die Barwertermittlung erfolgt im Rahmen der Wertermittlung (siehe Abschnitt 3.4.8).

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer allein.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Am maßgeblichen Stichtag werden ausschließlich die für die bestehenden Mietverhältnisse (siehe Abschnitt 2.4.1) vereinbarten Mieterträge erzielt.

Wertung:

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.5 Künftige Änderungen

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

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

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2022³ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,8 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 17,5% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 15,7%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,9% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 12,5%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei über 45%.

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

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 29%; Duisburg: rd. 25%; Essen: rd. 23%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2021 in Recklinghausen (-2.900) und Wesel (-2.300) festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6.9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

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

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

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

³ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 01.03.2022

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁴ (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

| | |
|---|---------|
| • Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte | 90.737 |
| • Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes | 53.099 |
| • Einpendler zur Arbeit in das Gebiet | 46.869 |
| • Pendlersaldo | - 6.230 |
| • Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet | 84.507 |
| • Hiervon sind Einpendler in das Gebiet | 55,5% |

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁴ im März 2024 wie folgt dar:

| | |
|------------------------|-------|
| • Stadt Gelsenkirchen: | 14,7% |
| • Nordrhein-Westfalen: | 7,5% |
| • Deutschland: | 6,0% |

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

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

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

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

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

Gebietstypische Bodenwerte

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

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

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

Ergänzender Hinweis:

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

Preisspiegel des IVD West e.V.

Wohnimmobilien 2024.⁵

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

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

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

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

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

| | >30 – 60 m ² | >60 – 90 m ² | >90 – 120 m ² |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| • Wohnungsgröße in m ² Wfl.: | | | |
| • Anzahl der Mietangebote: | 7.341 | 6.724 | 1.065 |
| • Kaltmiete in €/m ² Wfl.: | 6,39 € | 6,14 € | 6,55 € |
| • Streuungsintervall (90%): | 5,00 – 8,11 € | 4,65 – 8,01 € | 4,70 – 9,73 € |

Kaufpreisangebote:

| | < = 70 m ² | >70 – 120 m ² | >120 m ² |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| • Wohnungsgröße in m ² Wfl.: | | | |
| • Anzahl der Angebote: | 1.239 | 1.074 | 222 |
| • Kaufpreis in €/m ² Wfl.: | 1.191 € | 1.605 € | 1.812 € |
| • Streuungsintervall (90%): | 381 – 2.257 € | 567 – 3.515 € | 675 – 3.665 € |

Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können. Nach sachverständiger Einschätzung liegen Angebotspreise zumeist deutlich oberhalb der marktüblich vereinbarten Miet- bzw. Kaufpreise.

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) nachstehend abgeleitet. Hierbei wird ein vermietungsfähiger Zustand, ggf. nach vollständiger und mängelfreier Behebung aller Bauschäden und Baumängel, vorausgesetzt.

Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI - Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Vergleichsweise werden die tatsächlich erzielten Mieten den ortsüblichen Vergleichsmieten gegenübergestellt und der tatsächlich erzielte Mietmehrertrag bzw. Mietminderertrag dargestellt.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

| | WE 1 | WE 2 | WE 3 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lage der Wohneinheit | EG rechts | EG links | 1.OG rechts |
| Wohnfläche je Wohneinheit | 42 m ² | 42 m ² | 39 m ² |
| Größenklasse gem. Mietspiegel | B | B | A |
| Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948 | 6,10 €/m ² | 6,10 €/m ² | 6,50 €/m ² |
| Spanne: | 5,71- 6,48 €/m ² | 5,71- 6,48 €/m ² | 6,02- 7,04 €/m ² |
| <u>Zu- und Abschläge:</u> | | | |
| - Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Aufzug (nicht vorhanden) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden) | -0,22 €/m ² | -0,22 €/m ² | -0,22 €/m ² |
| - Geschosslage | 0,04 €/m ² | 0,04 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend) | -0,17 €/m ² | -0,17 €/m ² | -0,17 €/m ² |
| - Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität) | -0,15 €/m ² | -0,15 €/m ² | -0,15 €/m ² |
| - Barrierearme Dusche | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung Bad und Innenausbau | 0,00 €/m ² | 0,20 €/m ² | 0,20 €/m ² |
| - Modernisierung der Heizungsanlage | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl. | 5,60 €/m ² | 5,80 €/m ² | 6,16 €/m ² |
| Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100) | | | |
| VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 03/2024: 106,6 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete (SOLL-Miete) | 5,60 €/m² | 5,80 €/m² | 6,16 €/m² |
| Spannenuntergrenze: | 5,21 €/m ² | 5,41 €/m ² | 5,68 €/m ² |
| Spannenobergrenze: | 5,98 €/m ² | 6,18 €/m ² | 6,70 €/m ² |
| Tatsächlich erzielte Miete (IST-Miete) | 6,43 €/m² | 6,43 €/m² | 6,79 €/m² |
| IST-Miete vs. SOLL-Miete | 15% | 11% | 10% |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

| | WE 4 | WE 5/6 | WE 7 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lage der Wohneinheit | 1.OG links | 2.OG | DG |
| Wohnfläche je Wohneinheit | 56 m ² | 95 m ² | 75 m ² |
| Größenklassen | B | D | C |
| Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948 | 6,10 €/m ² | 6,00 €/m ² | 6,05 €/m ² |
| Spanne: | 5,71- 6,48 €/m ² | 5,66- 6,43 €/m ² | 5,63- 6,46 €/m ² |
| <u>Zu- und Abschläge:</u> | | | |
| - Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Aufzug (nicht vorhanden) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden) | -0,22 €/m ² | -0,22 €/m ² | -0,22 €/m ² |
| - Geschosslage | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | -0,06 €/m ² |
| - Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend) | -0,17 €/m ² | -0,17 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität) | -0,15 €/m ² | -0,15 €/m ² | -0,15 €/m ² |
| - Barrierearme Dusche | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Modernisierung Bad und Innenausbau | 0,20 €/m ² | 0,20 €/m ² | 0,20 €/m ² |
| - Modernisierung der Heizungsanlage | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| - Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost) | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m ² Wfl. | 5,76 €/m ² | 5,66 €/m ² | 5,82 €/m ² |
| Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100) | | | |
| VPI per 01/2024: 106,2 VPI per 03/2024: 106,6 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete (SOLL-Miete) | 5,76 €/m² | 5,66 €/m² | 5,82 €/m² |
| Spannenuntergrenze: | 5,37 €/m ² | 5,32 €/m ² | 5,40 €/m ² |
| Spannenobergrenze: | 6,14 €/m ² | 6,09 €/m ² | 6,23 €/m ² |
| Tatsächlich erzielte Miete (IST-Miete) | 5,98 €/m² | 5,42 €/m² | 0,00 €/m² |
| IST-Miete vs. SOLL-Miete | 4% | -4% | -100% |

Die marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Die tatsächlich erzielte Miete liegt zwischen 4% und 15% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie ist mit Blick auf die zu erwartende Mietentwicklung als marktüblich erzielbar anzusehen und wird somit im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

**Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34****Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10**

Ableitung der marktüblichen Garagenmiete

Für das Stadtgebiet Gelsenkirchen liegt keine Mietspiegelaussage zu Garageneinstellplätzen vor. Hilfsweise wird auf die Ausweisungen im regionalen Umfeld verwiesen, die das Mietniveau in Gelsenkirchen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit abdecken:

- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop (Stand: 01.01.2023):
Garagenmiete: Durchschnittlich 50 €/Monat
- Mietspiegel Essen 2020 – Gutachten zur Erstellung:
Garage / Carport: Durchschnittlich 48,13 €/Monat (Basis: 30 Vergleichsfälle im Stadtgebiet)

Für Gelsenkirchen kann mit hinreichender Genauigkeit für eine Standardgarage durchschnittlicher Ausstattung eine Miete von 50,00 €/Monat je Garageneinstellplatz als marktüblich angesehen werden. Je nach Ausstattung und lagetypischem Marktdruck sind Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Ansatz der tatsächlich erzielten Miete von 50 €/Monat als marktüblich anzusehen und im Rahmen der Wertermittlung vertretbar.

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

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

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

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

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

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.3 Bodenwert

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

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

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

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

| | |
|----------------------|----------------------|
| Auskunft vom | 24.04.2024 |
| Stand der Erfassung | 01.01.2024 |
| Gemeinde | Gelsenkirchen |
| Ortsteil | Feldmark |
| Bodenrichtwertnummer | 2233200 |
| BRW | 205 €/m ² |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | III |
| Geschossflächenzahl | 1,0 |
| Referenzwert | Laarmannshof 48 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße. Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Zu dem Bewertungsobjekt wird eine hiervon abweichende GFZ von 1,29 ermittelt (siehe Baudatenberechnung, Abschnitt 5.1.2).

Mit der im Vergleich zum Bodenrichtwert höheren GFZ ist für das Bewertungsgrundstück eine vergleichsweise höhere Ertragskraft verbunden, was sich wiederum nach Anpassung des Bodenrichtwertes durch Umrechnungskoeffizienten gem. Ausweisung des Gutachterausschusses in einem Aufschlag zum Bodenrichtwert spiegelt.

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

| | | | | | |
|--------------------------------------|------|------|------|------------------|------|
| Bodenrichtwert vor Anpassung | | | | €/m ² | 205 |
| GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK) | GFZ | UK | | | |
| A: Bewertungsgrundstück | 1,29 | 1,14 | | | |
| B: Richtwertgrundstück | 1,00 | 1,00 | | | |
| | | | 1,14 | | |
| Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B) | | | 1,00 | | 1,14 |

objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche €/m² 233

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

| Fläche | Flur / Flurstück | Größe in m ² | BW-Ansatz in €/m ² | Bodenwert in € |
|--|------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| marktübliche Grundstücksgröße | 12 / 34 | 393 | 233 € | 91.733 € |
| Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße" | | | | 91.733 € |
| sonstige Fläche | 0 / 0 | 0 | 0 € | 0 € |
| Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "sonstige Fläche" | | | | 0 € |
| Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts | | | | 91.733 € |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

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

Die Mietansätze erfolgen im vorliegenden Bewertungsfall in Höhe der am maßgeblichen Stichtag tatsächlich erzielten Miete der Wohneinheiten 1 bis 6 bzw. der marktüblich erzielbaren Miete hinsichtlich der unvermieteten Wohneinheit 7.

Hinsichtlich der PKW-Garagen wird die tatsächlich erzielte Miete von 50 €/Einstellplatz in Ansatz gebracht, da dieser Mietansatz dem durchschnittlichen Mietniveau für vergleichbare Garageneinstellplätze im regionalen Umfeld entspricht.

Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.4.3 Restnutzungsdauer

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

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

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

| | Ø Lage- qualität | Ø RND in Jahren | Ø W/Nfl. in m ² | Ø Miete in €/m ² Wfl. | Ø REF | LZ |
|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------|-------|
| Durchschnittswerte | mittel | 30 | 503 | 5,37 | 15 | 3,30% |
| Standardabweichung | | 10 | 237 | 0,6 | 3,8 | 1,80% |
| Bewertungsobjekt | mittel | 20 | 349 | 5,99 | | |

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

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

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

| Kategorie | Ausprägung | | | Wägung | Wertung | LZ-Anteil |
|---|---------------|------------------|---------------|--------|---------|-----------|
| <u>Lagekriterien</u> | | | | | | |
| - Lagequalität | gut | mittel | mäßig | 0,1905 | 1 | 0,61% |
| - Nutzbarkeit | gut | mittel | schlecht | 0,1429 | 1 | 0,46% |
| <u>Objektkriterien</u> | | | | | | |
| - RND | < Stabw | durchschnittlich | > Stabw | 0,0476 | 0,5 | 0,08% |
| - Wohnfläche | < Stabw | durchschnittlich | > Stabw. | 0,0476 | 0,5 | 0,08% |
| - Anzahl Nutzungseinheiten | weniger | durchschnittlich | mehr | 0,0476 | 1 | 0,15% |
| - Grundmiete | < Mieterträge | marktüblich | > Mieterträge | 0,0476 | 1 | 0,15% |
| - Baukonzeption | gut | durchschnittlich | schlecht | 0,0476 | 1,5 | 0,23% |
| - Ausstattungsqualität | gut | durchschnittlich | einfach | 0,0476 | 1,5 | 0,23% |
| - Energet. Situation | gut | durchschnittlich | schlecht | 0,0476 | 2 | 0,30% |
| <u>Marktsituation</u> | | | | | | |
| - Vermietbarkeit | gut | normal | schlecht | 0,1111 | 1 | 0,35% |
| - Verkäuflichkeit | gut | normal | schlecht | 0,1111 | 1 | 0,35% |
| - Vorrangiges Investitionsmerkmal | Eigennutzung | Beides | Fremdnutzung | 0,0556 | 1,5 | 0,27% |
| - Drittverwendbarkeit | gut | normal | schlecht | 0,0556 | 1 | 0,18% |
| Wertungsnote | 0 | 1 | 2 | 1,0000 | | 3,44% |
| Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz: | | | | | | 3,44% |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

| Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) | | | | |
|--|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------|
| (Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert) | | | | |
| Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar) | | | | |
| Anzahl d. Einheiten | Nutzungseinheiten | Wohn-/Nutzfläche m ² | Monatsmiete | Monatsmiete € |
| 1 | WE 1, EG rechts | 42 | 6,43 €/m ² | 270 |
| 1 | WE 2, EG links | 42 | 6,43 €/m ² | 270 |
| 1 | WE 3, 1.OG rechts | 39 | 6,79 €/m ² | 265 |
| 1 | WE 4, 1.OG links | 56 | 5,98 €/m ² | 335 |
| 1 | WE 5/6, 2.OG | 95 | 5,42 €/m ² | 515 |
| 1 | WE 7, DG | 75 | 5,82 €/m ² | 437 |
| 3 | PKW-Garagen | | 50 €/Einheit | 150 |
| 9 | | 349 | 5,99 €/m ² | 2.242 |
| jährlicher Rohertrag | | | € | 26.904 |
| <u>Bewirtschaftungskosten:</u> | | | | |
| Verwaltungskosten | Wohnen | je Einheit pro Jahr | 351 | 2.106 |
| | Garage | je Einheit pro Jahr | 46 | 138 |
| Instandhalt.-kosten | Wohnen | €/m ² pro Jahr | 13,80 | 4.816 |
| | Garage | je Einheit pro Jahr | 104 | 312 |
| Betriebskosten | Wohnen | €/m ² pro Jahr | 0,00 | 0 |
| | Garage | je Einheit pro Jahr | 0 | 0 |
| Mietausfallwagnis | Wohnen | in % des Rohertrags | 2,0 | 502 |
| | Garage | in % des Rohertrags | 2,0 | 36 |
| Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK) | | | € | 7.910 |
| <i>BWK in % des Jahresrohertrages</i> | | | 29,4 | |
| jährlicher Reinertrag | | | € | 18.994 |
| <i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i> | | <i>in %</i> | 3,44 | |
| Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche) | | | € | -3.156 |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | | | € | 15.838 |
| <i>mittlere Restnutzungsdauer</i> | | <i>Jahre</i> | 20,0 | |
| <i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i> | | <i>%</i> | 3,44 | |
| Kapitalisierungsfaktor | | | | 14,2899 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | € | 226.325 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

Zudem könnte eine Marktanpassung erforderlich werden, sofern sich die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Dies ist unter Berücksichtigung der Datenlage zum maßgeblichen Stichtag im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Aufgrund nicht feststellbarer Bewilligungsurkunden ist die rechtliche Durchsetzbarkeit des Wegerechts zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks mit Unsicherheiten belastet. Auf die weiteren Ausführungen unter Abschnitt 2.2.12 wird verwiesen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen. Auf die Ausführungen zur Schätzung des Investitionskostenrisikos unter Abschnitt 2.3.8 wird ergänzend verwiesen.

In Bezug auf die Leerstandsituation und die Erläuterungen zur nachstehenden Barwertermittlung wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4.2 verwiesen.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

Barwert der Ertragsrisiken wegen Leerstand

| | Wohnfläche | Miete / p. M. | Miete / WE | Monate | |
|---|-------------------|-----------------------|------------|--------|----------------|
| Mietausfall WE 7 | 75 m ² | 5,82 €/m ² | 437 € | | |
| Mietausfall Bewertungsobjekt | 75 m ² | 5,82 €/m ² | 437 € | 18 | 7.857 € |
| Betriebskosten: | 75 m ² | 0,50 €/m ² | 38 € | 18 | 675 € |
| Maklerprovision: | 75 m ² | 5,82 €/m ² | | 1,5 | 655 € |
| Mehrwertsteuer auf Maklerprovision : | | 19% | | | 124 € |
| Überschlägig kalkulierte Ertragsrisiken wegen Leerstand | | | | | 9.311 € |
| Abzinsungsfaktor | 18 Monate | 3,94% | | | 0,9437 |
| Barwert der Ertragsrisiken wegen Leerstand | | | | | 8.787 € |

Hiernach stellt sich der Wertansatz zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt dar:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

| | | |
|--|---|---------|
| Unsicherheit der rechtl. Durchsetzbarkeit des Wegerechts (Herrschermerk) | € | -1.000 |
| Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden | € | -10.000 |
| Barwert der Ertragsrisiken Leerstand | € | -8.787 |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen | € | 0 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | € | -19.787 |

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

| | | |
|---|------|---------|
| Bodenwert (marktübliche Fläche) | € | 91.733 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | € | 226.325 |
| vorläufiger Ertragswert | € | 318.058 |
| Marktangepassungsfaktor | 1,00 | |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | € | 318.058 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | € | -19.787 |
| Ertragswert | € | 298.270 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil des Immobilienrichtwertes.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Mehrfamilienhäuser ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe www.boris.nrw.de). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe. Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „sonstige Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | UK | Bewertungsobjekt | UK | Anpassung |
|---|---------------------|------|---------------------|------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2024 | | | | |
| Immobilienrichtwert | 1.150 € | | | | |
| Gemeinde | Gelsenkirchen | | | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 2233204 | | | | |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus | 1 | Mehrfamilienhaus | 1 | 0% |
| Baujahr | 1974 | 1,00 | 1909 | 0,73 | -27% |
| Wohn- / Nutzfläche (W/Nfl.) | 500 m ² | 1,00 | 349 m ² | 1,07 | 7% |
| Jahresrohertrag / W/Nfl. | 75 €/m ² | 1,00 | 72 €/m ² | 0,96 | -5% |
| Immobilienpreis in €/m ² Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m ² Wfl.) | 1.150 € | | 863 € | | -25% |

Auf Grundlage des objektspezifischen Immobilienrichtwertes ergibt sich unter Anwendung -ggf. interpolierter- Umrechnungskoeffizienten ein Vergleichsfaktor von 863 €/m² Wohnfläche.

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Einzel-Vergleichswert zu dem Mehrfamiliengebäude.

Hinsichtlich der Garagen wird der vorläufige Einzelvergleichswert durch einen Vergleichsfaktor / Garageneinstellplatz ermittelt. Dieser Vergleichsfaktor orientiert sich an den im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreisen zu Garagen in Höhe von rd. 9.000 € (Standardabweichung: +/- 3.000 €)⁶. Unter Berücksichtigung von Lage und Zuwegung sowie Alter, Erhaltungszustand und Ausstattung ist im vorliegenden Bewertungsfall ein Kaufpreisansatz in Höhe von rd. 6.000 € / Garage, am unteren Ende der Standardabweichung, angemessen und vertretbar.

Die Summe der beiden vorläufigen Einzel-Vergleichswerte entspricht dem vorläufigen Gesamt-Vergleichswert des Bewertungsobjekts.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der ermittelte vorläufige Gesamt-Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Somit entspricht der vorläufige Gesamt-Vergleichswert auch dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 51

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

| Objektart | | MFH | Garage |
|--|-----------------------------|---------|--------|
| Wohn-/Nutzfläche; Anzahl | m ² ; Stck. | 349 | 3 |
| x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen) | €/m ² ; €/ Stck. | 863 | 6.000 |
| vorläufiger Einzel-Vergleichswert | € | 301.013 | 18.000 |
| vorläufiger Gesamt-Vergleichswert | | 319.013 | |
| Marktanpassung | € | 0 | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | € | 319.013 | |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | | |
|--|---|---------|
| - Unsicherheit der rechtlichen Durchsetzbarkeit des Wegerechts (Herrschermerk) | € | -1.000 |
| - Investitionskostenrisiko wegen Baumängel / Bauschäden | € | -10.000 |
| - Barwert der Ertragsrisiken wegen Leerstand | € | -8.787 |
| - Bodenwert "sonstige Flächen" | € | 0 |
| Vergleichswert | € | 299.225 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

| Einzelergebnisse | Bewertungsobjekt |
|---|------------------|
| Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße) | 91.733 € |
| Jahresrohertrag | 26.904 € |
| Jahresreinertrag | 18.994 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -19.787 € |
| - davon Bodenwert "zusätzliche Fläche" | 0 € |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | 318.058 € |
| Ertragswert | 298.270 € |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | 319.013 € |
| Vergleichswert | 299.225 € |

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

| Datenvergleich | Bewertungsobjekt MFH | GMB 2024 zu MFH (Standardabweichung) |
|---|-------------------------|--|
| Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m ² | 349 | 503 (266 - 740) |
| Ø Restnutzungsdauer in Jahren | 20 | 30 (20 - 40) |
| Ø Miete in €/m ² W/Nfl. | 5,99 € | 5,37 € (4,77 € - 5,97 €) |
| Ø Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags p.a. | 29,4% | 29% (26% - 32%) |
| Ø bereinigter Kaufpreis* je m ² W/Nfl. | | 1.013 € (684 € - 1.342 €) |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² W/Nfl. | 911 € | |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m ² W/Nfl. | 914 € | |
| Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag) | 11,8 | 15,0 (11,2 - 18,8) |

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreis finden. Insofern finden sich beide Verfahrensergebnisse grundsätzlich bestätigt und werden zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

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

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

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei geringem Leerstand.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, berücksichtigt.

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

Dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten gegenüber dem Ertragswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

| | Wertansatz | Gewichtung | gewogener Wert |
|--------------------|------------|------------|----------------|
| Ertragswert | 298.270 € | 30% | 89.481 € |
| Vergleichswert | 299.225 € | 70% | 209.458 € |
| Gewogenes Ergebnis | | | 298.939 € |

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses ggf. im Grundbuch, Abt. II, verzeichneter Lasten und Beschränkungen, -insofern unbelastet-, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, wie folgt geschätzt:

Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34
zum Stichtag 26.03.2024

rd. **300.000 €**

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

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

Bottrop, den 06.05.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

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

5.1.1 Baudaten

Berechnung der Baudaten

| Bezug | Länge in m | Breite in m | Fläche in m ² | Z | Bebaute Fläche in m ² | Z | wertrelev. Geschoss- fläche [m ²] | Z | Brutto- Grundfläche (BGF) in m ² |
|------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---|--|------|---|---|---|
| MFH | | | | | | | | | |
| EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG | 11,25 | 12,00 | 135 | 1 | 135 | 3,75 | 506 | 5 | 675 |
| MFH Gesamt | | | | | 135 | | 506 | | 675 |

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

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

Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ)

| | |
|---|------|
| Geschossfläche | 506 |
| : Grundstücksfläche | 393 |
| = wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) | 1,29 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und eines groben Aufmaßes im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

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

| Wohnflächenermittlung | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| Bezug | Länge in m | Breite in m | Fläche in m ² | Fakt. | W/Nfl. in m ² |
| <u>Erdgeschoss rechts (WE 1)</u> | | | | | |
| Flur | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Wohnküche | 3,83 | 4,14 | 15,84 | 0,97 | 15,36 |
| Bad/WC | 2,26 | 1,51 | 3,41 | 0,97 | 3,31 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Zimmer vorne | 4,49 | 4,80 | 21,55 | 0,97 | 20,91 |
| WE 1; Wohnfläche | | | | | 41,68 |
| <u>Erdgeschoss links (WE 2)</u> | | | | | |
| Flur | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Wohnküche | 3,83 | 4,14 | 15,84 | 0,97 | 15,36 |
| Bad/WC | 2,26 | 1,51 | 3,41 | 0,97 | 3,31 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Zimmer vorne | 4,48 | 4,80 | 21,50 | 0,97 | 20,86 |
| WE 2; Wohnfläche | | | | | 41,64 |
| <u>1.Obergeschoss rechts (WE 3)</u> | | | | | |
| Flur | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Wohnküche | 4,04 | 4,26 | 17,19 | 0,97 | 16,67 |
| Bad/WC | 2,47 | 1,51 | 3,73 | 0,97 | 3,62 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Zimmer vorne rechts | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| WE 3; Wohnfläche | | | | | 39,24 |
| <u>1. Obergeschoss links (WE 4)</u> | | | | | |
| Flur | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Wohnküche | 4,04 | 4,26 | 17,19 | 0,97 | 16,67 |
| Bad/WC | 2,47 | 1,51 | 3,73 | 0,97 | 3,62 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Zimmer vorne links | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| Zimmer vorne mitte | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,39 | 0,21 | -1 | -0,21 |
| WE 4; Wohnfläche | | | | | 55,88 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

| Bezug | Länge in m | Breite in m | Fläche in m ² | Fakt. | W/Nfl. in m ² |
|---|---------------|----------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| <u>2.Obergeschoss rechts / links (WE 5 / 6)</u> | | | | | |
| Flur (WE 5) | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Wohnküche (WE 5) | 4,04 | 4,26 | 17,19 | 0,97 | 16,67 |
| Bad/WC (WE 5) | 2,47 | 1,51 | 3,73 | 0,97 | 3,62 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Durchgangszimmer vorne rechts (WE 5) | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| Durchgangszimmer vorne mitte (WE 5) | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,39 | 0,21 | -1 | -0,21 |
| Durchgangszimmer vorne links (WE 6) | 3,53 | 4,92 | 17,37 | 0,97 | 16,85 |
| Flur (WE 6) | 1,51 | 1,51 | 2,28 | 0,97 | 2,21 |
| Bad/WC (WE 6) | 2,47 | 1,51 | 3,73 | 0,97 | 3,62 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,20 | 0,11 | -1 | -0,11 |
| Wohnküche (WE 6) | 4,04 | 4,26 | 17,19 | 0,97 | 16,67 |
| WE 5/6; Wohnfläche | | | | | 95,13 |
| <u>Dachgeschoss (WE 7)</u> | | | | | |
| Flur | 4,17 | 1,21 | 5,05 | 1 | 5,05 |
| Flur | 1,41 | 1,78 | 2,51 | 1 | 2,51 |
| Zimmer hinten rechts | 3,98 | 4,86 | 19,34 | 1 | 19,34 |
| Abzug Dachschräge (<2m - 1m) | 3,98 | 1,00 | 3,98 | -0,5 | -1,99 |
| Bad/WC | 1,62 | 1,94 | 3,14 | 1 | 3,14 |
| Bad/WC | 3,87 | 1,83 | 7,08 | 1 | 7,08 |
| Abzug Dachschräge (<2m - 1m) | 3,87 | 1,00 | 3,87 | -0,5 | -1,94 |
| Wohnküche | 3,60 | 4,54 | 16,34 | 1 | 16,34 |
| Abzug Dachschräge (<2m - 1m) | 2,64 | 1,00 | 2,64 | -0,5 | -1,32 |
| Abzug Dachschräge (<1m) | 2,64 | 0,30 | 0,79 | -1 | -0,79 |
| Zimmer vorne mitte | 3,29 | 4,51 | 14,84 | 1 | 14,84 |
| Abzug Dachschräge (<2m - 1m) | 1,43 | 1,00 | 1,43 | -0,5 | -0,72 |
| Abzug Dachschräge (<1m) | 1,43 | 0,30 | 0,43 | -1 | -0,43 |
| Kaminabzug | 0,53 | 0,39 | 0,21 | -1 | -0,21 |
| Zimmer vorne rechts | 3,62 | 4,57 | 16,54 | 1 | 16,54 |
| Abzug Dachschräge (<2m - 1m) | 2,69 | 1,00 | 2,69 | -0,5 | -1,35 |
| Abzug Dachschräge (<1m) | 2,69 | 0,30 | 0,81 | -1 | -0,81 |
| WE 7; Wohnfläche | | | | | 75,31 |
| Wohnfläche insgesamt | | | | | 348,89 |

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan



02.05.2024 | 02662146 | © OpenStreetMap Contributors

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



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo
45883 Gelsenkirchen, Pothmannstr. 10



geoport



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

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

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

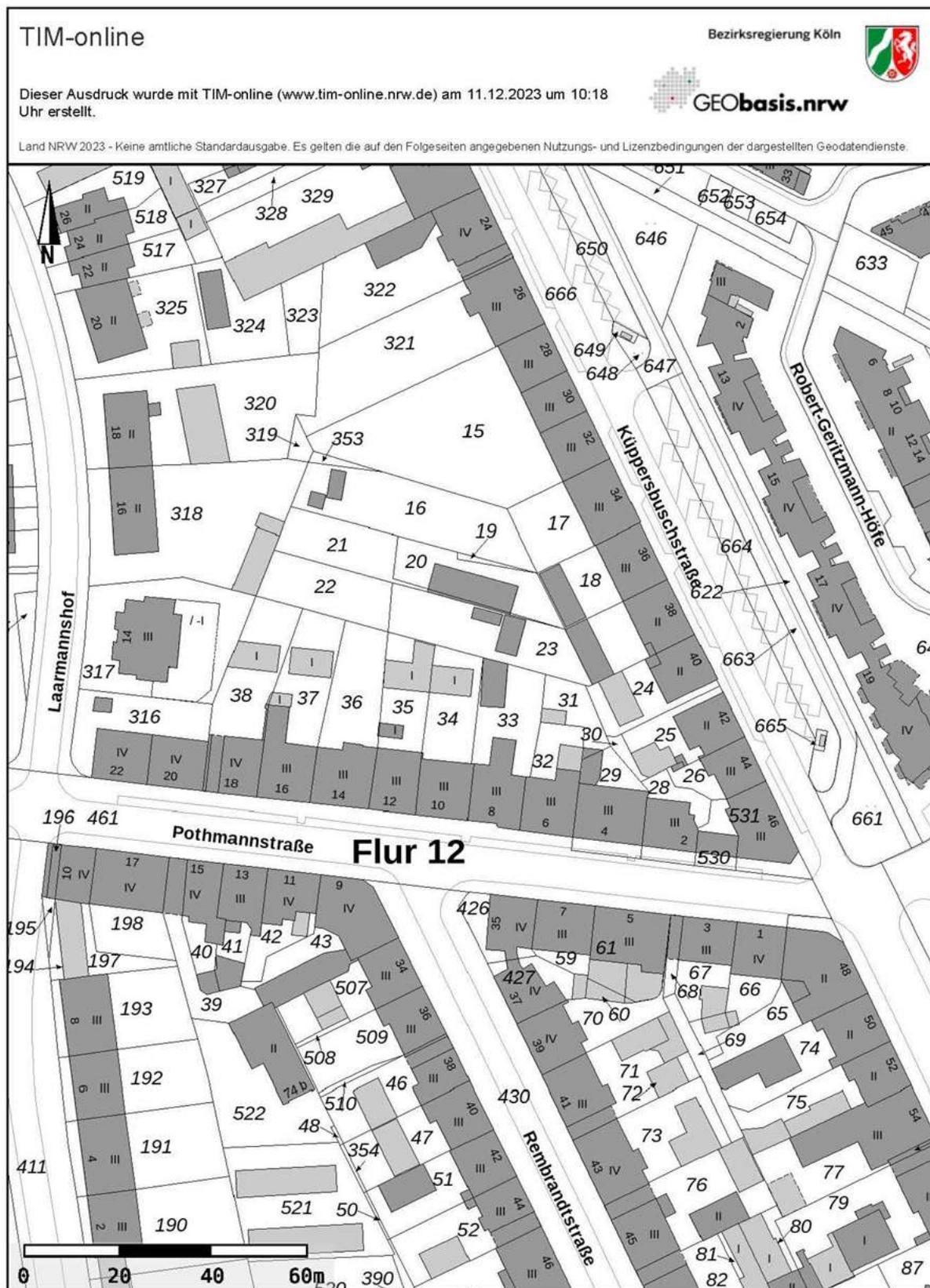
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02662146 vom 02.05.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

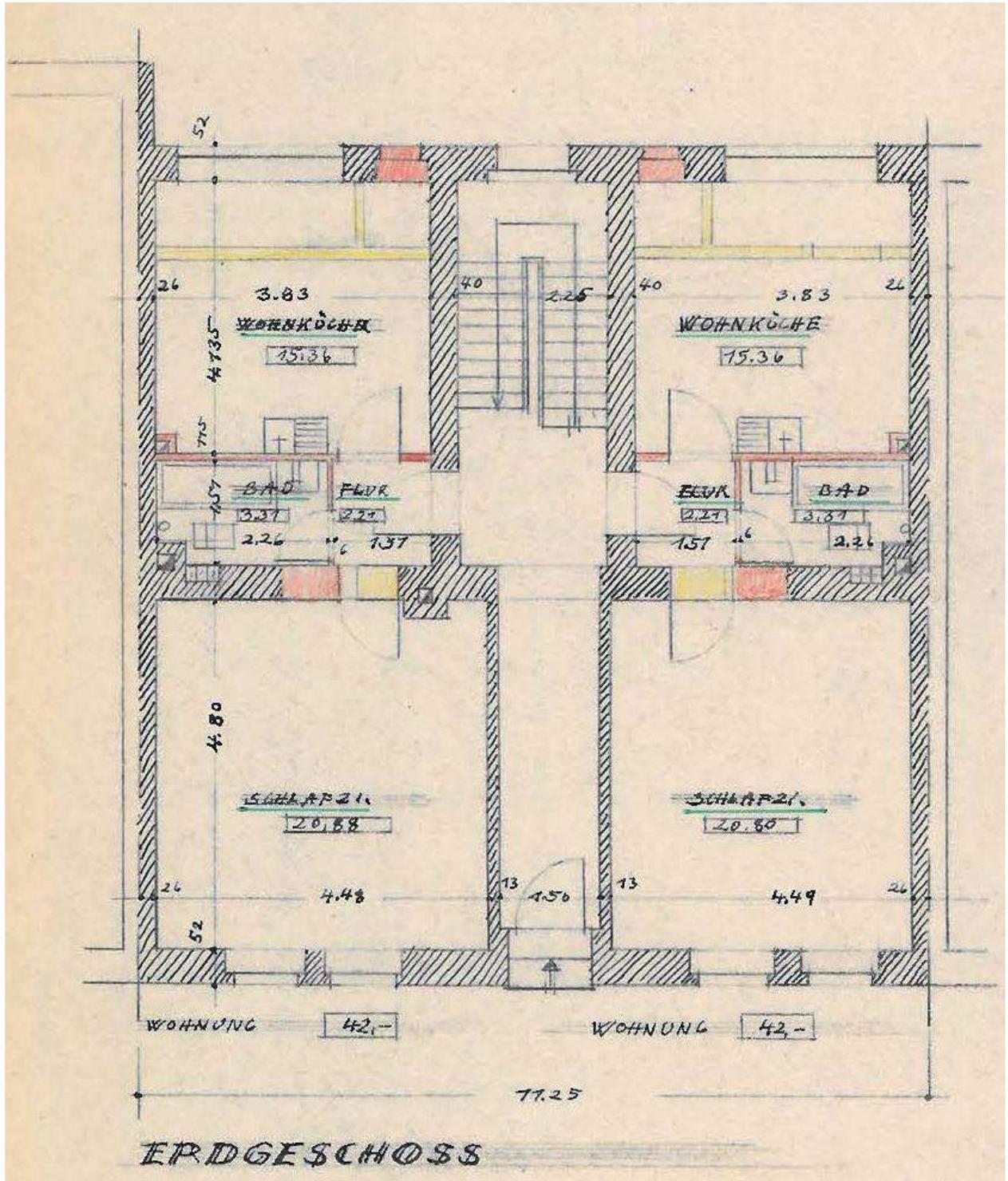
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

5.4 Gebäudezeichnungen

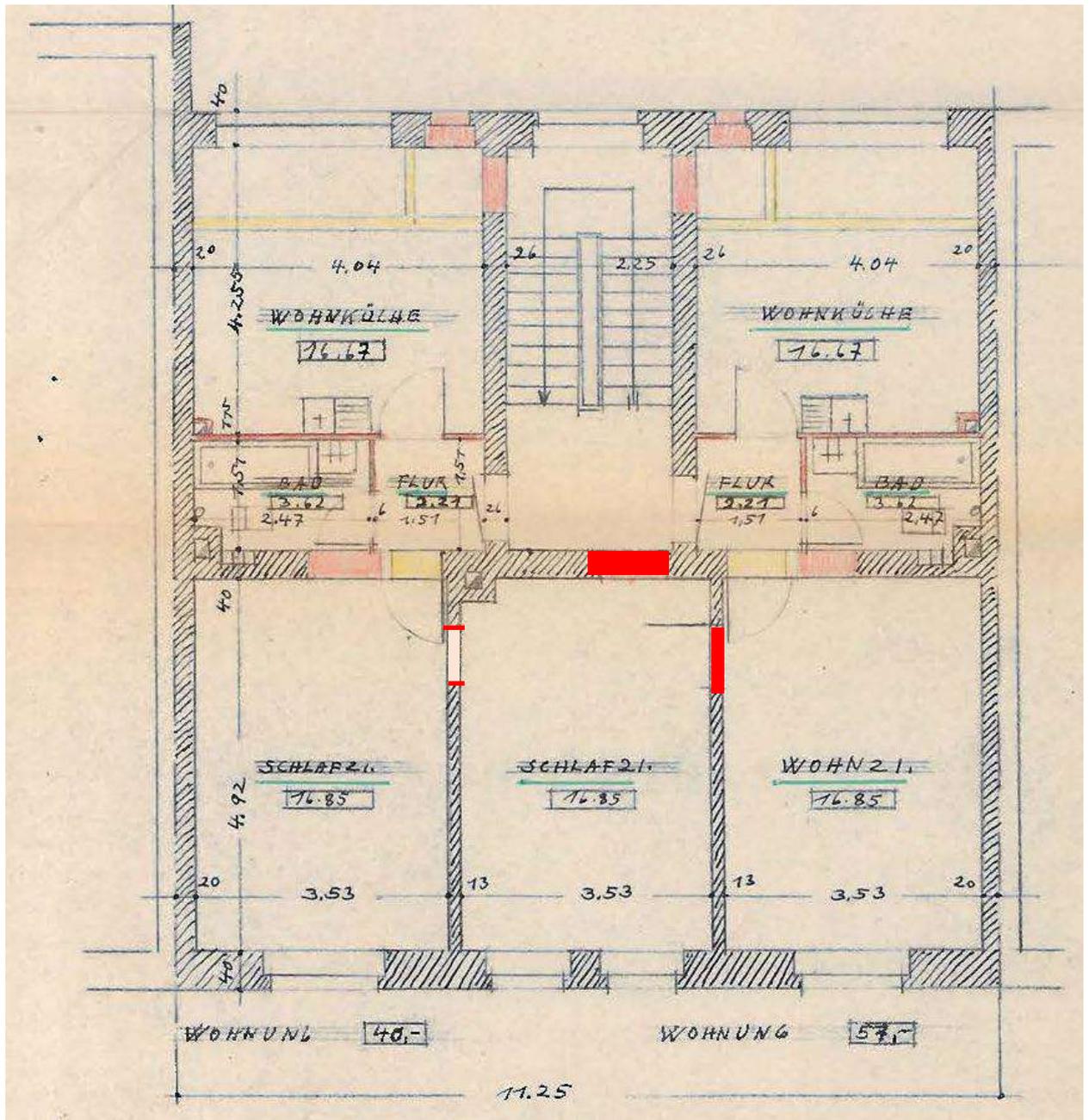
Hinweis:

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

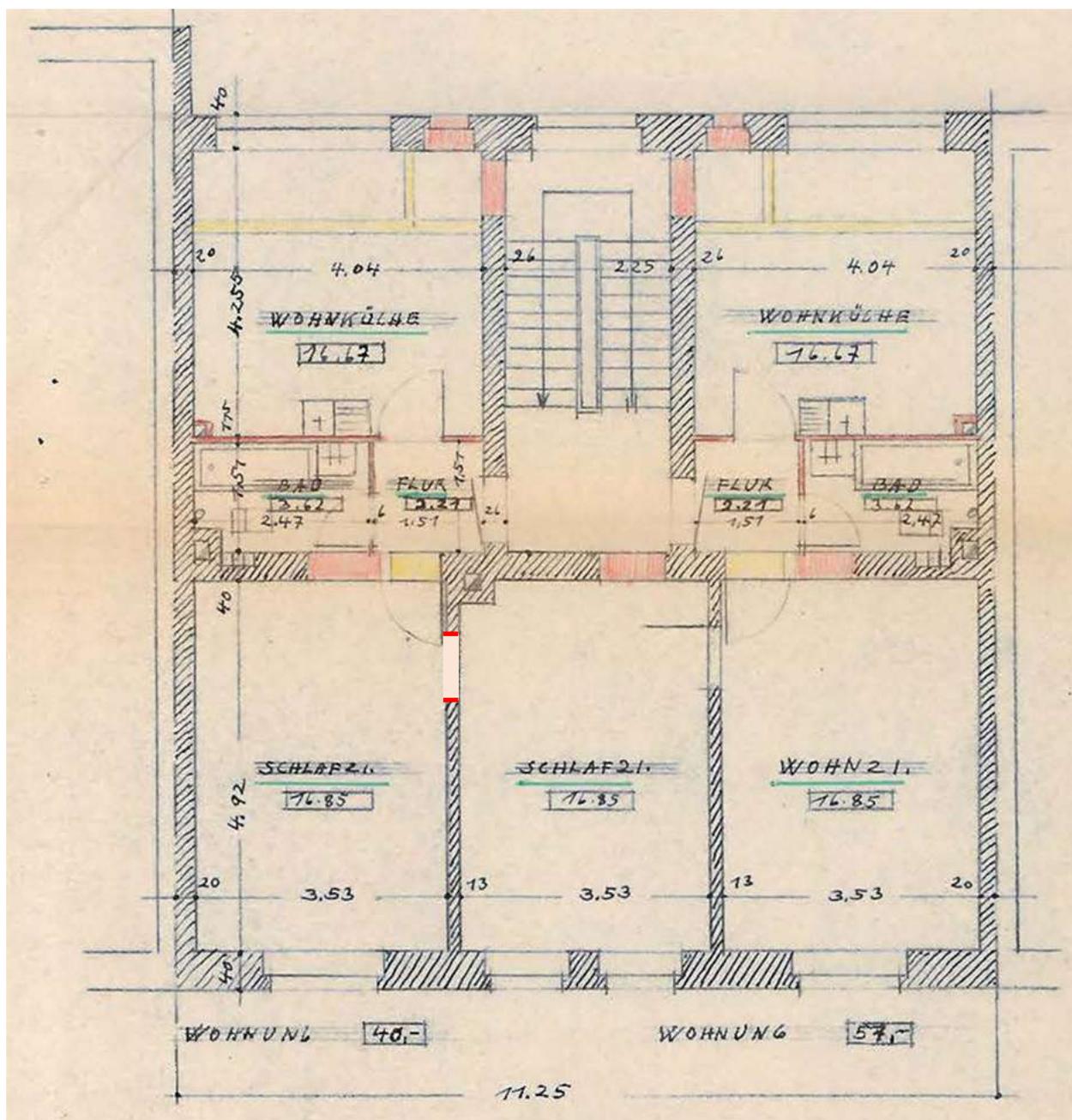
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



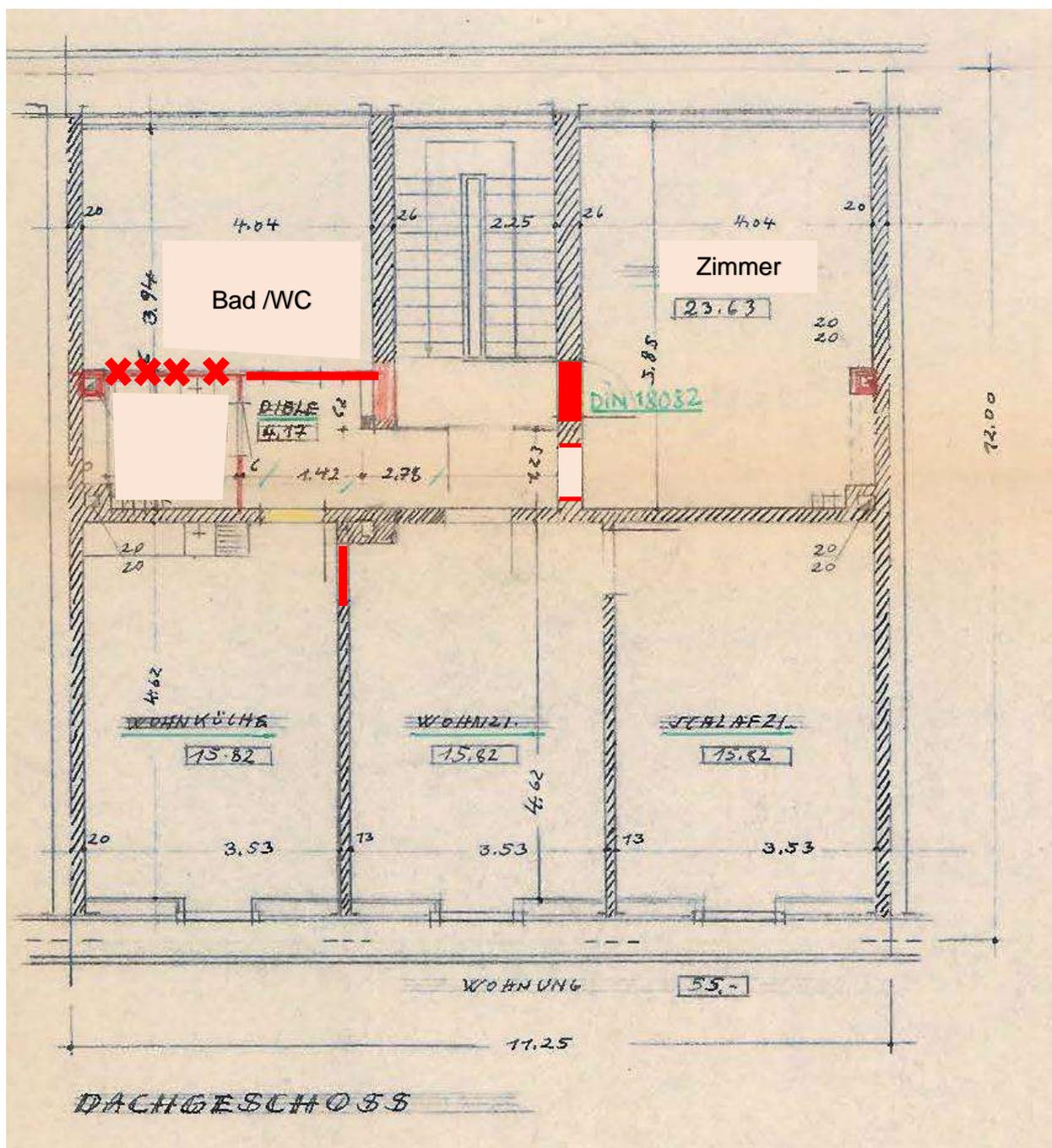
Grundriss 2. Obergeschoss



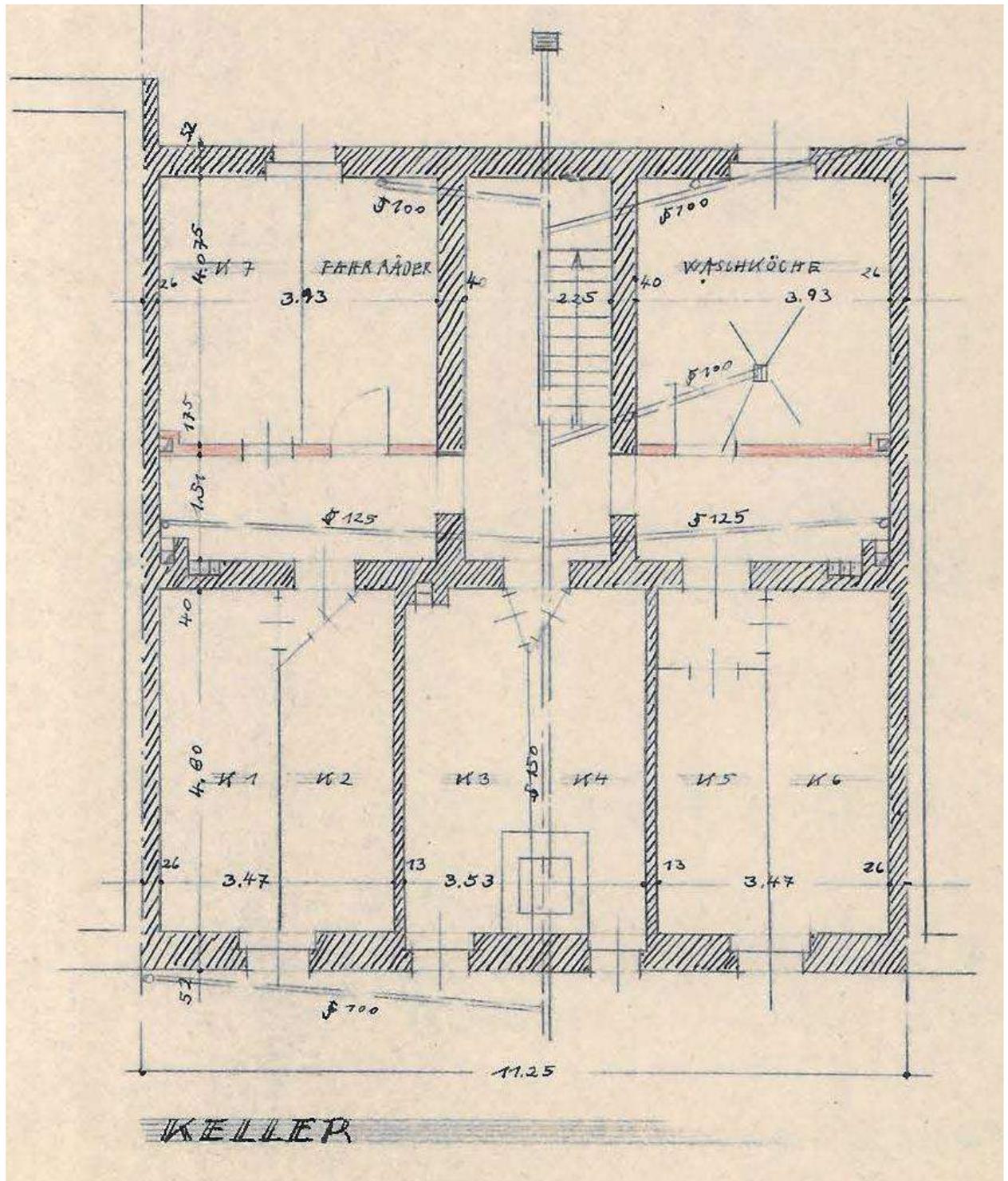
Objekt: Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 10

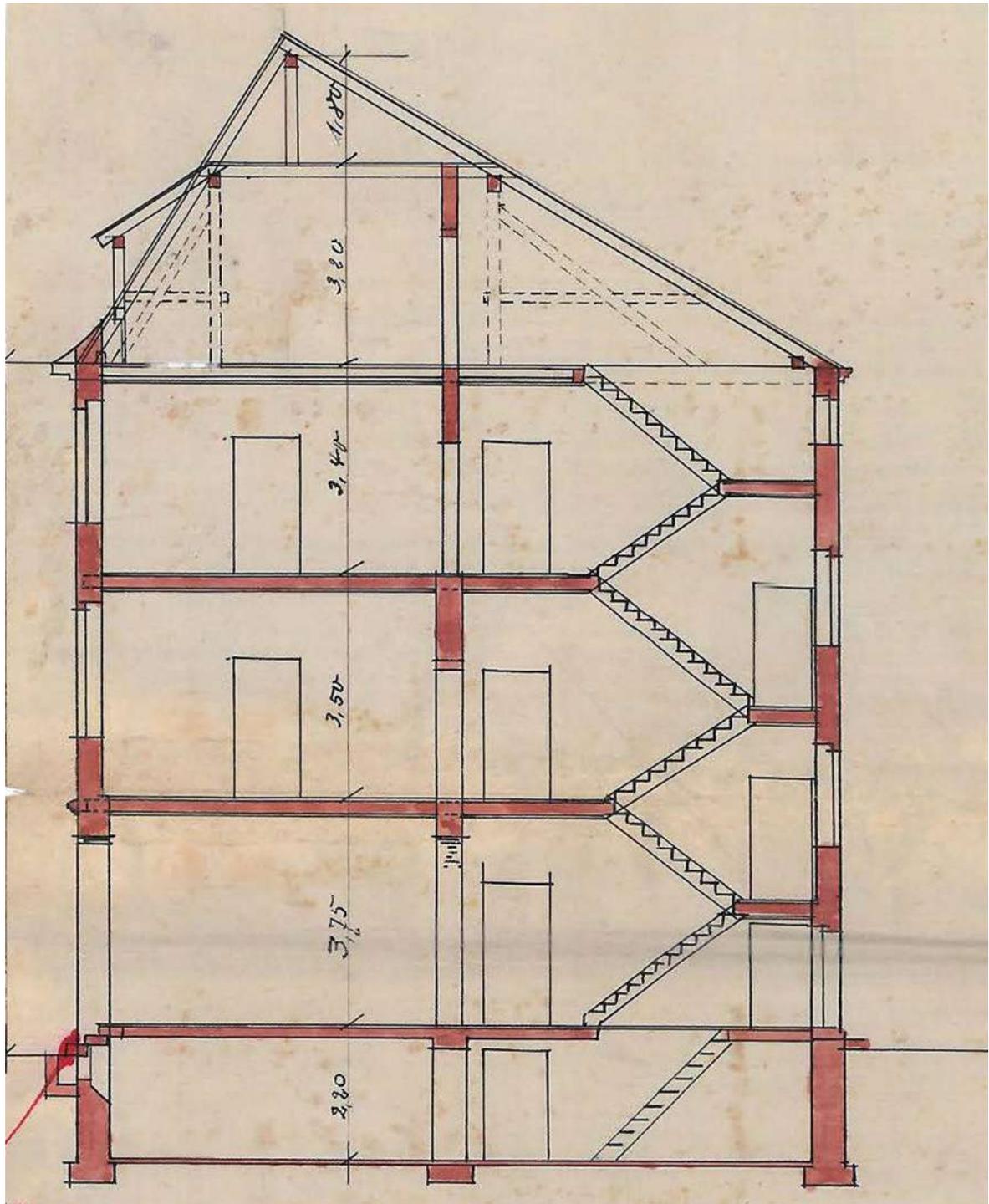
Grundriss Dachgeschoss



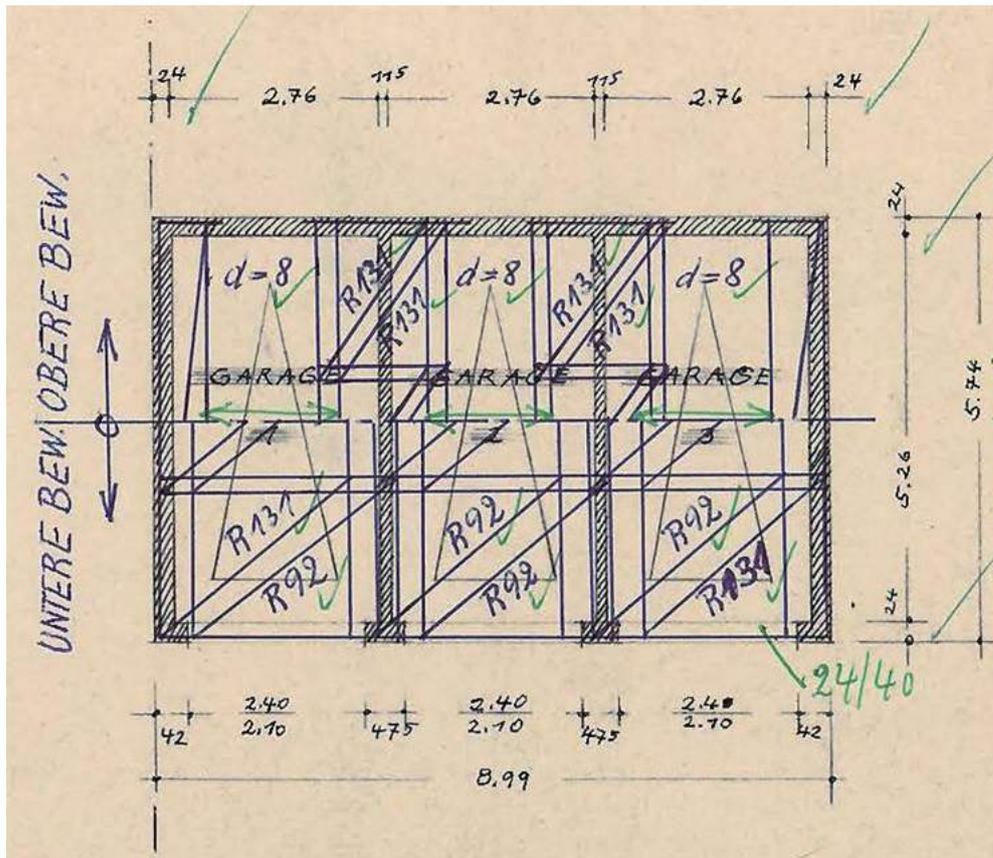
Grundriss Kellergeschoss



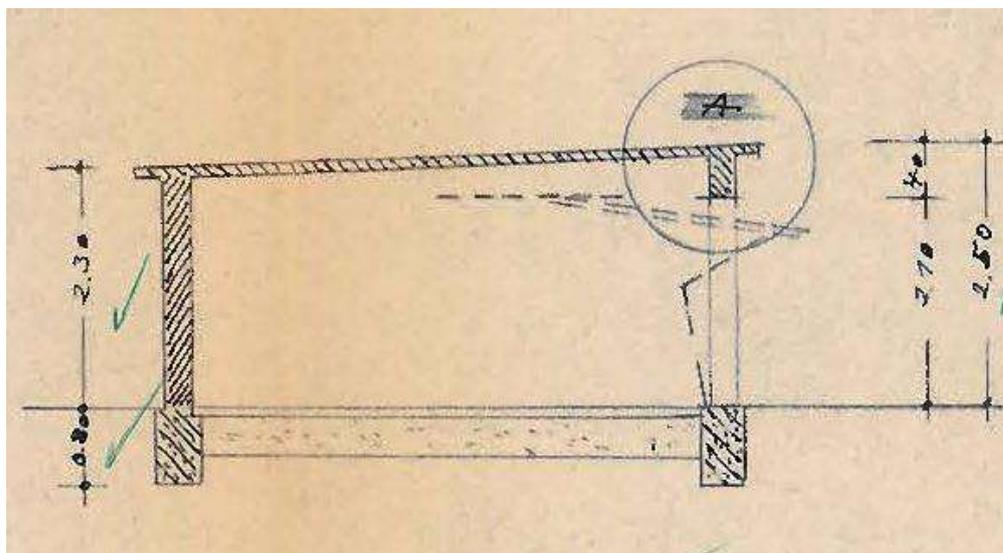
Gebäudeschnitt



Grundriss Garagenanlage



Schnitt Garagenanlage



5.5 Fotodokumentation



Blick in die Pothmannstraße im Bereich des Bewertungsobjekts (gelbe Fassade).



Ansicht von der Straße (gelbe Fassade).



Gebäuderückseite mit Nebeneingangstür und Tor zum Nachbargrundstück.



Treppenhaus im EG mit Blick in den Hausflur.



Treppenhaus im EG, Zählerschrank.



WE 1, EG rechts; Flur.



WE 1, EG rechts; Küche hinten rechts.



WE 1, EG rechts, Bad/WC.



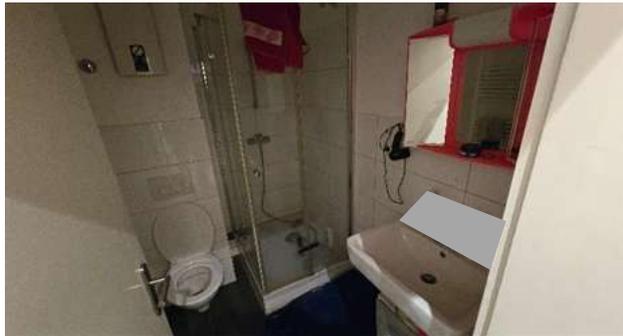
WE 1, EG rechts; Nachtspeicheröfen in Wohnküche und Zimmer vorne rechts.



Treppenhaus, EG; Wohnungstür zu WE 2.



Treppenhaus, EG; Zählerschrank zu WE 2 und Allgemeinstrom.



WE 2, EG, links; Bad/WC.



WE 2, EG links, Zimmer vorne.



Treppenhaus, 1.OG; Wohnungstür zu WE 3.



WE 3, 1.OG rechts; Flur.



WE 3, 1.OG rechts; Küche.



WE 3, 1.OG rechts; Bad/WC.



WE 3, 1.OG rechts; Zimmer mit verschlossenem Wanddurchbruch zu WE 4.



Treppenhaus, Wohnungsabschlusstür zu WE 4.



Treppenhaus, 1.OG; Zählerschrank zu WE 4.



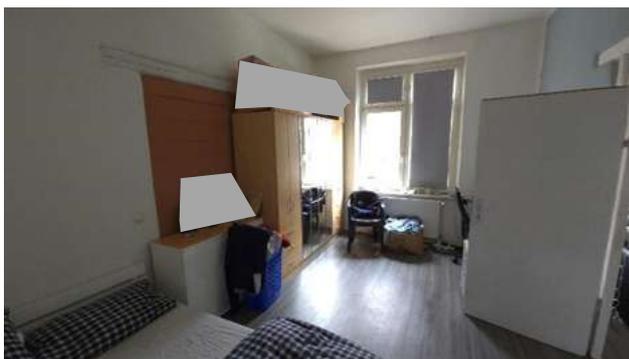
WE 4, 1.OG links; Küche.



WE 4, 1.OG links; Bad/WC.



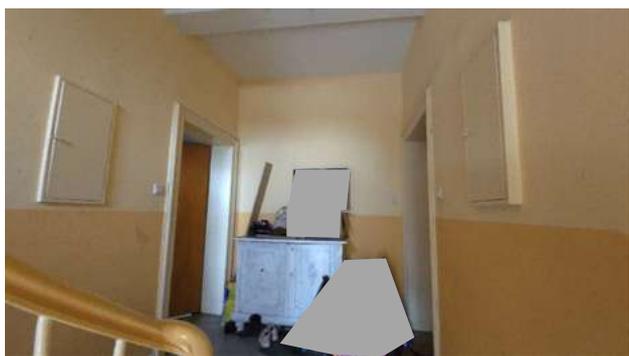
WE 4, 1.OG links; Durchgangszimmer vorne links.



WE4, 1.OG links; Zimmer vorne mitte.



Treppenhaus; Zwischenpodest 1./2.OG.



Treppenhaus im 2.OG Zugang zu WE 5/6.



Treppenhaus im 2.OG, Zählerschrank zu WE 5.



Treppenhaus, 2.OG; Zählerschrank zu WE 6.



WE 5, 2.OG rechts; Flur.



WE 5, 2.OG rechts; Bad/WC.



WE 5, 2.OG rechts; Durchgangszimmer vorne rechts.



WE 5/6, 2.OG; Durchgangszimmer vorne mitte.



WE 6, 2.OG links; Durchgangszimmer vorne links.



WE 6, 2.OG links; Flur.



WE 6, 2.OG links; Bad/WC.



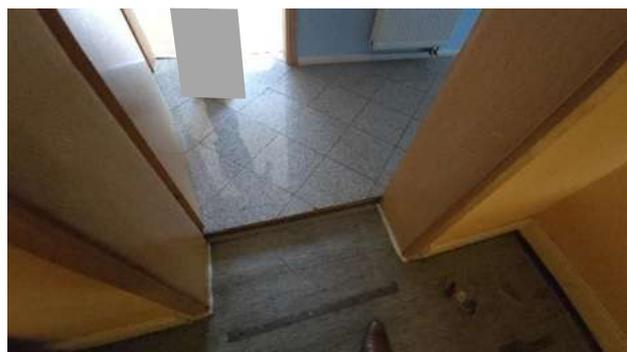
WE 6, 2.OG links; Küche.



Treppenhaus, Blick ins DG.



Treppenhaus im DG; Stromzähler zu WE 7.



WE7, DG; Zugangsbereich mit Stolperkante.



WE 7, DG; Diele.



WE 7, DG; Elektrounerverteilung in der WE.



WE 7, DG; ausgebauter Dachbodenraum hinten rechts.



WE 7, DG; Durchgangszimmer mit Dachgaube, vorne mitte.



WE 7, DG; hinterliegendes Zimmer vorne rechts (mit Feuchteschaden im Bereich der Wand / Dachschräge).



WE 7, DG; Küche mit Dachgaube, vorne links.



WE 7, DG; Bad/WC.



WE 7, DG; Bad/WC.



Kellerraum vorne.



Kellerraum vorne mit Gaszähler.



Zentraler Gas-Heizkessel (WE 2 bis 7).



Kellerraum hinten.



Blick auf den Hof mit Garagenanlage. Zuwegung von links (gelbes Tor) und von rechts.



Zuwegung (von rechts) zur Küppersbuschstraße.



Garagentor



Innenansicht der Garage.



Hoffläche hinter der Garage.



Hoffläche seitlich der Garage.