

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. HEN-0426-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Zur Lohmühle 4, 45897 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 065/25**

zum Stichtag 19.01.2026



Ermittelter Verkehrswert

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

235.000 €

Marl, den 16.04.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	9
2.2 Mikrolage Zur Lohmühle	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	27
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	30
3 WERTERMITTLUNG	31
3.1 Bewertungsmodell	32
3.2 Bodenwertermittlung	35
3.3 Sachwertermittlung	36
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	44
4.1 Verfahrenswahl	44
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	45
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	46
5 ANLAGEN	47
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Doppelgarage	
Ortstermin		19.01.2026
Wertermittlungsstichtag		19.01.2026
Objektadresse	Zur Lohmühle 4 45897 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	146 / 313	
Objektinformationen	Baujahr	1926
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1986
	Alter	100 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	755 m²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	113 m²
	Bruttogrundfläche	414 m²
	Wohnfläche	133 m²
	wohnliche Nutzungsfläche	51 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m²
	Bodenwert (absolut)	189.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	437.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	437.000 €
	Wertanpassung boG	- 202.400 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	235.000 €
Ermittelter Verkehrswert		235.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 065/25	
Auftrag vom:	13.10.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Doppelhaushälfte und Doppelgarage Zur Lohmühle 4 45897 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 426
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 146 313
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 19.01.2026 Teilnehmer: - der Ehemann der Miteigentümerin - der Miteigentümer - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen (teilw.) und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Nicht zu besichtigen waren der Garten und die Garagen. Der Garten war vollständig verwildert und die Garagen konnten nicht geöffnet werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen und der Miteigentümerin (Einverständnis mündlich bei der Ortsbesichtigung und per E-Mail vom 05.02.2026) dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.01.2026
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbe-
 sichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 13.10.2025
- Grundbuchauszug vom 13.10.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 06.02.1986
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.11.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 30.10.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 30.10.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 09.12.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 03.11.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.10.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 05.11.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 05.02.2026
- Einsicht in die Bauakte am 12.01.2026

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 08.09.1925
- Rohbauabnahme vom 27.10.1925
- Fertigstellung vom 06.07.1926
- Baugenehmigung vom 28.12.1927
- Gebrauchsabnahme vom 24.07.1928
- Baugenehmigung vom 24.08.1953
- Baugenehmigung vom 12.05.1967
- Gebrauchsabnahme vom 03.05.1967

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Verkehrswertgutachten vom 02.09.2021
- Sterbeurkunde der Nießbrauchberechtigten vom 24.09.2025

Hinweis zu den Unterlagen

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

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens**Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren**

Bei der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet, da sich die Doppelhaushälfte in einem schlechten oftmals schadhafte Zustand befindet, der in der Form nicht wirtschaftlich nutzbar ist. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instandgesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 19.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt waren der Grundstücksmarktbericht und der Bodenrichtwert 2026 noch nicht veröffentlicht. Zum Wertermittlungsstichtag des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2025 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 beziehen.

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Literaturquellen:	In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen: Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014 Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015 Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
Lizenzfreigaben:	Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/ Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/) Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 . hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 35 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Urkunden, Auskunft Altlasten, Auskunft Baulasten, Auskunft Bauordnung, Auskunft Bergbau, Auskunft Denkmalschutz, Auskunft Erschließung, Auskunft Planungsrecht, Auskunft Wohnungsbindung) verwiesen.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 15,2% (12/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2021 von 259.645 auf 267.930 (31.12.2025) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,19%. Nach einem kurzfristigen Anstieg im Jahr 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden), der für den Anstieg ursächlich ist, sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Die globalen Spannungen nehmen zu, die Welt ist politisch verunsichert. In Deutschland stieg das BIP 2025 um 0,2%. Trotz Spannungen und Unsicherheiten entwickelte sich die Weltkonjunktur relativ robust, wovon Deutschland wegen struktureller Schwäche nicht profitieren konnte. Insbesondere die Bauwirtschaft ging zurück. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie schwache Nachfrage belasteten den Wohnungsbau. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2026 stieg moderat um 1,8% und zeigt auch, dass die Verluste aus 2023/24 wieder leicht kompensiert werden. Die Finanzierungszinsen haben sich im Jahr 2025 im Wesentlichen in einer Spanne von 3,5% und 4,0% bewegt und das niedrige Niveau von vor dem Zinsschock wird wohl nicht erreicht werden. Hier wird deutlich, dass private Immobilienkäufer mehr Eigenkapital einbringen müssen, was den Käuferkreis reduziert.

Der Wertermittlungstichtag ist der 19.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2026 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2025 erfolgt.

Lt. Grundstücksmarktbericht 2025 hat sich der Immobilienmarkt in der Stadt Gelsenkirchen wieder belebt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 1.834 Verkäufe registriert, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet, aber immer noch deutlich unter den Vorjahren liegt. Von den 1.834 Verkäufen konnten 1.291 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden.

Aufgrund der gestiegenen Marktaktivität wurde auch ein höherer Geldumsatz (+55%) und Flächenumsatz (+39%) registriert. Den größten Anteil hatten die Transaktionen im Bereich der bebauten Grundstücke, gefolgt von den Eigentumswohnungen. Im Bereich der bebauten Grundstücke halten sich der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau in Bezug auf die Anzahl die Waage, naturgemäß gibt es jedoch große Abweichungen bei den Flächen- und Geldumsätzen.

Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen zeigt auch der lokale Immobilienmarkt Erholungstendenzen. Die Anzahl der Kaufverträge ist im ersten Halbjahr 2025 um 10% gestiegen. Gleichzeitig hat der Geldumsatz im selben Zeitraum um 10% zugenommen.

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im ersten Halbjahr 2025 um 6% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

2.2 Mikrolage Zur Lohmühle

Stadtteil Buer:	Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.												
Zentralität:	Im südlichen Bereich des Ortsteils Buer in der Nähe der Verbindungsstraße von Buer nach zu den südlichen Stadtteilen und der Altstadt Gelsenkirchen.												
Erreichbarkeit:	Zur Lohmühle: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 0,7 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 1,3 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>0,3 km</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>0,3 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 2,6 km (Gelsenkirchen-Buer)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 8,2 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Straße Zur Lohmühle. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist als gut zu beschreiben. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30. Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 0,7 km (B226)	- Autobahn	ca. 1,3 km (A2)	- Bus	0,3 km	- Straßenbahn	0,3 km	- Bahnanschluss	ca. 2,6 km (Gelsenkirchen-Buer)		ca. 8,2 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 0,7 km (B226)												
- Autobahn	ca. 1,3 km (A2)												
- Bus	0,3 km												
- Straßenbahn	0,3 km												
- Bahnanschluss	ca. 2,6 km (Gelsenkirchen-Buer)												
	ca. 8,2 km (Gelsenkirchen HBF)												
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putzfassaden; überwiegend baujahrestypischer gepflegter Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.												
Infrastruktureinrichtungen:	Das Grundstück liegt ca. 1,5 km südlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen-Buer. Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.												
Bodenrichtwertniveau ² :	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)³ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>410 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>280 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>205 €/m²</td></tr> </table> (unverändert seit 2022) Bodenrichtwert hier 250 €/m²	gute Lage:	410 €/m ²	mittlere Lage:	280 €/m ²	mäßige Lage:	205 €/m ²						
gute Lage:	410 €/m ²												
mittlere Lage:	280 €/m ²												
mäßige Lage:	205 €/m ²												
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.												

² Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2026 waren zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2025 angeführt werden

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	313
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaut. Zum Wertermittlungstichtag ist es offensichtlich schon länger ungenutzt.
Größe:	755 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 21 m, max. Tiefe ca. 42 m
Grundstücksausrichtung:	zur Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite ausgerichtet.
Bewuchs:	stark verwilderter Garten, Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Topografie:	Hanglage; das Grundstück fällt nach Süden ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Doppelhaushälften und kleinere Mehrfamilienhäuser, nur von den Nachbargrundstücken einsehbarer Garten
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren geringe Lärmimmissionen von der Kurt-Schumacher-Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >50 dB(A) bis ≤ 54 dB(A) geringe Belastung ausgewiesen ⁴ . Die Lärmbelastung bezieht sich auf die an die Straße Zur Lohmühle angrenzenden Gebäudeteile. Die von der Straße Zur Lohmühle und der Kurt-Schumacher-Straße abgewandten Gebäudeteile und der Garten sind nicht von der Lärmbelastung betroffen. Die geringen Immissionen werden für eine innerstädtische Lage jedoch als unschädlich beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 14.04.2026

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.11.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. ⁶ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet. ⁷
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Aufgrund der Hanglage können höhere Baukosten und objektspezifisch erforderliche Grundrisslösungen entstehen.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 14.04.2026

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/?](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/)] abgerufen am 14.04.2026

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 14.04.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.02.2026 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Es existiert noch der Fluchtlinienplan Nr. 27/9/1, der am 15.11.1912 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Straße Zur Lohmühle dar. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.02.2026 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 30.10.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für die Bewertung wurde am 12.01.2026 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Demnach wurden die Doppelhaushälfte und die Doppelgarage genehmigt. Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.						
	<u>Errichtung der Doppelhaushälfte</u> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td><td>vom 08.09.1925</td></tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td><td>vom 27.10.1925</td></tr> <tr> <td>Fertigstellung</td><td>vom 06.07.1926</td></tr> </table>	Baugenehmigung	vom 08.09.1925	Rohbauabnahme	vom 27.10.1925	Fertigstellung	vom 06.07.1926
Baugenehmigung	vom 08.09.1925						
Rohbauabnahme	vom 27.10.1925						
Fertigstellung	vom 06.07.1926						

Bauschein Nachtrag

Baugenehmigung	vom 28.12.1927
Gebrauchsabnahme	vom 24.07.1928

Anbei eines Zimmers

Baugenehmigung Bauschein Nr. VII/173/53	vom 24.08.1953
---	----------------

Errichtung von 2 Garagen

Baugenehmigung Bauschein Nr. N III 123/67	vom 12.05.1967
Gebrauchsabnahme	vom 03.05.1967

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

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden Umbauten und Umnutzungen statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Ausbau Dachgeschoss
- Teilausbau/ Umnutzung Kellergeschoss

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

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 30.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Gelsenkirchen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können.

Die Doppelhaushälfte ist in Teilen stark mikrobiologisch belastet und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist.

Beurteilung:

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

Die festgestellten Abweichungen werden als geringfügig eingestuft und der Bestand der Baugenehmigung als nicht gefährdet angesehen. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Bei einer Überarbeitung des Daches mit dementsprechenden Wärmedämmmaßnahmen wird empfohlen, eine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) einzuholen. Die diesbezüglichen Mehrkosten für die Umnutzung sind in dem Abschlag Altmerkmale und Schäden /Revitalisierung bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.11.2025 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor. Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	426
	letzte Änderung	vom 28.07.2025, Ausdruck vom 13.10.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	146	313	Gebäude- und Freifläche	755 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5.1, 5.2.1 bis 5.3.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1** auf dem Miterbenanteil einer Miteigentümerin
Nießbrauchrecht, löschar bei Todesnachweis, für eine natürliche Person
geboren am 17.04.1922. Gemäß Bewilligung vom 06.02.1986 eingetragen
am 04.03.1986.

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 065/25)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Doppelhaushälfte ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Augenscheinlich ist die Doppelhaushälfte in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.11.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus II-geschossig, unterkellert ⁸ mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 133 m ² Wohnfläche rd. 51 m ² sonstige Flächen rd. 184 m ² Wohn- und Nutzungsfläche	
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus ⁹	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1926	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1953 Anbau Zimmer unbek. Ausbau Dachgeschoss	
Modernisierungen:	Modernisierungen, die noch wertrelevante Auswirkungen haben konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.	
Instandhaltung:	Die Doppelhaushälfte wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden nicht mehr durchgeführt. Die Doppelhaushälfte ist seit 2019 leerstehend und wirkt vernachlässigt.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspanner, kein Aufzug	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca.8 Stufen über Zugangsniveau	
Stellplätze/Stellplatz:	2 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik, teilw. wohnlich ausgebaut
	Erd-, Obergeschoss:	je 1 Wohnung
	Dachgeschoss:	wohnlich ausgebaut, keine eigenständige Wohnung

⁸ Das Kellergeschoss ist ein Souterraingeschoss, das aufgrund der Hanglage teilweise vollständig auf dem Geländeniveau liegt. Da hier nur eine untergeordnete Nutzung als Stallgebäude und Abstellräume genehmigt ist, wird es in dem Gutachten als Kellergeschoss bezeichnet.

⁹ Bei der Ortsbesichtigung wurde die Nutzung als Dreifamilienhaus angegeben. Der nicht genehmigte Ausbau des Dachgeschosses hat jedoch kein vollständiges Badezimmer und ist somit keine eigenständige Wohnung.

2.6.1 Rohbau

Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1926 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude teilweise mit einer Fachwerkkonstruktion. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.

Konstruktion:	Mischkonstruktion, massive konventionelle Bauweise	
Außenwände-	massive konventionelle Bauweise	
Innenwände-	massiv, möglicherweise Holzfachwerk Nach den Planunterlagen teilt sich die zu bewertende Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen.	
Keller:	Boden- Wände - Decke -	Beton massives Mauerwerk, Kappendecke
Geschosse:	Wände - Decke -	massives Mauerwerk möglicherweise Fachwerk Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen.	
Dachabdichtung:	Satteldach mit Pfannendeckung (ca. 2011 überarbeitet)	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	
Hinweis:	Bei der Ortsbesichtigung war eine Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Das Bodenniveau in einem Raum im Dachgeschoss wurde um ca. 10 cm angehoben. Wann und aus welchem Grund das Niveau angehoben wurde, konnte nicht festgestellt werden. Weiter konnte nicht festgestellt werden, aus welchem Material die Fußbodenerhöhung erstellt wurde, da keine Bauteilöffnungen im Rahmen einer Verkehrswertermittlung durchgeführt werden. Somit können keine Aussagen gemacht werden, ob diese Erhöhung relevante Auswirkungen auf das statische System hat und seitens eines Tragwerkplaners geprüft werden muss.	

2.6.2 Ausbau

Hinweis Verfahren

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Die beschriebene vorhandene Ausstattung bildet **nicht** die Grundlage der Bewertung. Bei den Parametern der Wertermittlung wird ein fiktiv modernisierter Zustand angenommen, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einer Pauschale in Abzug gebracht.

Erdgeschosswohnung

Zugangstür:	Wohnungseingangstür mit Einfachverglasung, Ausgangstür zur Gartenseite
Boden:	Parkett, Vinyl, Fliesen, Laminat, Teppich /Dielenboden
Wände:	vertäfelt, tapeziert, tapeziert/gestrichen, Fliesen im Nassbereich
Decke:	abgehangen und tapeziert, Styroporpaneele, teils mit integrierter Beleuchtung, geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung neueren Baudatums, Holzfenster aus den 1960er Jahren, teilweise Einfachverglasung, teils manuelle Rollläden, Glasbausteine
Innentüren:	Holztürblätter in Holzumfassungszargen, teilweise fehlend
WC:	Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss
Bad:	Dusche, Waschtisch mit Kalt und Warmwasser
Küche:	Abwasser- und Zuwasseranschlüsse im Schrankbereich, E-Herd-Anschluss

Obergeschosswohnung

Zugangstür:	einfache Wohnungseingangstür
Boden:	PVC, Fliesen, Teppich (abgängig), Linoleum
Wände:	vertäfelt, tapeziert, im Nassbereich gefliest
Decke:	abgehangen (teilweise Tapete wegen Feuchtigkeitsschäden entfernt), tapeziert und gestrichen, mit Paneelen verkleidet.
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung (ca. 1960), Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 1970), Dachflächenfenster teils manuelle Kunststoffrollläden
Innentüren:	Holztürblätter in Holzumfassungszargen
Sanitäre Einrichtungen	
WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss
Bad:	Badewanne, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
Küche:	demontiert
Hinweis:	Küche und Badezimmer wurden nachträglich ausgebaut und haben keine ausreichende lichte Höhe.

Dachgeschoss

Zugangstür:	einfache Wohnungseingangstür
Boden:	Laminat (teilweise Bodenhöhenanhebung von ca. 10 cm)
Wände:	tapeziert und gestrichen, Dachschrägen mit Profilholzverkleidung
Decke:	tapeziert und gestrichen
Fenster:	Dachflächenfenster aus unterschiedlichen Baujahren, Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	Holztüren mit Einfachverglasung in Holzumfassungszarge, teilweise fehlende Türblätter
Sanitäre Einrichtungen	
WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss nicht bauliche getrennt vom Eingangsbereich.

Keller / Treppenhaus

Hauseingangstür:	Holztürblatt mit Einfachverglasung
Treppe:	Holztreppe, teils Teppichbelag mit Holzhandlauf
Boden:	Fliesen, Beton gestrichen - teils uneben, Dielenboden
Wände:	geputzt und gestrichen, teils mit Profilholz- oder Paneelverkleidung (abgängig), teils deutliche Feuchtigkeitseinwirkungen sichtbar.
Decke:	Kappendecke gestrichen, teils mit Styroporelementen oder Profilholz verkleidet, teilweise nachträgliche Zierbalken.
Fenster:	Stahl- und Holzfenster, überwiegend Einfachverglasung teils mit Ungezieferschutz, teilweise Isolierverglasung (1970er bis 1980er Jahre)
Innentüren:	einfache Zimmertüren

Technik

Haustechnik:	einfacher veralteter Standard
Sanitär und Heizung	
Heizung:	zweckmäßiger Standard Gaszentralheizung (2002)
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer und Untertischgeräte
Energie:	Gas
Wärmeübertragung:	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil, zentrale Warmwasserversorgung der Heizkörper, normaler Umfang
Installation:	in den Obergeschossen eine Unterputzinstallation, im Kellergeschoss eine Aufputzinstallation
Elektrische Anlagen	
Elektroanlagen:	einfacher/veralteter Standard
Elektro-Unterverteilung:	veraltete ursprüngliche Unterverteilung ohne FI-Schalter
Installation:	überwiegend Unterputzinstallation, vereinzelt nachinstalliert und nachgerüstet mit Mehrfachsteckern, Aufputzinstallation im Keller
Sonstiges	Ofenanschluss, Kaminzug jedoch zugemauert (gemäß Angabe)

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Der Vorgarten ist verwildert und hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen.	
Garten:	Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Einfriedungen sind möglicherweise vorhanden, jedoch bei der Ortsbesichtigung wegen des stark verwilderten Zustands nicht erkennbar.	

2.6.4 Nebengebäude

Doppelgarage	individuell errichtete Doppelgarage (konnte bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden)	
Baujahr:	1967	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände -massives Mauerwerk Decke - Betondecke	
Dach:	flach geneigtes Dach	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung	
Fassade:	Putz	
Boden:	konnte nicht besichtigt werden	
Wand:	konnte nicht besichtigt werden	
Decke:	konnte nicht besichtigt werden	
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor (Annahme)	
Freisitz	gemauerter Freisitz (ohne Baugenehmigung), der sich zum Garten hin öffnet, Größe ca. 8 m ²	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände -massives Mauerwerk Decke - Betondecke	
Dach:	flach geneigtes Dach	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung	
Fassade:	Putz	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Die Doppelhaushälfte und der Anbau befinden sich konstruktiv in einem bauzeittypischen Zustand mit vereinzelt, zum Teil lange zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Ausstattung ist uneinheitlich, jedoch überwiegend für eine wohnliche Nutzung unzureichend. Hier stehen die Schönheitsreparaturen vollumfänglich sowie vereinzelt Reparaturen an. Des Weiteren hat sich an verschiedenen Stellen eine massive mikrobiologische Belastung gebildet, die auch gesundheitsschädlich sein kann. Die erkennbare Technik ist augenscheinlich in die Jahre gekommen bzw. veraltet. Aufgrund des inzwischen längeren Zeitraums des Leerstands zeichnen sich Leerstandserscheinungen/Leerstandsschäden ab.

An der Doppelhaushälfte stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, wie Austausch der Fenster, ggf. Wärmedämmung der Fassade, Überarbeitung der Gebäudetechnik, Erneuerung der Küchen und Bäder sowie Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen.

Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, sodass die zu erwartenden Kosten erheblich sind.

Bei einer Sanierung besteht weiter ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen.

Im Allgemeinen ist es so, dass eine Sanierung alter Gebäude mit einem vergleichbaren Schadensumfang aus persönlichen Motiven erfolgt und nicht aus ökonomischen.

Eine detaillierte Auflistung der Schäden ist aufgrund des Umfangs nicht möglich.

Hier werden nur die größeren Schäden wiedergegeben:

- deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach Beschädigungen, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt, insgesamt war ein Instandhaltungs-/ Modernisierungstau erkennbar, veraltete und nicht mehr zeitgemäße Sanitäre Anlagen
- Rissbildungen und ablösender Putz im Wandbereich
- Beseitigung der erkennbaren massive mikrobiologische Belastung und deren Ursache (möglicherweise Schimmelbildung)
- Austausch der Glasbausteine/veralteten Fenster
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- vermutlich notwendige Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss als gesetzliche Vorgabe
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- Instandhaltungstau im Bereich des Vordaches
- Neuanlagen der Freiflächen

Insbesondere die einfachverglasten Fenster und Glasbausteine sind für eine Bestandsimmobilie unterdurchschnittlich und kommen im Marktumfeld nur noch selten vor. Das gleiche gilt für die Elektro-Unterverteilung mit wenigen Sicherungen und ohne FI-Schalter.

Hinweis:

Gemäß Angabe wird die Doppelhaushälfte seit dem Leerstand (2019) nicht mehr beheizt, sodass infolge Frosteinwirkungen Schäden vorhanden sein könnten, die bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen waren. Gemäß Angabe würde das Wasser regelmäßig angestellt und die Schäden seien hierbei nicht erkennbar. Dies wurde bei der Ortsbesichtigung jedoch streitig gestellt.

Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter bzw. nicht bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen.

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertabteilung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einem fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können. Dafür werden unter den Punkten 3.1.3 (Ableitung der Nutzungsdauern) fiktive Modernisierungspunkte und 3.3 (Kostenkennwert) ein bewohnbarer und modernisierter Zustand der Doppelhaushälfte unterstellt.

In dem jetzigen Zustand ist keine nachhaltige Nutzung gegeben.

Schadstoffe in den Baustoffen: Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. (Spitzboden nicht zugänglich). Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) nicht erfüllt sind.

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel (Wandtherme). In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte. Im Rahmen des externalisierenden Verfahrens wird von einem Austausch des Heizkessels/Therme ausgegangen.

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

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. Unter Berücksichtigung der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des externalisierenden Verfahrens kann ein teilweise modernisierter energetischer Zustand fiktiv angenommen werden.

Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Modernisierung/Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Die Doppelhaushälfte eignet sich sowohl als Zweifamilienhaus ggf. nach Umbaumaßnahmen und Baugenehmigung als Dreifamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus.
Beurteilung:	Es handelt sich um eine bauzeittypische errichtete Doppelhaushälfte, die von der Kubatur und der Fassade weitestgehend unverändert ist. Die damaligen Architekturvorstellungen sind noch gut ablesbar und spiegeln einen leicht repräsentativen Baustil wieder. Die Aufteilung ist bauzeittypisch und aufgrund der Formsprache mit dem Anbau kompromissbehaftet. Der zentrale Raum in den Wohnungen ist schwach belichtet und ein Durchgangszimmer. Die Räume in dem ehemaligen Stallbereich sind schlauchartig. Die nachträglich wohnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss haben kein eigenes Badezimmer und nur ein improvisiertes WC. Nachteilig ist, dass die Wohnungen nicht über einen direkten Außenbezug verfügen. Die vorhandene einfache Ausstattung muss in vielen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden. In dem jetzigen Zustand ist eine nachhaltige Wohnnutzung nicht gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine leicht repräsentativ gestaltete bauzeittypische Doppelhaushälfte mit einem kompromissbehafteten Grundriss und einer instandsetzungsbedürftigen Ausstattung.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **755 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss 1926	7,89 m	x	9,60 m	=	76 m ²	
	2,58 m	x	2,50 m	=	6 m ²	
	3,88 m	x	3,16 m	=	12 m ²	
Anbau 1956	3,88 m	x	4,75 m	=	18 m ²	
Summe Kellergeschoss					113 m ²	113 m ²
Erdgeschoss 1926	7,89 m	x	9,60 m	=	76 m ²	
	2,58 m	x	2,50 m	=	6 m ²	
	3,88 m	x	3,16 m	=	12 m ²	
Anbau 1956	3,88 m	x	4,75 m	=	18 m ²	
Summe Erdgeschoss					113 m ²	113 m ²
Obergeschoss 1926	7,89 m	x	9,60 m	=	76 m ²	
	2,58 m	x	2,50 m	=	6 m ²	
	3,88 m	x	3,16 m	=	12 m ²	
Anbau 1956	3,88 m	x	4,75 m	=	18 m ²	
Summe Obergeschoss					113 m ²	113 m ²
Dachgeschoss 1926	7,89 m	x	9,60 m	=		76 m ²
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet)						414 m²
gewichtetes mittleres Baujahr						1931

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

Hinweis mittleres Baujahr

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

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss			Faktor		
Diele	1,70 m x	1,60 m x	1,00 =		2,72 m ²
WC	0,90 m x	2,55 m x	1,00 =		2,30 m ²
Zimmer	4,18 m x	4,52 m x	1,00 =		18,89 m ²
	0,80 m x	1,72 m x	-1,00 =		-1,38 m ²
Zimmer	3,68 m x	4,33 m x	1,00 =		15,93 m ²
Zimmer	3,71 m x	4,33 m x	1,00 =		16,06 m ²
Flur	2,20 m x	1,30 m x	1,00 =		2,86 m ²
Küche	3,50 m x	2,66 m x	1,00 =		9,31 m ²
	2,20 m x	1,33 m x	-1,00 =		-2,93 m ²
Zimmer	3,50 m x	4,50 m x	1,00 =		15,75 m ²
Zwischensumme					79,51 m ²
Putzabzug (-3 %)					-2,39 m ²
Summe Erdgeschoss					77,12 m ²
Obergeschoss			Faktor		
Diele	1,70 m x	1,60 m x	1,00 =		2,72 m ²
WC	0,90 m x	2,55 m x	1,00 =		2,30 m ²
Zimmer	4,18 m x	4,52 m x	1,00 =		18,89 m ²
	0,80 m x	1,72 m x	1,00 =		1,38 m ²
Zimmer	3,68 m x	4,33 m x	1,00 =		15,93 m ²
Zimmer	3,71 m x	4,33 m x	1,00 =		16,06 m ²
Zwischensumme					57,28 m ²
Putzabzug (-3 %)					-1,72 m ²
Summe Obergeschoss					55,56 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)					133,00 m²

Ermittlung der Nutzungsfläche

Dachgeschoss (Stallgebäude)			Faktor		
Flur (*)	2,10 m x	1,30 m x	1,00 =		2,73 m ²
Küche (*)	2,00 m x	2,66 m x	1,00 =		5,32 m ²
	2,10 m x	1,33 m x	-1,00 =		-2,79 m ²
Bad (*)	2,00 m x	4,50 m x	1,00 =		9,00 m ²
Zwischensumme					14,26 m ²
Putzabzug (-3 %)					-0,43 m ²
Summe Dachgeschoss (Stallgebäude)					13,83 m ²
Dachgeschoss			Faktor		
Raum (*)	5,20 m x	3,02 m x	1,00 =		15,70 m ²
Zimmer	3,71 m x	4,33 m x	1,00 =		16,06 m ²
Zimmer (*)	2,18 m x	2,83 m x	1,00 =		6,17 m ²
Zwischensumme					37,93 m ²
Putzabzug (-3 %)					-1,14 m ²
Summe Dachgeschoss					36,79 m ²
Summe Nutzungsfläche gesamt (gerundet)					51,00 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohn-/Nutzungsfläche abweichen.

Die Wohn-/Nutzungsfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass einige Wände leicht abweichend zur Planung vorhanden sind, somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden.

Weiter kann nicht eindeutig geklärt werden, ob alle Maße in den Plänen Rohbau- oder Fertigmaße sind, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird.

Hinweis zur Wohnfläche Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Im Dachgeschoss erfolgt ein aus den Plänen ermittelter Abzug für die Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Vereinfacht wurde bei 1,50 m aus dem Plan gemessen, da die Höhe im Bereich der senkrechten Wand augenscheinlich geringer als 1 m ist. Flächen mit einer Lichten Höhe von >2 m werden voll angerechnet. Fehlende Maße wurde errechnet und ggf. aus den Plänen abgemessen. Die mit (*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Da dieser Abschlag sehr pauschal erfolgt, ist die Wohnfläche mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Da keine Baugenehmigungen für den Ausbau der Dachgeschosse (sowohl zu dem Dachgeschoss über dem ehemaligen Stallteil als auch von dem Haupthaus) vorliegen, werden diese Flächen nicht als Wohnfläche bezeichnet, sondern als wohnlich ausgebaute Nutzungsfläche. Der Immobilienmarkt würde diese Flächen dennoch mit einem Mehrwert versehen.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohn-/Nutzungsfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohn-/Nutzungsflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl.+ Nfl.)/BGF = (184 m² / 414 m²) 0,44

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.)/GF = (184 m² / 301 m²) 0,61

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der Dachkonstruktion (Zeltdach/Pulldach mit geringer Tiefe), können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	2 Stk
---------------------------	-------

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Nach ersten Veröffentlichungen hält der geringe Aufwärtstrend auch Anfang 2026 an. Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien, geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger (bei Umbau als Dreifamilienhaus)

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1926 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag, viele Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind, technisch teils deutlich veraltet, bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- gemeinsame Gebäudetrennwand/Gebäudetrennwände mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug, gefangene Räume

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden, Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Doppelhaushälfte nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- mögliches Ausbaupotenzial, nachträgliche Legalisierung des Dachgeschosses - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten / schwache Wirtschaftsphase
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, die teilweise durch das zu erwartende Preisniveau kompensiert wird. Es überwiegen die Schwächen und die Bedrohungen.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹⁰

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 19.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2026 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2025 zurückgegriffen wird.

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.¹¹

Basis der Stichprobe sind

- Verkaufsjahre: 2022 - 2024
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

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

NHK 2010

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

¹¹ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100.

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Diese wird hier nach fiktiv unterstellter Durchführung der notwendigen bzw. beschriebenen Maßnahmen in Anlehnung an das Modell der Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen gemäß der Anlage 2 ImmoWertV¹² ist mit 40 Jahren angenommen. Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobile wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Vereinfacht: Hier werden Nutzungsdauern angenommen, die sich nach der fiktiv unterstellten Modernisierung theoretisch ergeben. Ohne diese Modernisierungen ist die unten ermittelte und angenommene Restnutzungsdauer nicht sachgerecht.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2026
Baujahr	1926
tatsächliches Alter	100 Jahre
gewichtetes mittleres Baujahr	1931
fiktives Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Doppelhaushälfte	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Doppelhaushälfte	40 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

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

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

¹² Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 19.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2026 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2025 zurückgegriffen wird.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	146	313	Gebäude- und Freifläche	755 m²
Gesamtgröße				755 m²
Bodenrichtwert				250 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			755 m²	
Bodenwertansatz			250 €/m²	
			250 €/m² x	755 m² =
				188.750 €
Rundung				250 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				189.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45897
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1406101
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

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

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzungsart, Geschosszahl, Grundstückstiefe stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. Der Bodenrichtwert kann ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2026 ist auf demselben Niveau geblieben.

3.3 Sachwertermittlung

Doppelhaushälfte

Kostenkennwert	835 €/m²
Bruttogrundfläche	414 m²

Baupreisindex 2021	IV / 2025	135,0	
Baupreisindex 2021	Ø 2010	70,9	
	135,0 / 70,9 =	1,904	
	1,904 x 414 m² x 835 €/m² =		658.194 €

Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte

fiktives Alter 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 40 Jahre / 80 Jahre = 0,5 - 329.097 €

Doppelhaushälfte 329.097 €

Doppelgarage, 1/2 Zwerchhaus, 18.300 €

Außentreppen, Freisitz

Sonstige Bauteile 1,904 x 18.300 € = 34.843 €

Außenanlagen 6% von 363.940 € = 21.836 €

Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag) 8.000 €

Sachwert Außenanlagen 29.836 €

Sachwert Doppelhaushälfte	329.097 €
Sachwert sonstige Bauteile	34.843 €
Sachwert Außenanlagen	29.836 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	189.000 €
Zwischensumme	582.776 €
Rundung	224 €
vorläufiger Sachwert	583.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Abschlag rd. -25% von 583.000 € = - 145.750 €

Rundung - 250 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 437.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,5
Dach	teilw. modernisiert (fiktiv unterstellt)	15%	3,5
Fenster- und Außentüren	modernisiert (fiktiv unterstellt)	11%	3,0
Innenwände und -türen	modernisiert (fiktiv unterstellt)	11%	3,0
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	2,0
Fußböden	modernisiert (fiktiv unterstellt)	5%	3,0
Sanitäreinrichtungen	modernisiert (fiktiv unterstellt), je ein Badezimmer	9%	3,0
Heizung	modernisiert (fiktiv unterstellt)	9%	3,0
Sonstige Technik	modernisiert (fiktiv unterstellt)	6%	3,5
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,7

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Die nachfolgende Beschreibung des Ausstattungsstandards unterstellt eine fiktive Instandsetzung vieler Bauteile. Die notwendigen Kosten werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird für die Ermittlung des Kostenkennwertes ein fiktiv überwiegend modernisierter Zustand, Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Die vollunterkellerte¹³ Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 73%
Typ 2.31 II-geschossig, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 27%

Hier wird davon ausgegangen, dass auch nach fiktiver Modernisierung zwei Nutzeinheiten vorhanden sind und hier wird in Anlehnung an ein Zweifamilienhaus ein Zuschlag von 5% vorgenommen.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **835 €/m²**

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 135,0 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

¹³ Das Souterrain wird hier wegen der Kellernutzung als Kellergeschoss typisiert.

Alterswertminderungsfaktor

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

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem Wählen Sie ein Element aus. Alter von 40 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,5**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Doppelgarage, ½ Zwerchhaus, Außentreppen

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Werte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungstichtag und dem Baukostenindex von 135,0 zu erhöhen.

Ansatz **34.843 €**

Außenanlagen

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

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

Ansatz **6%**

Anschlusskosten (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) **8.000 €**

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

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

Doppelhaushälfte /Reihenhäuser

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart Doppelhaushälfte und Reihenhäuser ermittelt wurden.¹⁴

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 54

vorläufiger Sachwert

350.001 € bis 500.000 €	1,05
größer 500.000	0,86

Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser hier 2.800 €/m²

IRW -Zone	Zu-/Abschlag
2.800 €/m²	- 0,03

Für Objekte mit einer Gebäudestandardstufe bis 2,4 Punkte

Gebäudestandardstufe	
bis 2,4	- 0,11

Basis des Marktanpassungsfaktors =	0,86
Korrektur Immobilienrichtwert =	- 0,03
Basis Marktanpassungsfaktor =	0,83

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

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

Allgemein

Marktdimension: Leicht anziehender Markt.	↑
Marktdimension Nachfrage: Aufgrund der anhaltenden politischen Ereignisse, der gestiegenen Finanzierungszinsen und der zunehmenden Rezessionsängste ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld schwieriger geworden. Dies bedeutet, dass sich die Käuferschicht auf die eigenkapitalstarke Schicht verkleinert.	↓
Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich oberhalb durchschnittlicher Kaufpreise in Gelsenkirchen. Das erschwert die Erschwinglichkeit und engt somit die Käuferschicht ein.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet. (in der Anpassung IRW berücksichtigt)	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine leicht repräsentativ gestalte bauzeittypische Doppelhaushälfte mit einem kompromissbehafteten Grundriss und einer instandsetzungsbedürftigen Ausstattung.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter bzw. nicht bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, die teilweise durch das zu erwartende Preisniveau kompensiert wird. Es überwiegen die Schwächen und die Bedrohungen.	↓

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügt über keinen direkten Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↓
Drittverwendung: Die Doppelhaushälfte eignet sich als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrgenerationenhaus.	↑

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,75 bzw. rd. -25%

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	437.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	2.375 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.056 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	1.348 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	599 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen hat nachfolgende Referenzwerte für die zu bewertende Immobilie angegeben.

	Referenz	Vorhanden	
Immobilienrichtwert			2.800 €/m ²
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	- 5,8 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0,0%
Baujahr	1983	1926	- 21,2%
Wohnfläche	110 m ²	133 m ²	2,3%
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0%
Grundstücksgröße	400 m ²	755 m ²	15,1%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m ²)			2.200 €/m ²
Vergleichswert (nur Doppelhaushälfte)			290.000 €

Bei dem Wert des Immobilienpreiskalkulators ist zu berücksichtigen, dass das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss in dem Preis nicht enthalten ist.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 285.000 €, für einen mittleren Wohnwert 315.000 €, für einen guten Wohnwert 420.000 €, einen sehr guten Wohnwert 565.000 € und einen Spitzenwert 725.000 € angegeben.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 225.000 €, für einen mittleren Wohnwert 285.000 € und für einen guten Wohnwert 365.000 € angegeben.

Nach der Übersicht der NRW-Bank¹⁵ wird über alle Baualtersklassen ein mittlerer Kaufpreis von rd. 350.000 € (H1/25) erreicht.

Im Internet wird für das IV Quartal 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.493 €/m² in einer Spanne von 2.754 €/m² bis 5.242 €/m² für ein Wohnhaus angegeben.¹⁶ Seit dem Zinsschock sind die Preise volatil, stabilisieren sich jedoch.

¹⁵ Quelle: [https://www.giscloud.nrw.de/nrwbank_mieten_und_kaufpreise.html]; abgerufen am 14.04.2026

¹⁶ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/herten/hauspreise?mapCenter=51.592154%2C7.12328%2C12.12457308078171>]; abgerufen am 14.04.2026

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden und Revitalisierung

- 202.400 €

Altmerkmale und Schäden und Revitalisierung

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

- deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach Beschädigungen, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt, insgesamt war ein Instandhaltungs-/Modernisierungstau erkennbar, veraltete und nicht mehr zeitgemäße Sanitäre Anlagen
- Rissbildungen und ablösender Putz im Wandbereich
- Beseitigung der erkennbaren massive mikrobiologische Belastung und deren Ursache (möglicherweise Schimmelbildung)
- Austausch der Glasbausteine/veralteten Fenster
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- vermutlich notwendige Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss als gesetzliche Vorgabe
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- Instandhaltungstau im Bereich des Vordaches
- Neuanlagen der Freiflächen

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf den angesetzten Kostenkennwert und den Marktanpassungsfaktor haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke. Des Weiteren beinhaltet die angesetzte Pauschale einen Anteil für Planungs- und Genehmigungskosten und einen Anteil für die Zwischenfinanzierung sowie eine Risikopauschale für die Kosten der Entrümpelung von in der Doppelhaushälfte verbliebenen Gegenständen.

Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um die Doppelhaushälfte über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.

- Beseitigung des mikrobiologischen Befalls in den Baustoffen und die Ursache des mikrobiologischen Befalls
- Überarbeitung des Daches um die aktuellen Anforderungen zu erfüllen
- Austausch der Fenster und der Haus- und Wohnungstüren
- eventueller Austausch der Innentüren
- Erneuerung der Bäder und der Küchenanschlüsse und Instandsetzung der Leitungssysteme
- Instandsetzung der Wohnungen um eine wohnliche Nutzung zu erreichen, dies bedeutet die Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen und Erneuerung der Oberflächen
- Instandsetzung der technischen Anlagen, insbesondere die Ertüchtigung der elektrischen Anlagen und der Elektro-Unterverteilungen in Bezug auf aktuelle Anforderungen
- Austausch des Heizkessels/der Gastherme
- Neuanlage der Außenanlagen

Diese Modernisierungsmaßnahmen wurden bei der Ableitung der Restnutzungsdauer, dem Kostenkennwert und dem Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.

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

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

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Die Pauschale wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

Im Rahmen der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtlichen Differenzen beseitigt werden und nach Abschluss der Arbeiten ein bauordnungskonformer Zustand erreicht wird.

Ansatz (Abschlag):

- 202.400 €

entspricht einem Ansatz von 1.100 €/m² Wohn-/Nutzungsfläche

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	437.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 202.400 €
Sachwert	234.600 €
Rundung	400 €
Ermittelter Verkehrswert	235.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	568 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	1.277 €/m ²
Bodenwertanteil	80%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Zur Lohmühle 4 in 45897 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.01.2026 gerundet	235.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 426/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 06.02.1986 eingeholt.

lfd. Nr. 1 auf dem Miterbenanteil einer Miteigentümerin

Nießbrauchrecht, löschar bei Todesnachweis, für eine natürliche Person geboren am 17.04.1922. Gemäß Bewilligung vom 06.02.1986 eingetragen am 04.03.1986.

Gemäß Angabe einer Miteigentümerin ist die Berechtigte verstorben und das Nießbrauchrecht kann gelöscht werden. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung

- 1.500 €

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 065/25)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Doppelhaushälfte ist augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Die Doppelhaushälfte ist in Teilen stark mikrobiologisch belastet und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Zur Lohmühle aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 30.10.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 30.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.11.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 16.04.2026