

# Sachverständigenbüro Stratmann

## Immobilien - Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



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

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

## Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: A-2414-GEL

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 19 des Aufteilungsplanes  
301 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), in Verbindung mit dem  
Sondereigentum (i.V.m.SE) an der im Erdgeschoss rechts des  
Hauses Grillostraße 55A gelegenen Wohnung nebst einem  
Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet,  
an dem Grundstück

Adresse: Schalker Straße 145 und Grillostraße 55A  
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 05 K 66/24



**Verkehrswert des 301 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondererigentum an Wohnung-Nr. 19 mit Kellerraum-  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
zum Stichtag 04.02.2025

**31.000 €**

**Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Auftragsdaten  | 4         |
| 1.1.1 Auftrag  | 4         |
| 1.1.2 Datum des Auftrags   | 4         |
| 1.1.3 Verwendungszweck   | 4         |
| 1.1.4 Auftraggeber   | 4         |
| 1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt   | 4         |
| 1.1.6 Personenbezogene Daten   | 4         |
| 1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch   | 5         |
| 1.2 Besichtigung   | 6         |
| 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin   | 6         |
| 1.2.2 Besichtigungsumfang  | 6         |
| 1.3 Stichtage  | 6         |
| 1.3.1 Wertermittlungsstichtag  | 6         |
| 1.3.2 Qualitätsstichtag  | 6         |
| 1.4 Grundlagen der Wertermittlung  | 7         |
| 1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten  | 7         |
| 1.4.2 Literaturquellen   | 7         |
| 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen  | 7         |
| 1.6 Unterlagen und Informationen   | 9         |
| <b>2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 Lagemerkmale   | 10        |
| 2.1.1 Nachbarschaft  | 10        |
| 2.1.2 Verkehrsanbindung  | 11        |
| 2.1.3 Umwelteinflüsse  | 11        |
| 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage  | 11        |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten   | 12        |
| 2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung                        | 12        |
| 2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung                            | 12        |
| 2.2.3 Erschließung   | 13        |
| 2.2.4 Entwicklungszustand  | 13        |
| 2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand   | 13        |
| 2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)                                   | 13        |
| 2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III  | 14        |
| 2.2.8 Baulasten  | 14        |
| 2.2.9 Denkmalschutz  | 14        |
| 2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW | 14        |
| 2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum   | 14        |
| 2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation   | 15        |
| 2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen   | 15        |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit                                     | 16        |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt  | 16        |
| 2.3.2 Tatsächliche Nutzung   | 16        |
| 2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie   | 16        |
| 2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung   | 16        |
| 2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen  | 16        |
| 2.3.6 Gebäude  | 17        |
| 2.3.7 Außenanlagen   | 19        |
| 2.3.8 Zustand und Beurteilung  | 20        |
| 2.3.9 Restnutzungsdauer  | 23        |
| 2.3.10 Zubehör   | 23        |
| 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse  | 24        |
| 2.4.1 Mietverhältnisse   | 24        |
| 2.4.2 Leerstand  | 24        |
| 2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung   | 24        |
| 2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge   | 25        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.5       | Künftige Änderungen  | 25        |
| 2.5.1     | Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung            | 25        |
| 2.5.2     | Weitere künftige Änderungen                                    | 26        |
| 2.6       | Allgemeine Wertverhältnisse                                    | 26        |
| 2.6.1     | Örtliche Wirtschaftsstruktur                                   | 26        |
| 2.6.2     | Immobilienmarkt  | 27        |
| 2.6.3     | Marktdaten professioneller Marktteilnehmer                     | 28        |
| 2.6.4     | Marktüblich erzielbare Erträge                                 | 30        |
| 2.7       | Wirtschaftliche Einheit  | 32        |
| 2.7.1     | Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung                        | 32        |
| 2.7.2     | Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts | 32        |
| <b>3.</b> | <b>ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES</b>                           | <b>33</b> |
| 3.1       | Grundlagen   | 33        |
| 3.1.1     | Definition des Verkehrswertes                                  | 33        |
| 3.2       | Wertermittlungsverfahren                                       | 33        |
| 3.2.1     | Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren                | 33        |
| 3.2.2     | Ablauf der Wertermittlungsverfahren                            | 34        |
| 3.2.3     | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                             | 34        |
| 3.3       | Bodenwert  | 35        |
| 3.3.1     | Bodenrichtwert   | 35        |
| 3.3.2     | Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes            | 36        |
| 3.3.3     | Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes                  | 36        |
| 3.4       | Allgemeines Ertragswertverfahren                               | 37        |
| 3.4.1     | Jahresrohertrag  | 37        |
| 3.4.2     | Bewirtschaftungskosten / Reinertrag                            | 37        |
| 3.4.3     | Restnutzungsdauer  | 38        |
| 3.4.4     | Liegenschaftszinssatz  | 38        |
| 3.4.5     | Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen                  | 40        |
| 3.4.6     | Vorläufiger Ertragswert  | 40        |
| 3.4.7     | Marktangepasster vorläufiger Ertragswert                       | 40        |
| 3.4.8     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                | 41        |
| 3.4.9     | Ertragswert  | 42        |
| 3.5       | Vergleichswertverfahren  | 43        |
| 3.5.1     | Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors                   | 44        |
| 3.5.2     | Vorläufiger Vergleichswert                                     | 45        |
| 3.5.3     | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                    | 45        |
| 3.5.4     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                | 46        |
| 3.5.5     | Vergleichswert   | 46        |
| <b>4.</b> | <b>VERKEHRSWERT</b>  | <b>47</b> |
| 4.1       | Ergebniszusammenstellung                                       | 47        |
| 4.2       | Vergleichsdaten und Plausibilisierung                          | 47        |
| 4.3       | Komprimierte Wertung   | 48        |
| 4.4       | Ableitung des Verkehrswertes                                   | 49        |
| <b>5.</b> | <b>ANLAGEN</b>   | <b>50</b> |
| 5.1       | Baudatenberechnung   | 50        |
| 5.1.1     | Baudaten   | 50        |
| 5.1.2     | Wohnfläche   | 50        |
| 5.2       | Lageinformationen  | 51        |
| 5.2.1     | Regionalplan   | 51        |
| 5.2.2     | Stadtplan  | 52        |
| 5.2.3     | Luftbild   | 53        |
| 5.3       | Flurkarte  | 54        |
| 5.4       | Gebäudezeichnungen   | 55        |
| 5.5       | Fotodokumentation  | 58        |

Das Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten.

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftragsdaten

#### 1.1.1 Auftrag

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

#### 1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag vom 30.09.2024 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 28.06.2024 und Ergänzungsbeschluss vom 30.09.2024 zur Zwangsversteigerung.

#### 1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

#### 1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Bochumer Str. 79, 45886 Gelsenkirchen  
Geschäftszeichen: 05 K 66/24

#### 1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

#### 1.1.6 Personenbezogene Daten

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

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

### 1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

301 / 10.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Die Miteigentumsanteile bestehen an einem Straßeneckgrundstück welches grenzständig an beiden Straßen mit einem zweiseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist.

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit wird im Wohnungsgrundbuch wie folgt geführt:

**Amtsgericht** Gelsenkirchen

**Wohnungs-Grundbuch von** Schalke

**Blatt-Nr.** 4130

#### Bestandsverzeichnis

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ifd. Nr.             | 1   |
| Miteigentumsanteil   | 301 / 10.000                                    |
| Gemarkung            | Schalke   |
| Flur                 | 4   |
| Flurstück            | 192   |
| Fläche               | 719 m <sup>2</sup>                              |
| Wirtschaftsart       | Gebäude- und Freifläche                         |
| Lage                 | Schalker Straße 145 und Grillostraße 55A        |
| Sondereigentum       | Wohnung und Keller-Nr. 19                       |
| Sondernutzungsrechte | Bestehen nicht zu Gunsten des Bewertungsobjekts |

#### Abteilung I (Eigentümer)

Ifd. Nr. 3 Eine natürliche Person

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Nachrichtlicher Hinweis: | Klarnamen werden aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht ausgewiesen. |
|--------------------------|---|

## 1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts erfolgte am 04.02.2025:

Beginn: 10:00 Uhr  
Ende: 10:45 Uhr

### 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger
- Der gerichtlich bestellte Zwangsverwalter
- Mieter / Nutzer in Wohnung-Nr. 19

### 1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:  
Straßen- und hofseitige Ansicht des Mehrfamilienhauses Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A.
- Innen:  
Gemeinschaftliche Flächen im Haus Grillostraße 55A: Hausflur, Treppenhaus, Kellerflur, Gemeinschaftskellerraum. Der Dachbodenraum im DG, links, war am Besichtigungszeitpunkt verschlossen. Der Unterzeichner hatte diesen Raum allerdings im Rahmen eines Ortstermins in anderer Sache am 13.08.2024 besichtigt. Nach dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass ein unveränderter Zustand gegeben ist. Die hiermit einhergehende Unsicherheit wirkt sich im Rahmen dieser Gutachtens nicht als wertrelevantes Risiko aus.  
Sondereigentumsfläche zu ETW-Nr. 19: In der Wohnung konnten alle Räume eingesehen werden.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen. Die mit dem tatsächlichen Zustand nicht einsehbarer Flächen einhergehenden gewöhnlichen Unsicherheiten finden sich in den Wertparametern angemessen berücksichtigt.

## 1.3 Stichtage

### 1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

**04.02.2025** (Tag des Ortstermins)

### 1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

### 1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

### 1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerady, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

**Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:**

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

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

## **1.6 Unterlagen und Informationen**

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

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

#### Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 4130) zu SE 19 vom 02.07.2024

Durch den Sachverständigen beschaffte bzw. in dessen Archivbestand vorhandene Unterlagen:

- Teilungserklärung (UR-Nr. 342/1996, Notar Dr. Heinz-Dieter Heescher, Gelsenkirchen) vom 24.04.1996
  - Änderung Teilungserklärung (UR-Nr. 506/1996, Notar Dr. H.-D. Heescher, Gelsenkirchen) vom 05.07.1996
  - Bewilligungsurkunde Eintragung Abt. II, Ifd.-Nr. 1 vom 31.05./28.09.1898
  - Flurkarte (online: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) Zugriff am 10.04.2024
  - Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2024
  - Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 15.04.2024
  - Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 16.04.2024
  - Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 19.04.2024
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.04.2024
  - Auszug aus dem Altlastenkataster vom 11.04.2024
  - Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 15.04.2024
  - Auskunft aus der Denkmalliste vom 22.04.2024
  - Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 17.04.2024
  - Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 29.04.2024
  - Bauakte vom 18.07.2024

Durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte, bzw. im Archivbestand des Sachverständigen vorhandene Unterlagen:

- Verwalterauskunft vom 22.10.2024
  - Jahresabrechnung 2023 (WE 19) vom 27.01.2024
  - Wirtschaftsplan 2024 (WE 19) vom 27.01.2024
  - Beschlussprotokoll Eigentümerversammlung am 04.04.2024 vom 11.04.2024
  - Energieausweis (Registrier-Nr. NW-2023-004674475) vom 12.08.2023
  - Energieausweis (Registrier-Nr. NW-2023-004674463) vom 12.08.2023

Weitere im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

## 2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Nachbarschaft

##### Gemeinde / Geographische Zuordnung

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

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

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

##### Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Mitte, in einem gemischten Baugebiet nördlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihen-Eckgrundstück unmittelbar im Bereich der Straßenkreuzung Schalker Straße / Grillostraße und erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche der Grillostraße aus nach Süden. Bei den Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion und einem regelmäßigen Verkehrsaufkommen.

##### Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung sowie teilweise mit hinterliegenden Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt. Ca. 100m östlich verläuft die Kurt-Schumacher-Straße, eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit integrierten Straßenbahngleisen und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

##### Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

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

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

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

##### Entfernungen:

|                         |  |                      |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum  | Essen, Innenstadt                                      | ca. 12,0 km entfernt |
| • Ortszentrum           | Gelsenkirchen  | ca. 2,0 km entfernt  |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Overwegstraße                                     | ca. 0,5 km entfernt  |
| • Schulen               | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet |                      |
| • Naherholungsfläche    | z.B. Stadtgarten                                       | ca. 1,8 km entfernt  |

## 2.1.2 Verkehrsanbindung

### überregional

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

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

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

### regional

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

#### Entfernungen:

|                         |                                    |                      |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| • Autobahnanschluss     | z.B. A42, Anschlussstelle 16       | ca. 1,3 km entfernt  |
| • Bundesstraße          | z.B. B227                          | ca. 1,3 km entfernt  |
| • Flughafen             | z.B. Düsseldorf                    | ca. 40,0 km entfernt |
| • Fernbahnhof           | z.B. Gelsenkirchen Hbf.            | ca. 2,2 km entfernt  |
| • Regional- / S-Bahnhof | z.B. Gelsenkirchen Hbf.            | ca. 2,2 km entfernt  |
| • Bus-/Bahnhaltstelle   | z.B. „Gelsenkirchen, Grillostraße“ | ca. 0,2 km entfernt  |

### Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung. Im gesamten Umfeld besteht ein stark erhöhter Parkdruck.

## 2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt veröffentlichten Umweltdaten<sup>1</sup> liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (> 55 bis </= 60 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrengelände bzw. Hochwasserrisikogebiet.

## 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

<sup>1</sup> <https://www.uvo.nrw.de>

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

- |                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| • Gemeinsamer Flächennutzungsplan  | Gemischte Baufläche                   |
| • Bebauungsplan                    | Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 82   |
| • Kommunale Satzungen              | Nicht gegeben                         |
| • Veränderungssperre               | Nicht gegeben                         |
| • Sanierungsgebiet                 | Nicht gegeben                         |
| • Umlegungsgebiet                  | Nicht gegeben                         |
| • Städtebauliche Verträge          | Nicht gegeben                         |
| • Stadtneuerung                    | Nicht gegeben                         |
| • Entwicklungsbereich (§165 BauGB) | Projektgebiet „Soziale Stadt Schalke“ |
| • Landschaftsschutzgebiet          | Nicht gegeben                         |
| • Verbandsgrünflächen              | Nicht gegeben                         |
| • Wasserschutzgebiet               | Nicht gegeben                         |

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

### 2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 BauGB (1) (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplanes erfüllt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan-Nr. 82, rechtskräftig seit 02.05.1963 trifft im Bereich des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- C IV g: Mischgebiet, zwingend 4 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Baugrenze

**Objekt:** 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A

## 2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

#### **2.2.4 Entwicklungszustand**

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

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

## **2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
  - Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
  - Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.
  - Stellplätze wurden für das Bewertungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

## **2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)**

## Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des jeweiligen Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher jeweils der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

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

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

In den vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszügen ist folgendes eingetragen:

- Ifd. Nr. 1: Bausicherungspflicht

Der Eigentümer und seine Rechtsnachfolger haben die Verpflichtung, die auf dem belasteten Grundstück zu errichtenden Gebäude nach einem der Bergwerksgesellschaft Consolidation zu Gelsenkirchen anzulegenden und von ihr zu genehmigenden Plan in solider und zweckmäßiger Weise in Höhe des Kellergewölbes und in Höhe der ersten Balkeneinlage über dem Erdgeschoss auf seine Kosten verankern zu lassen. Aufgrund des Antrags vom 31.05./28.9.1898 eingetragen am 30.09.1898.

Nachrichtlicher Hinweis:

Mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sind am maßgeblichen Stichtag, mit Blick auf die bereits vor Jahrzehnten eingestellte Abbautätigkeit im unterirdischen Bergbau und die hiernach bestehende Bergruhe an der Tagesoberfläche, keine wertrelevanten wirtschaftlichen Vorteile oder Nachteile verbunden. Der grundsätzlich mit der Dienstbarkeit einhergehende Werteinfluss wird im Annex dargestellt.

- Ifd. Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 3/24)  
Eingetragen am 17.01.2024.
- Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 66/24)  
Eingetragen am 02.07.2024.

## 2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

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

## 2.2.8 Baulisten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## 2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau- / Bodendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Grillo-Denkmal auf dem in der Nachbarschaft gelegenen Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 991, kann bei Veränderungen auf dem Bewertungsgrundstück der sogenannte Umgebungsdenkmalschutz greifen und die Einholung der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich werden.

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

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

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

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

## 2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Weder dem vorliegenden Grundbuchauszug noch dem Text der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet worden sind. Auch nach Durchführung des Ortstermins und der weiteren Recherchearbeiten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum bestehen.

## 2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bewertungsrelevanten ordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1953: Bauschein-Nr. IV 422 / 52 vom 24.04.1953 zum „Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses“, Schalker Str. 145.
- 1953: Gebrauchsabnahmeschein vom 14.01.1953 zu Bauschein-Nr. IV 422 / 52. Demnach benutzbar seit 01.01.1954.
- 1953: Bauschein-Nr. IV 444 / 52 vom 24.04.1953 zum „Wiederaufbau eines Wohnhauses“, Grillostr. 55a.“.
- 1954: Gebrauchsabnahmeschein vom 14.01.1954 zu Bauschein-Nr. IV 444 / 52. Demnach benutzbar seit 01.01.1954.
- 1996: Abgeschlossenheitsbescheinigung (AZ.: 00792-96-01) vom 10.06.1996.

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

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

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen, den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen und grob überschlägig im Rahmen des Ortstermins genommener Aufmaßdaten des Unterzeichners. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

## 2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

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

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 719 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 24 m
- Mittlere Breite: ca. 30 m

### 2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Ladenlokalen im Erdgeschoss des Gebäudeteils an der Schalker Straße 145 bebaut.

### 2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

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

### 2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu dem Grundstück im Altablagerungsverzeichnis ein Hinweis auf Anschüttungen aus dem Jahr 1952 (1 – 3m Mächtigkeit) zu finden ist.

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

### 2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

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

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind.

Somit ist am maßgeblichen Stichtag aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass zukünftig keine relevanten Einwirkungen aufgrund bergbaulicher Tätigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstücks zu erwarten sein werden.

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

### 2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt.

Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

#### Allgemeines

- Beschreibung

Zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, vier- bis fünfgeschossig, zzgl. teilweise ausgebautes Dachgeschoß unter Satteldach, unterkellert, dreispänige Bauweise mit insgesamt 29 Sondereigentumseinheiten (26 Wohneinheiten / 3 Teileigentumseinheit -Ladenlokale-).

1954 (gem. Bauakte)

- Ursprungsbaujahr
- Erweiterungen / Modernisierungen

Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden ca. 20 Jahren keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- Konzeption

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus zwei wirtschaftlich verbundenen Gebäudeteilen. Einem fünfgeschossigen Gebäudeteil (Schalker Straße 145) mit 3 Teileigentumseinheiten (Ladenlokale / Gastronomie) im Erdgeschoss und 13 Wohnungseigentumseinheiten in den Obergeschossen, einschließlich Dachgeschoß, sowie einem viergeschossigen Gebäudeteil (Grillostr. 55A) mit 13 Wohnungseigentumseinheiten in den Obergeschossen, einschließlich Dachgeschoß.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Haus Grillostr. 55A und ist über den zentralen straßenseitigen Hauseingang zugänglich. Über das hinter dem Hauseingang befindlichen Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung des in dreispänner Bauweise errichteten Gebäudes vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß.

#### WE 19, Erdgeschoss rechts

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus die straßenseitige Küche mit hinterliegender Abstellkammer, das straßenseitige Bad/WC, ein straßenseitiges Zimmer sowie ein hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoß werden die einzelnen Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen. Es sind insgesamt 13 Kellerräume vorhanden, von denen 12 im Sondereigentum und 1 im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Im gemeinschaftlichen Eigentum steht ein Waschkellerraum mit Nebeneingangstür zum hofseitigen Kellerhals. Die einzelnen Kellerräume, die mit den hier zu bewertenden Sondereigentumseinheiten verbunden sind, werden jeweils und über den rechten Kellerflur erschlossen.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

|                           |   |   |  |  |  |  |
|---------------------------|---|---|--|--|--|--|
| • Barrierefreiheit        | Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.<br>Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden. |   |  |  |  |  |
| <b>Rohbau</b>             |   |   |  |  |  |  |
| • Konstruktion            | Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.  |   |  |  |  |  |
| • Keller                  | Wände: Mauerwerk<br>Decke: Stahlbetondecke  |   |  |  |  |  |
| • Geschosse               | Wände: Mauerwerk, verputzt.<br>Decke: Vermutlich Stahlbetondecken.  |   |  |  |  |  |
| • Dach                    | Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben / Ausstiegsluken.  |   |  |  |  |  |
| • Dachabdichtung          | Betondachsteine mit Unterspannbahn. Bodendämmung auf der obersten Geschossdecke (Trockenboden).   |   |  |  |  |  |
| • Dachflächenentwässerung | Außen liegende Dachflächenentwässerung.   |   |  |  |  |  |
| • Besonderheiten          | Augenscheinlich keine.  |   |  |  |  |  |
| <b>Fassade</b>            |   |   |  |  |  |  |
| <b>Ausstattung</b>        |   |   |  |  |  |  |
|                           | SE  | = Sondereigentumsflächen  |  |  |  |  |
|                           | GE  | = Gemeinschaftsflächen  |  |  |  |  |
| • Wandoberflächen         | SE  | Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.   |  |  |  |  |
|                           | GE  | Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.  |  |  |  |  |
| • Fußböden                | SE  | Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten.  |  |  |  |  |
|                           | GE  | Keramische Platten, Estrich, Holzverlegeplatten.  |  |  |  |  |
| • Deckenbekleidung        | SE  | Putz / Tapete mit Anstrich.   |  |  |  |  |
|                           | GE  | Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.  |  |  |  |  |
| • Innentreppen            | SE  | Keine   |  |  |  |  |
|                           | GE  | Steintreppe mit keramischem Plattenbelag bzw. Steinstufen, Stahlgeländer und kunststoffummanteltem Handlauf.  |  |  |  |  |
| • Türen Haustür           |   | Kellerinnentreppen: Betontreppe mit Stahlhandlauf.  |  |  |  |  |
|                           |   | Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, Klingelschild ohne Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenhaus.   |  |  |  |  |
|                           | Nebeneingangstür  | Kunststoffrahmentür   |  |  |  |  |
|                           | Wohnungsabschlusstür  | Glatte Sperrtür in Holzzarge, beschichtet.  |  |  |  |  |
|                           | Zimmertüren   | Glatte Sperrtür in Holzzarge, lackiert.   |  |  |  |  |
|                           | Kellertüren   | Holzlattentür und einfacher Beschlag.   |  |  |  |  |
| • Fenster/ Verglasung     |   | Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.  |  |  |  |  |
| • Belichtung              |   | Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.   |  |  |  |  |
| • Sanitärräume            |   | Kleinflächiges, schmales Bad/WC: Stand-WC mit Druckwasserspülung, Waschtisch, Liegewanne, Gastherme, Heizkörper mit Thermostatventil.   |  |  |  |  |
|                           | Bad/WC  | Mittelformatische Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Wand- und Deckenaufbauleuchte sowie über das Fenster. Lüftung über das Fenster. |  |  |  |  |
| • Besondere Einbauten     |   | Nicht bekannt. Annahme: Keine.  |  |  |  |  |

Objekt: 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19  
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
 Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A

**Gebäudetechnik**

- Heizung Gastherme mutmaßlich älterer Bauart (>20 Jahre).
- Warmwassererzeugung Über Gastherme.
- Elektroanlage Der Stromzähler zur jeweiligen Wohneinheit befindet sich nebst Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten allgemein zugänglich im Bereich des Treppenpodest neben der Wohnungsausgangstür. Es handelt sich jeweils um eine Zählertafel in einem Wandschrank, der die Anlagen zu allen drei Wohneinheiten der Geschossebene beinhaltet.
- Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise wird, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, entsprechend einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 angenommen.
- Sonstige Anlagen Nicht bekannt. Annahme: Keine.

**Energetische Situation**

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2023-004674463) vom 12.08.2023 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird der Endenergiebedarf mit 179,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „F“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich aus.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich. Im Energieausweis werden empfohlen:

- Fenster mit Wärmeschutzverglasung.

**2.3.7 Außenanlagen**

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

- Befestigte Flächen Beton-Pflastersteine.
- Einfriedung Grenzmauer, Gebäudeaußenwände.
- Grünanlagen Gartenanlage mit Rasen, Laubbäumen und Strauchwerk im hinteren Grundstücksbereich.
- Sonstige Anlagen Augenscheinlich keine.
- Qualität der Außenanlagen Kleine begrünte Fläche im hinteren Grundstücksbereich, mäßig gepflegt, geringer Freizeitwert.

### 2.3.8 Zustand und Beurteilung

#### **Baumängel / Bauschäden**

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

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur<sup>2</sup>, wie folgt definiert:

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

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

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

Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand bei allgemeiner alters- und gebrauchstypischer Abnutzung.

Folgende wertrelevante Baumängel oder Bauschäden bzw. wertrelevanter Unterhaltungsstau waren festzustellen:

Gemeinschaftseigentum:

- Verschmutzung der Fassade.
- Augenscheinlich Feuchtigkeitsschaden in Folge eines Schadens am straßenseitigen Regenfallrohr.
- Großflächige Farbablösung im Bereich der Außenfensterbänke und der Fensterwangen.
- Allgemeine kleinere Beschädigungen des Putzes sowie Schleifspuren an den Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus und im Keller.
- Ablösung des Anstrichs / Aussalzung auf der Innenseite der Kellerwände.
- Partielle Vermüllung im Kellerflur.
- Einzelne Wohnungsabschlusstüren weisen Aufbruch-, bzw. Glasschäden auf.

Sondereigentum-Nr. 19:

- Wirtschaftlich überalterte Wohnungsabschlusstür mit Glasausschnitt und Einfachverglasung.
- Wirtschaftlich überaltetes Bad/WC mit Druckwasserspülung zum Stand-WC.
- Schäden an den Innentüranlagen.
- Partiell stark Abnutzung bzw. Abplatzungen am Oberbodenbelag.
- Wirtschaftlich überalterte Elektroinstallation mit wenigen Sicherungsautomaten (augenscheinlich kein FI-Schutzschalter) Lichtauslässen und Steckdosen.

Die mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehenden Investitionskostenrisiken werden nach den augenscheinlichen Feststellungen, auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- und in jedem Fall vorbehaltlich einer fachgutachterlichen Untersuchung, grob überschlägig wie folgt geschätzt:

- Gemeinschaftseigentum: 264.000 €
- Sondereigentum-Nr. 19: 3.000 €

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

Nach den Erkenntnissen aus Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Werteverlust vorhandener Baumängel / Bauschäden, unter gewogener Berücksichtigung der Schadensarten, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

| Kriterium                                     | Einfluss auf den Verkehrswert | Wertung der Kategorie | zu berücksichtigender Kostenanteil in % | Wägung      | gewogene Kategorie |
|---|-------------------------------|-----------------------|---|-------------|--------------------|
| <u>Schadensart:</u><br>Allgem. Sanierungsstau | mittlerer Einfluss            | 2,0                   | 50,0%                                   | 25%         | 0,50               |
| <u>Schadensumfang:</u><br>umfassend           | starker Einfluss              | 3,0                   | 75,0%                                   | 15%         | 0,45               |
| <u>Regionale Lage</u><br>Ballungsgebiet       | sehr geringer Einfluss        | 0,5                   | 12,5%                                   | 25%         | 0,13               |
| <u>Baujahresklasse</u><br>nach 1949           | mittlerer Einfluss            | 2,0                   | 50,0%                                   | 15%         | 0,30               |
| <u>Objektart</u><br>ETW                       | sehr geringer Einfluss        | 0,5                   | 12,5%                                   | 20%         | 0,10               |
| <b>Baumängel / Bauschäden insgesamt</b>       | <b>geringer Einfluss</b>      |                       | <b>36,9%</b>                            | <b>100%</b> | <b>1,48</b>        |

Das Investitionskostenrisiko der Sanierungskosten am Gemeinschaftseigentum wird anteilig über die vorhandene Erhaltungsrücklage abgedeckt, so dass ein geminderter Ansatz eines anteiligen Wertabschlags wegen Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum zu berücksichtigen ist. Nach der vorliegenden Jahresabrechnung 2023 der WEG-Verwaltung ist tatsächlich ein Geldbestand von rd. 70.000 € zu Gunsten der WEG verbucht. Daneben bestehen offene Forderungen der WEG gegenüber Sondereigentümern aufgrund nicht gezahlter Hausgelder. Unter Berücksichtigung aller Forderungen und Verbindlichkeiten wird per 31.12.2023 ein Sollvermögen von rd. 96.000 € ausgewiesen.

|  | Gemeinschaftseigentum | Sondereigentum Nr. 19 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)                          | € 264.000             | € 3.000               |
| zu berücksichtigender Kostenanteil                                 | in % 36,9             | in % 36,9             |
| vorl. Wertabschlag w/ Baumängel / Bauschäden                       | € 97.350              | € 1.106               |
| Rücklage auf dem WEG-Konto   | € 70.000              |                       |
| Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden                          | € 27.350              |                       |
| hiervon entfallen auf den zu bewertenden MEA                       | 301/10.000            | 1/1                   |
| vorl. Wertabschlag "Baumängel / Bauschäden" des zu bewertenden MEA | € 823                 | € 1.106               |
| Anzusetzender Wertabschlag "Baumängel / Bauschäden" (gerundet):    | € 1.000               | € 2.000               |

Das Investitionskostenrisikos der Sanierungskosten am Sondereigentum wird allerdings entsprechend der Schätzung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergebnisrelevant angesetzt.

**Baulicher Zustand**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund des unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau.

**Objektkonzeption**

**Durchschnittlich**, aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundriss situation mit kleinflächigem Sanitärraum, ohne Freisitz sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.

**Ausstattungsqualität**

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren, zum Teil wirtschaftlich überalterten und abgenutzten Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

**Drittverwendungsmöglichkeit**

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

### 2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

#### Ableitung des Modernisierungsgrades

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden berücksichtigt:

- Teilweise Wärmedämmung im Bereich des Dachbodenraumes
- Teil-Modernisierung des Innenausbau

#### Schätzung der Restnutzungsdauer

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

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bestimmt:

|   |  |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr                                | 1954   |
| • Gesamtnutzungsdauer<br>gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre   |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag                | 71 Jahre   |
| • Relevante Modernisierungen                      | 3 Punkte   |
| • Modernisierungsgrad<br>gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| • Wirtschaftliche<br>Restnutzungsdauer (RND)      | 20 Jahre   |
| • (fiktives) Baujahr                              | 1965   |

### 2.3.10 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (§ 97, Abs. 1 BGB)

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

## 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

### 2.4.1 Mietverhältnisse

Die zu bewertenden Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet. Der Mietvertrag wurde auszugsweise vorgelegt:

- Formular-Wohnungsmietvertrag vom 01.05.2021
- Wohnung im EG rechts (Nr. 19) im Haus Grillostr. 55a
- Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>
- Mieter: 2 natürliche Personen
- Beginn des Mietverhältnisses: 01.05.2021
- Dauer des Mietverhältnisses: Unbestimmte Zeit
- Kündigungsfrist: Gem. § 573 ff BGB
- Vereinbarte Grundmiete: 320,00 €/Monat (entspricht rd. 6,27 €/m<sup>2</sup> Wfl.\*)
- Vereinbarte Nebenkosten: 80,00 €/Monat
- Mietkaution: 800,00 €

\* ) Bezogen auf die tatsächlich ermittelte Wohnfläche gem. anliegender Berechnung (siehe Abschnitt 5.1.2)

### 2.4.2 Leerstand

Augenscheinlich besteht kein Leerstand.

### 2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Nach der erteilten Verwalterauskunft stellt sich die Situation der Eigentümergemeinschaft wie folgt dar:

- |   |   |
|---|---|
| • Hausgeld (ohne Heizkosten)                            | SE 19: 1.371,83 €/p.a. (entspr. rd. 115 €/p.M.)   |
| • Erhaltungsrücklage<br><i>(als Anteil am Hausgeld)</i> | SE 19: Zuführung zur allgem. Erhaltungsrücklage: 301 €/p.a.<br>(entspr. rd. 25 €/p.M.)  |
| • Forderungen der WEG                                   | Es bestehen keine wertrelevanten Forderungen der WEG gegenüber Dritten, allerdings bestehen Nachzahlungsforderungen in Höhe von 1.813,29 € gegenüber dem Sondereigentümer des Bewertungsobjekts; auf alle Sondereigentümer der WEG bestehen, gem. Vermögensbericht per 31.12.2023, Forderungen in Höhe von insgesamt rd. 30.000 €.  |
| • Erträge der WEG                                       | Es werden keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt.  |
| • Sonderumlage  | Sonderumlagen sind weder zu erwarten noch fällig gestellt.  |
| • Rechtsstreitigkeiten                                  | Es bestehen keine Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft.  |
| • Rücklage wegen Rechtsverfolgungskosten                | Es wird keine Rücklage für Rechtsverfolgungskosten gebildet.  |
| • Beurteilung der wirtschaftlichen Situation            | Nach Auskunft des WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der WEG geordnet.  |
| • Wertung   | Aufgrund der offenen Forderung aus nicht gezahlten Hausgeldern gegenüber verschiedenen Sondereigentümern der WEG stehen die zur Deckung des Investitionskostenrisikos geschätzten Geldmittel nicht zur Verfügung. Die mit den entsprechenden Risiken belastete wirtschaftliche Situation der WEG wird in Bezug auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil mit einem Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. |

#### 2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass am maßgeblichen Stichtag ausschließlich der für das bestehenden Mietverhältnis (siehe Abschnitt 2.4.1) vereinbarte Mietertrag erzielt wird.

Hinweise auf die Erzielung weiterer Erträge waren im Rahmen der Gutachtenrecherche nicht erkennbar.

Wertung:

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

#### 2.5 Künftige Änderungen

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

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

#### 2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023<sup>3</sup> bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städten und 4 Kreisen mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km<sup>2</sup> ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> [www.nrbank.de/regionale-wirtschaftsprofile](http://www.nrbank.de/regionale-wirtschaftsprofile); Online-Zugriff am 13.08.2024

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

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

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

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

## 2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

### 2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

Nach dem von der Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas<sup>4</sup> (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

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

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur<sup>4</sup> im Januar 2025 wie folgt dar:

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

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

## 2.6.2 Immobilienmarkt

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

### Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

| Gesamtumsatz aller Grundstücke | Einheit     | Mittelwert 2015 - 2024 | Jahr 2023 | Jahr 2024 | Entwicklung 2023 - 2024 quantitativ | relativ |
|--------------------------------|-------------|------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|---------|
| Anzahl registrierter Kauffälle | Stk. / p.a. | 2.133                  | 1.597     | 1.834     | 237                                 | 14,8%   |
| Geldumsatz                     | Mio. €/p.a. | 473                    | 317,0     | 492       | 175                                 | 55,2%   |
| Geldumsatz / Kauffall          | Mio. €/p.a. | 0,22                   | 0,20      | 0,27      | 0,07                                | 35%     |

| Gesamtumsatz bebaute Grundstücke | Einheit     | Mittelwert 2015 - 2024 | Jahr 2023 | Jahr 2024 | Entwicklung 2023 - 2024 quantitativ | relativ |
|----------------------------------|-------------|------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|---------|
| Anzahl registrierter Kauffälle   | Stk. / p.a. | 750                    | 466       | 586       | 120                                 | 25,8%   |
| Geldumsatz                       | Mio. €/p.a. | 274                    | 180,7     | 228,7     | 48                                  | 26,5%   |
| Geldumsatz / Kauffall            | Mio. €/p.a. | 0,37                   | 0,39      | 0,39      | 0,00                                | 0,6%    |

| Gesamtumsatz Wohnungseigentum (Wiederverkauf) | Einheit     | Mittelwert 2015 - 2024 | Jahr 2023 | Jahr 2024 | Entwicklung 2023 - 2024 quantitativ | relativ |
|---|-------------|------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|---------|
| Anzahl registrierter Kauffälle                | Stk. / p.a. | 567                    | 420       | 463       | 43                                  | 10,2%   |
| Geldumsatz                                    | Mio. €/p.a. | 45                     | 39,4      | 49,8      | 10                                  | 26,4%   |
| Geldumsatz / Kauffall                         | Mio. €/p.a. | 0,08                   | 0,09      | 0,11      | 0,01                                | 14,6%   |

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes verdeutlicht die jeweilige Entwicklung der einzelnen Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt.

Setzt man beide Kriterien in Bezug, ergibt sich der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall (Einheit). Aus hierzu wird die jeweilige Entwicklung wird sowohl in Bezug auf die Einheit als auch prozentual dargestellt.

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

Ergänzend werden die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre, nebst durchschnittlichem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2015 - 2024 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am regionalen Immobilienmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr 2023 deutlich mehr Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein höherer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall eine starke Steigerung um 35% erfahren.

Der im Jahr 2024 festgestellte durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall liegt ebenfalls oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der zurückliegenden 10-Jahres-Periode.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was mit einer Stagnation der durchschnittlichen Kaufpreise einhergeht. Im 10-Jahres-Vergleich liegt der Durchschnittswert nur geringfügig unterhalb des aktuellen Mittelwertes.

Zum Teilmarkt des Wohnungseigentums sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz geringfügig angestiegen. Das Niveau liegt geringfügig oberhalb der vorausgegangenen 10 Jahre.

**Gebietstypische Bodenwerte**

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

- Gute Lage: 310 €/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage: 215 €/m<sup>2</sup>
- Mäßige Lage: 180 €/m<sup>2</sup>

**2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer**

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

**Ergänzender Hinweis:**

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

**Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.****Kaufpreise / Wohnungsmieten.<sup>5</sup>**

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m<sup>2</sup> Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

| Daten beziehen sich auf das Jahr: | 2023                   | 2024                   |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| • Einfacher Wohnwert:             | 580 €/m <sup>2</sup>   | 580 €/m <sup>2</sup>   |
| • Mittlerer Wohnwert:             | 1.180 €/m <sup>2</sup> | 1.090 €/m <sup>2</sup> |
| • Guter Wohnwert:                 | 2.400 €/m <sup>2</sup> | 2.300 €/m <sup>2</sup> |
| • Sehr guter Wohnwert:            | 3.250 €/m <sup>2</sup> | 3.250 €/m <sup>2</sup> |
| • Spitzenwert:                    | 3.950 €/m <sup>2</sup> | 3.750 €/m <sup>2</sup> |
| • Tendenz:                        |                        | stagnierend            |

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m<sup>2</sup> Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m<sup>2</sup> Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

| Daten beziehen sich auf das Jahr: | 2023                   | 2024                   |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| • Einfacher Wohnwert:             | 5,50 €/m <sup>2</sup>  | 5,50 €/m <sup>2</sup>  |
| • Mittlerer Wohnwert:             | 6,00 €/m <sup>2</sup>  | 6,30 €/m <sup>2</sup>  |
| • Guter Wohnwert:                 | 6,90 €/m <sup>2</sup>  | 7,00 €/m <sup>2</sup>  |
| • Sehr guter Wohnwert:            | 10,00 €/m <sup>2</sup> | 10,50 €/m <sup>2</sup> |
| Tendenz:                          | Stagnierend            |                        |

<sup>5</sup> Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 21 bzw. 37

**Internetportal ImmobilienScout24**

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2024 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

**Mietpreisangebote:**

- Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> Wfl.: > 30 bis 60 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Mietangebote: 7.426
- Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wfl: 6,53 €
- Streuungsintervall (90%): 5,03 € bis 8,44 €

**Kaufpreisangebote:**

- ETW in m<sup>2</sup> Wfl.: < / = 70 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Verkaufsangebote: 1.223
- Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wfl: 1.236 €
- Streuungsintervall (90%): 400 € bis 2.329 €

**Immobilien nachfrage:**

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

**Nachrichtlicher Hinweis:**

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

#### 2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

#### Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

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

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

|  | WE 19                  |
|--|------------------------|
| Lage der Wohneinheit   | EG, rechs              |
| Wohnfläche je Wohneinheit                                      | 51 m <sup>2</sup>      |
| Größenklasse gem. Mietspiegel                                  | B                      |
| Mietrichtwert Baujahresgruppe: II 1949 bis 1956                | 6,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Mietspanne: 5,61 €/m <sup>2</sup> bis 6,36 €/m <sup>2</sup>    |                        |
| Zu- und Abschläge:   |                        |
| - Gebäudezustand; einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Aufzug (nicht vorhanden)                                     | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)        | -0,22 €/m <sup>2</sup> |
| - Geschosslage   | 0,04 €/m <sup>2</sup>  |
| - Badezimmerfenster (Tageslichtbad)                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Bodenbeläge (einfache Qualität)                              | -0,15 €/m <sup>2</sup> |
| - Barrierearme Dusche  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)                       | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)          | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)     | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Modernisierung Bad und Innenausbau (nicht modernisiert)      | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Modernisierung der Heizungsanlage (nicht modernisiert)       | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| - Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost) | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen                             | 5,67 €/m <sup>2</sup>  |
| Spannenuntergrenze:  | 5,28 €/m <sup>2</sup>  |
| Spannenobergrenze:   | 6,03 €/m <sup>2</sup>  |
| Sonstige Zu- oder Abschläge                                    | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit                       | 5,67 €/m <sup>2</sup>  |

**Objekt:** 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19  
**an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192**  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A

Der marktübliche Mietansatz der zu bewertenden Wohneinheit liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird zudem durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Die tatsächliche Miete (siehe Abschnitt 2.4.1) liegt am maßgeblichen Stichtag mit 6,27 €/m<sup>2</sup> rd. 10,5% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,67 €/m<sup>2</sup>.

Der Verbraucherpreisindex zu Nettokaltmieten<sup>6</sup> ist in dem Zeitraum von Januar 2020 (99,3) bis Februar 2025 (108,5) um 9,3% angestiegen. Unter der Annahme, einer Fortsetzung dieser Entwicklung wird geschätzt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete sich innerhalb von 6 Jahren an das Niveau der tatsächlichen Miete anpassen könnte.

Der Barwert des tatsächlich erzielten Mietmehrertrag von 0,60 €/m<sup>2</sup> / Monat bzw. 367,20 € / Jahr, wird daher über einen Zeitraum von 6 Jahren mit einem Kapitalisierungszinssatz von 0,5% über dem Liegenschaftszinssatz ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht. Der erhöhte Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt die Möglichkeit einer vorzeitigen Anpassung an die tatsächliche Miete.

---

Barwert des Mietmehrertrags (Overrent - OR)

---

| Objekt                      | Jahre | Kap.Z | Ist-Miete | Marktmiete | OR / m <sup>2</sup> | W/Nfl. | OR p.a.  | Kap-Faktor | OR-Barwert        |
|-----------------------------|-------|-------|-----------|------------|---------------------|--------|----------|------------|-------------------|
| WE 19                       | 6     | 4,68% | 6,27 €    | 5,67 €     | 0,60 €              | 51     | 367,20 € | 5,129      | 1.883,25 €        |
| <b>Barwert des Overrent</b> |       |       |           |            |                     |        |          |            | <b>1.883,25 €</b> |

<sup>6</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi044a.html>

## 2.7 Wirtschaftliche Einheit

### 2.7.1 Allgemeine Angaben / Begriffsbestimmung

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

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

Zur wirtschaftlichen Einheit eines Grundstücks gehören der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, sonstige Bestandteile und das Zubehör, allerdings ohne Maschinen und Betriebseinrichtungen.

Neben den bebauten Grundstücksflächen sind hierbei auch die mit dem Gebäude in Zusammenhang stehenden unbebauten Grundstücksflächen, wie Hof- und Gartenflächen, zu berücksichtigen.

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

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

Im Falle einer Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum bzw. Teileigentum, bildet jedes Sondereigentum zusammen mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, mit dem es verbunden ist, eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zubehörräume (Kellerräume, Abstellräume u.ä.), die gemeinsam mit dem Miteigentumsanteil genutzt werden, gehören dessen wirtschaftlicher Einheit an. Dies gilt auch für Garagen und Abstellplätze, die dem Sondereigentum angehören bzw. durch Begründung eines Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum diesem dauerhaft zugeordnet sind. Hierbei ist es nicht relevant, ob sich die Garagen / Abstellplätze auf einem Grundstück mit der Eigentumswohnanlage oder hiervon räumlich getrennt auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden.

Anteile an gemeinschaftlichen Hofflächen (u.a. Garagen-/ Stellplatzhof) sind in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn sie zusammen mit einem Garagen-/Abstellplatz genutzt werden.

### 2.7.2 Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts

Die zum Treppenhaus hin abgeschlossene Wohneinheit des Bewertungsobjekts bildet zusammen mit dem zugeordneten Lagerraum im Kellergeschoss eine abgeschlossene Sondereigentumseinheit gem. Aufteilungsplan; somit eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG.

### 3. ERMITTLEMENT des VERKEHRSWERTES

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren

##### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Bodenwert

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

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

#### Vergleichswerte

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

#### Bodenrichtwerte

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

#### 3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

---

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

---

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Auskunft vom         | 23.04.2025                            |
| Stand der Erfassung  | 01.01.2025                            |
| Gemeinde             | Gelsenkirchen                         |
| Ortsteil             | Schalke                               |
| Bodenrichtwertnummer | 2306200                               |
| BRW                  | 240 €/m <sup>2</sup>                  |
| Entwicklungszustand  | Baureifes Land                        |
| Beitragszustand      | beitragsfrei                          |
| Nutzungsart          | Mischgebiet                           |
| Geschosszahl         | IV                                    |
| Geschossflächenzahl  | Umrechnung gem. Methode nach Schirmer |

### 3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Grundstück insgesamt einer marktüblichen Grundstücksgröße.

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert ist der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks im vorliegenden Bewertungsfall gem. der Umrechnungstabelle „Geschäftslagen“ nach der Schichtwertmethode (Schirmer) abzuleiten.

Das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Bewertungsgrundstück weist eine vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung auf. Dem Bodenrichtwert liegt eine viergeschossige Bebauung zu Grunde. Unter Verwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle ergibt sich:

Bodenrichtwertgrundstück GFZ: IV / Bewertungsgrundstück GFZ: IV = Umrechnungskoeffizient: 1,00  
 Bodenrichtwertgrundstück GFZ: IV / Bewertungsgrundstück GFZ: V = Umrechnungskoeffizient: 1,16

Um die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks möglichst genau zu berücksichtigen, wird ein durchschnittlicher Umrechnungskoeffizient von 1,08 zur Berücksichtigung der GFZ zu Grunde gelegt.

Der objektspezifische Bodenwertansatz des Bewertungsgrundstücks ermittelt sich wie folgt:

Bodenrichtwert: 240 €/m<sup>2</sup> \* 1,08 = objektspezifischer Bodenwertansatz 259 €/m<sup>2</sup>

### 3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Miteigentumsanteile des Bewertungsgrundstücks nachstehend ermittelt.

#### Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

| Fläche   | Flur / Flurstk. | Größe<br>in m <sup>2</sup> | BW-Ansatz<br>in €/m <sup>2</sup> | Bodenwert<br>in € | MEA          | Bodenwert-<br>anteil in € |
|--|-----------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| marktübl. Grundst.-größe   | 4 / 192         | 719                        | 259 €                            | 186.221 €         | 301 / 10.000 | 5.605 €                   |
| Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße" |                 |                            |                                  |                   |              | 5.605 €                   |
| zusätzliche Fläche   | 0 / 0           | 0                          | 0 €                              | 0 €               | 301 / 10.000 | 0 €                       |
| Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"            |                 |                            |                                  |                   |              | 0 €                       |
| Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt         |                 |                            |                                  |                   |              | 5.605 €                   |

### 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

### Die Wertansätze im Einzelnen:

#### 3.4.1 Jahresrohertrag

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

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

#### 3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

### 3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

### 3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

Zur Objektart „vermietetes Wohnungseigentum“ des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus.

In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

|                    | Wfl. in m <sup>2</sup> | Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl. | Bewirtsch.-kosten | Rohertragsfaktor | RND in Jahren | LZ    |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------|
| Durchschnittswerte | 69                     | 6,40 €                         | 29,0%             | 14,1             | 28            | 3,30% |
| Standardabweichung | 21                     | 0,56 €                         | 4%P.              | 5                | 13            | 2,40% |
| Bewertungsobjekt   | 51                     | 5,67 €                         | 35,0%             | 9,4              | 20            |       |

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

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

#### Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

| Kategorie  | Ausprägung    |                  |               | Wägung | Wertung | LZ-Anteil |
|--|---------------|------------------|---------------|--------|---------|-----------|
| <u>Lagekriterien</u>   |               |                  |               |        |         |           |
| - Lagequalität   | gut           | mittel           | mäßig         | 0,1905 | 1,5     | 0,87%     |
| - Nutzbarkeit  | gut           | mittel           | schlecht      | 0,1429 | 1       | 0,44%     |
| <u>Objektkriterien</u>   |               |                  |               |        |         |           |
| - RND  | < Stabw       | durchschnittlich | > Stabw       | 0,0476 | 0,5     | 0,07%     |
| - Wohnfläche   | < Stabw       | durchschnittlich | > Stabw.      | 0,0476 | 0,5     | 0,07%     |
| - Anzahl Nutzungseinheiten   | weniger       | durchschnittlich | mehr          | 0,0476 | 1       | 0,15%     |
| - Grundmiete   | < Mieterträge | marktüblich      | > Mieterträge | 0,0476 | 1       | 0,15%     |
| - Baukonzeption  | gut           | durchschnittlich | schlecht      | 0,0476 | 1       | 0,15%     |
| - Ausstattungsqualität   | gut           | durchschnittlich | einfach       | 0,0476 | 2       | 0,29%     |
| - Energet. Situation   | gut           | durchschnittlich | schlecht      | 0,0476 | 2       | 0,29%     |
| <u>Marksituation</u>   |               |                  |               |        |         |           |
| - Vermietbarkeit   | gut           | normal           | schlecht      | 0,1111 | 1,5     | 0,51%     |
| - Verkäuflichkeit  | gut           | normal           | schlecht      | 0,1111 | 2       | 0,68%     |
| - Vorrangiges Investitionsmerkmal  | Eigennutzung  | Beides           | Fremdnutzung  | 0,0556 | 2       | 0,34%     |
| - Drittverwendbarkeit  | gut           | normal           | schlecht      | 0,0556 | 1       | 0,17%     |
| Wertungsnote   | 0             | 1                | 2             | 1,0000 |         | 4,18%     |
| Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung: |               |                  |               |        |         | 4,18%     |

### 3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)  
 (Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

| Anzahl d.Einheiten                                   | Nutzungseinheiten | Wohn-/Nutzfläche          | Monatsmiete           | Monatsmiete |
|--|-------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
|  |                   | m <sup>2</sup>            |                       | €           |
| 1  | WE 19, EG rechts  | 51                        | 5,67 €/m <sup>2</sup> | 289         |
| jährlicher Rohertrag                                 |                   |                           | €                     | 3.468       |
| <u>Bewirtschaftungskosten:</u>                       |                   |                           |                       |             |
| Verwaltungskosten                                    | Wohnen            | je Einheit pro Jahr       | 429                   | 429         |
| Instandhalt.-kosten                                  | Wohnen            | €/m <sup>2</sup> pro Jahr | 14,00                 | 714         |
| Betriebskosten                                       | Wohnen            | €/m <sup>2</sup> pro Jahr | 0,00                  | 0           |
| Mietausfallwagnis                                    | Wohnen            | in % des Rohertrags       | 2,0                   | 69          |
| Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)               |                   |                           | €                     | 1.212       |
| <i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>                |                   |                           | 35,0                  |             |
| jährlicher Reinertrag                                |                   |                           | €                     | 2.256       |
| objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz        |                   | in %                      | 4,18                  |             |
| Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)       |                   |                           | €                     | -234        |
| Reinertrag der baulichen Anlagen                     |                   |                           | €                     | 2.022       |
| <i>mittlere Restnutzungsdauer</i>                    |                   | Jahre                     | 20,0                  |             |
| <i>objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz</i> |                   | %                         | 4,18                  |             |
| Kapitalisierungsfaktor                               |                   |                           |                       | 13,3807     |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen        |                   |                           | €                     | 27.049      |

### 3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

### 3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet. Mit Ansatz der marktüblichen Mieten und des objektspezifisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes wird die Lage am lokalen Immobilienmarkt in Bezug auf die objektspezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts ergebnisrelevant berücksichtigt.

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

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

### 3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

Aufgrund des vorhandenen Instandhaltungsstaus erfolgt ein Wertabschlag wegen Baumängel und Bauschäden (siehe Absatz 2.3.8), getrennt nach dem auf das Bewertungsobjekt entfallenden anteiligen Investitionskostenrisikos am Gemeinschaftseigentum und dem Investitionskostenrisiko am Sondereigentum-Nr. 19.

Die Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Die tatsächlich erzielte Miete liegt oberhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Der hiermit verbundene Barwert des Mietmehrertrag wird über einen geschätzten Zeitraum von 6 Jahren kapitalisiert.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel / Bauschäden:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| - Investitionskostenrisiko am Gemeinschaftseigentum        | € | -1.000        |
| - Investitionskostenrisikos am Sondereigentum              | € | -2.000        |
| Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG | € | -1.352        |
| Barwert des Mietmehrertrags (OR)                           | € | 1.883         |
| Bodenwert sonstige Flächen                                 | € | 0             |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>     | € | <b>-2.469</b> |

### 3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert der zu bewertenden Sondereigentumseinheit ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

#### Ertragswert - Allgemeines Verfahren

---

|   |      |        |
|---|------|--------|
| Bodenwert (marktübliche Fläche)               | €    | 5.605  |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | €    | 27.049 |
| vorläufiger Ertragswert                       | €    | 32.654 |
| Marktanpassungsfaktor                         | 1,00 |        |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert      | €    | 32.654 |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale   | €    | -2.469 |
| Ertragswert                                   | €    | 30.185 |

### 3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

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

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

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe.

Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „zusätzliche Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

#### Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

| Eigenschaft   | Immobilienrichtwert | UK    | Bewertungsobjekt       | UK    | Anpassung |
|---|---------------------|-------|------------------------|-------|-----------|
| Stichtag  | 01.01.2025          |       |                        |       |           |
| Immobilienrichtwert   | 1.350 €             |       |                        |       |           |
| Gemeinde  | Gelsenkirchen       |       |                        |       |           |
| Immobilienrichtwertnummer   | 2306201             |       |                        |       |           |
| Baujahr   | 1982                | 1,000 | 1954                   | 0,895 | -10,5%    |
| Wohnfläche  | 70 m <sup>2</sup>   | 1,000 | 51 m <sup>2</sup>      | 0,995 | -0,5%     |
| Balkon / Terrasse   | vorhanden           | 1,000 | nicht vorhanden        | 0,882 | -11,8%    |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude   | 7 bis 12            | 1,000 | 13                     | 0,978 | -2,2%     |
| Gebäudestandard   | mittel              | 1,000 | sehr einfach - einfach | 0,810 | -19,0%    |
| Mietsituation   | unvermietet         | 1,000 | vermietet              | 0,970 | -3,0%     |
| Immobilienpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>(Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> Wfl.) | 1.350 €             | 1,000 | 815 €                  | 0,604 |           |

### 3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

### 3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist erforderlich, sofern die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 Absatz 1 ImmoWertV bei der Ermittlung des Vergleichsfaktors noch nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Sofern weiterer Anpassungsbedarf bestehen sollte, sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.

Der ermittelte Vergleichsfaktor berücksichtigt eine normale Vermarktungsfähigkeit. Diese ist aber in Bezug auf das Bewertungsobjekt am maßgeblichen Stichtag nicht gegeben.

Hierbei wirken sich insbesondere die heterogenen Mieterstruktur mit divergierenden Lebensgewohnheiten im Wohnhaus nachteilig auf die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit am lokalen Immobilienmarkt aus. Zudem werden nach Kenntnis des Sachverständigen derzeit mehrere Wohneinheiten unter der gleichen Adresse des Bewertungsobjekts zum Verkauf angeboten bzw. im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgeboten. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Unsicherheiten und Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft nachteilig auf die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts auswirken könnte.

Eine angemessene Marktanpassung wird innerhalb einer Bandbreite von +/- 30% unter gewogener Wertung relevanter Einflusskriterien in Bezug auf das Bewertungsobjekt geschätzt.

Jede Einflussgröße ist mit einem Gewicht verbunden. Die Summe der Produkte aus Gewichtung und Wert ergibt den Wertfaktor, der ins Verhältnis zu der angemessenen Marktanpassungsspanne gesetzt wird.

Gewogene Schätzung der Marktanpassung

| Einflussgröße<br><u>Marktsituation</u> | Ausprägung   |        |              | Gewicht<br>der<br>Einflussgröße | Wert<br>der<br>Ausprägung   |
|--|--------------|--------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
|  | 0            | 1      | 2            |                                 |                             |
| -Vermietbarkeit                        | Gut          | Normal | Schlecht     | 0,34                            | 1,50                        |
| -Verkäuflichkeit                       | Gut          | Normal | Schlecht     | 0,34                            | 2,00                        |
| -vorrangiges Investitionsmerkmal       | Eigennutzung | Beides | Fremdnutzung | 0,16                            | 2,00                        |
| -Drittverwendungsfähigkeit             | Gut          | Normal | Schlecht     | 0,16                            | 1,00                        |
|  |              | 30%    | 0%           | -30%                            | $\Sigma$ Wertfaktor<br>1,67 |
| <b>Marktanpassung</b>                  |              |        |              |                                 |                             |
| <b>-20,10%</b>                         |              |        |              |                                 |                             |

### 3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

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

### 3.5.5 Vergleichswert

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

#### Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

|  |                  |                |
|--|------------------|----------------|
| Objektart  |                  | ETW, SE-Nr. 19 |
| Wohnfläche   | m <sup>2</sup>   | 51             |
| x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen) | €/m <sup>2</sup> | 815            |
| vorläufiger Vergleichswert                                       | €                | 41.565         |
| Marktanpassung   | €                | -20,10% -8.355 |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                      | €                | 33.210         |

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

##### Baumängel / Bauschäden

|   |   |        |
|---|---|--------|
| - Investitionskostenrisiko am Gemeinschaftseigentum | € | -1.000 |
| - Investitionskostenrisikos am Sondereigentum       | € | -2.000 |

##### Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG

|                                  |   |       |
|----------------------------------|---|-------|
| Barwert des Mietmehrertrags (OR) | € | 1.883 |
| Bodenwert sonstige Fläche        | € | 0     |

|                |   |        |
|----------------|---|--------|
| Vergleichswert | € | 30.741 |
|----------------|---|--------|

## 4. VERKEHRSWERT

### 4.1 Ergebniszusammenstellung

| Einzelergebnisse                                | Bewertungsobjekt |
|---|------------------|
| Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße) | 5.605 €          |
| Jahresrohertrag                                 | 3.468 €          |
| Jahresreinertrag                                | 2.256 €          |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -2.469 €         |
| - davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"          | 0 €              |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert        | 32.654 €         |
| Ertragswert                                     | 30.185 €         |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert     | 33.210 €         |
| Vergleichswert                                  | 30.741 €         |

### 4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

| Datenvergleich  | Bewertungsobjekt ETW | GMB 2025 zu ETW vermietet |
|---|----------------------|---------------------------|
| Ø Wohnfläche (Wfl.) in m <sup>2</sup>                               | 51                   | 69 (48 - 90)              |
| Ø Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.                                    | 5,67 €               | 6,40 € (5,84 € - 6,96 €)  |
| Ø Restnutzungsdauer in Jahren                                       | 20                   | 28 (15 - 41)              |
| Ø Bewirtschaftungskosten  | 35,0%                | 29% (25% - 33%)           |
| Ø Kaufpreis   |                      | 1.092 € (663 € - 1.521 €) |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m <sup>2</sup> Wfl.    | 640 €                |                           |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m <sup>2</sup> Wfl. | 651 €                |                           |
| Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)        | 9,4                  | 14,1 (9,1 - 19,1)         |

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeföhrten Wertermittlungsverfahren gegenseitig bestätigen.

Die Daten des Bewertungsobjekts (unterdurchschnittliche Wohnfläche und Restnutzungsdauer bei überdurchschnittlichen Bewirtschaftungskosten und einer leicht unterdurchschnittlichen Miete) verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte stark unterdurchschnittliche Rohertragsfaktor spiegelt die durch Unsicherheiten und Risiken geprägte Situation des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

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

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

#### 4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Freisitz, mit einer unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer formal geregelten, aber mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

#### 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

|                    | Wertansatz | Gewichtung | gewogener Wert |
|--------------------|------------|------------|----------------|
| Ertragswert        | 30.185 €   | 40%        | 12.074 €       |
| Vergleichswert     | 30.741 €   | 60%        | 18.445 €       |
| Gewogenes Ergebnis |            |            | 30.519 €       |

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

**Verkehrswert des 301 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 19 mit Kellerraum-  
 an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
 zum Stichtag 04.02.2025

**31.000 €**

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

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

Bottrop, den 14.05.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

## 5. ANLAGEN

### 5.1 Baudatenberechnung

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

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

#### 5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen des auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhauses insgesamt.

#### Berechnung der Baudaten

| Bezug                    | Länge<br>in m | Breite<br>in m | Fläche in<br>m <sup>2</sup> | Z | Bebaute<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Z    | wertrelev.<br>Geschoß-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---|--|------|--|
| <u>Mehrfamilienhaus</u>  |               |                |                             |   |  |      |  |
| EG, 1.OG - 4. OG, DG, KG | 10,35         | 23,91          | 247                         | 1 | 247                                    | 6,00 | 1.485  |
| EG, 1.OG - 3. OG, DG, KG | 19,87         | 10,35          | 206                         | 1 | 206                                    | 5,00 | 1.028  |
| Bewertungsobjekt gesamt  |               |                |                             |   | 453                                    |      | 2.513  |

#### 5.1.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

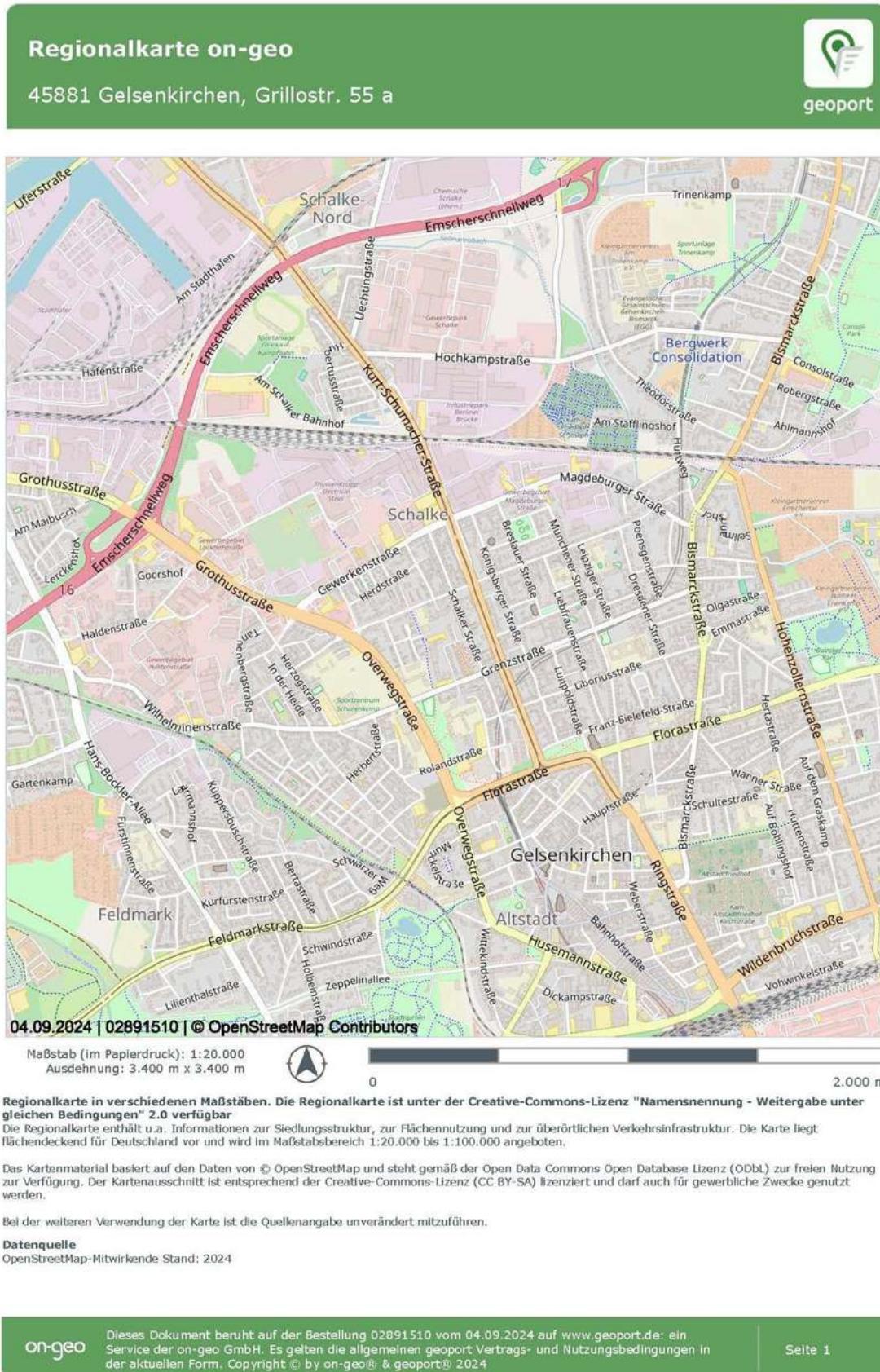
Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

#### Wohnflächenermittlung

| Bezug                             | Länge<br>in m | Breite<br>in m | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Fakt. | Wfl.<br>in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|-------|---------------------------|
| <u>Erdgeschoss rechts (WE 19)</u> |               |                |                             |       |                           |
| Flur                              | 4,40          | 1,30           | 5,71                        | 0,97  | 5,54                      |
| Küche / Abstellkammer             | 2,62          | 3,71           | 9,72                        | 0,97  | 9,43                      |
| Flur / Bad/WC                     | 1,64          | 3,59           | 5,87                        | 0,97  | 5,69                      |
| Kaminabzug                        | 0,30          | 0,95           | 0,29                        | -1    | -0,29                     |
| Schlafzimmer                      | 3,31          | 4,10           | 13,55                       | 0,97  | 13,14                     |
| Kaminabzug                        | 0,20          | 0,50           | 0,10                        | -1    | -0,10                     |
| Wohnzimmer                        | 3,31          | 5,37           | 17,75                       | 0,97  | 17,22                     |
| Kaminabzug                        | 0,20          | 0,50           | 0,10                        | -1    | -0,10                     |
| WE 19; Wohnfläche                 |               |                |                             |       | 50,54                     |

## 5.2 Lageinformationen

### 5.2.1 Regionalplan



## 5.2.2 Stadtplan

The image shows a detailed map of the Gelsenkirchen area, specifically the Grillostrasse 55a region. The map includes labels for various streets such as Walzerstrasse, Berliner Brucke, Am Schalker Bahnhof, Am Stafflingshof, Magdeburger Straße, Montingstraße, Alsenstraße, Münchener Straße, Grillostraße, Leipziger Straße, Grenzstraße, Blumendelle, Liebfrauenstraße, Lippoldstraße, Ruhstraße, Franz-Bielefeld-Straße, Florastraße, Emilienstraße, Hauptstraße, Rolandstraße, Königstraße, Kennedy-Platz, Musiktheater, and Konigstraße. It also shows industrial areas like the Industriepark Berliner Brücke and the Gewerbegebiet Lockhofstraße. The map features a network of roads, including L 608, L 633, and Kufweg, with a prominent yellow line indicating a major route. A green area labeled 'Gewerkegebiet Schlossberg' is visible. The map is overlaid with a grid pattern and includes a legend at the bottom left. A small logo for 'on-geo' is in the bottom right corner.

### 5.2.3 Luftbild

**Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen**

45881 Gelsenkirchen, Grillostr. 55 a





04.09.2024 | 02891510 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

 0 100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstäbgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**  
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02891510 vom 04.09.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Objekt: 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19

an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A

## 5.3 Flurkarte



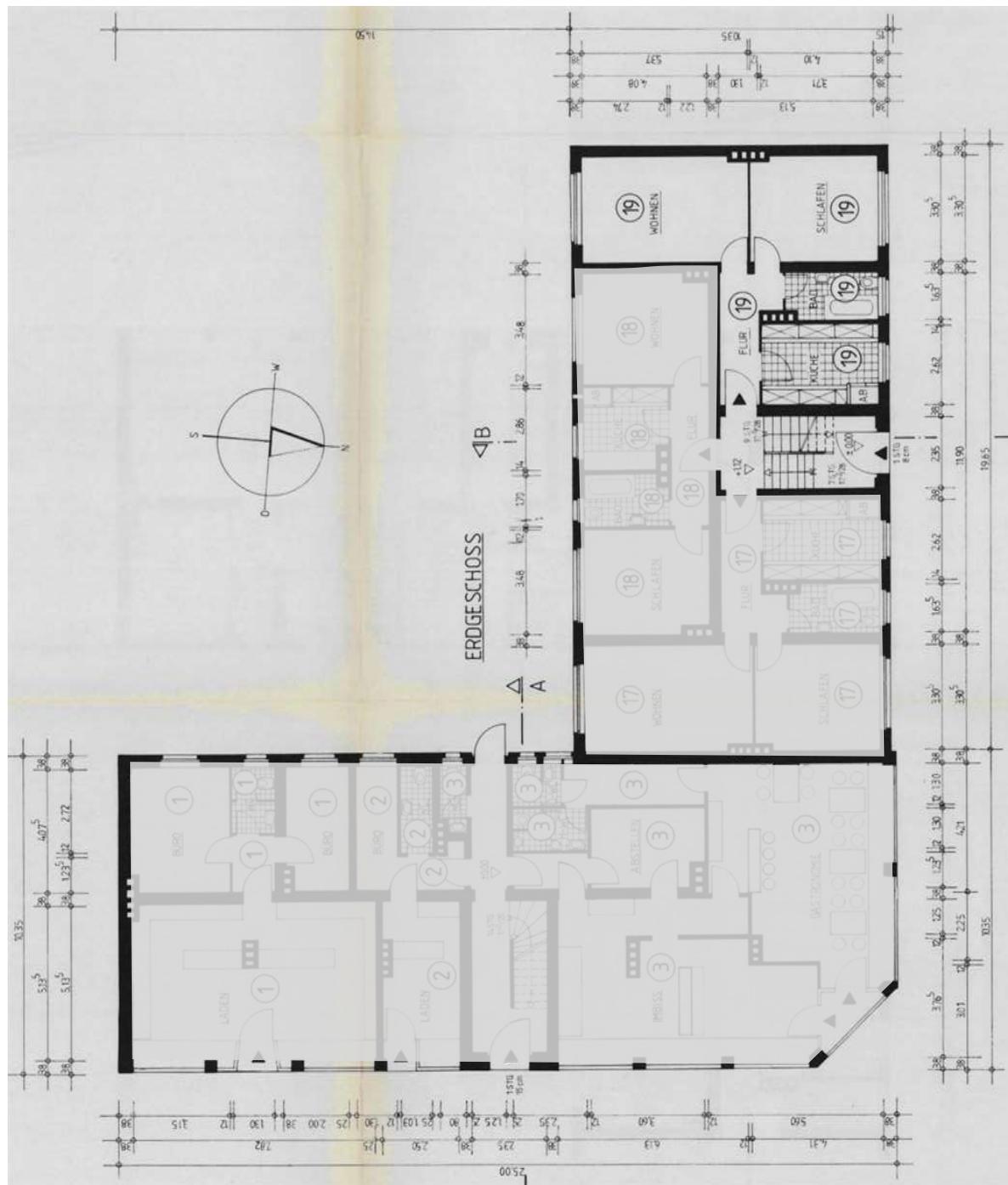
Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

## 5.4 Gebäudezeichnungen

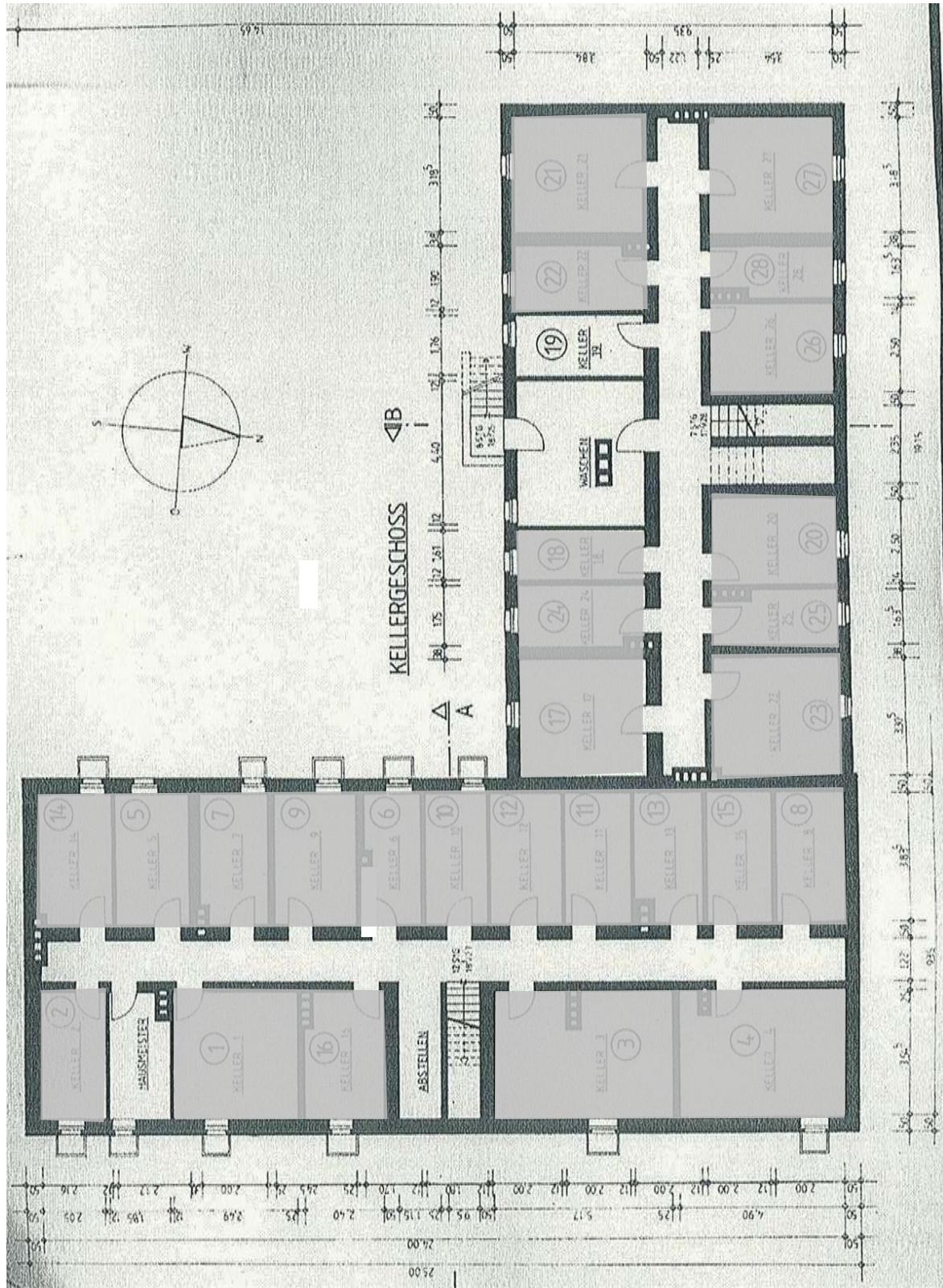
### Hinweis:

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

### Grundriss Erdgeschoss (WE-Nr. 19)

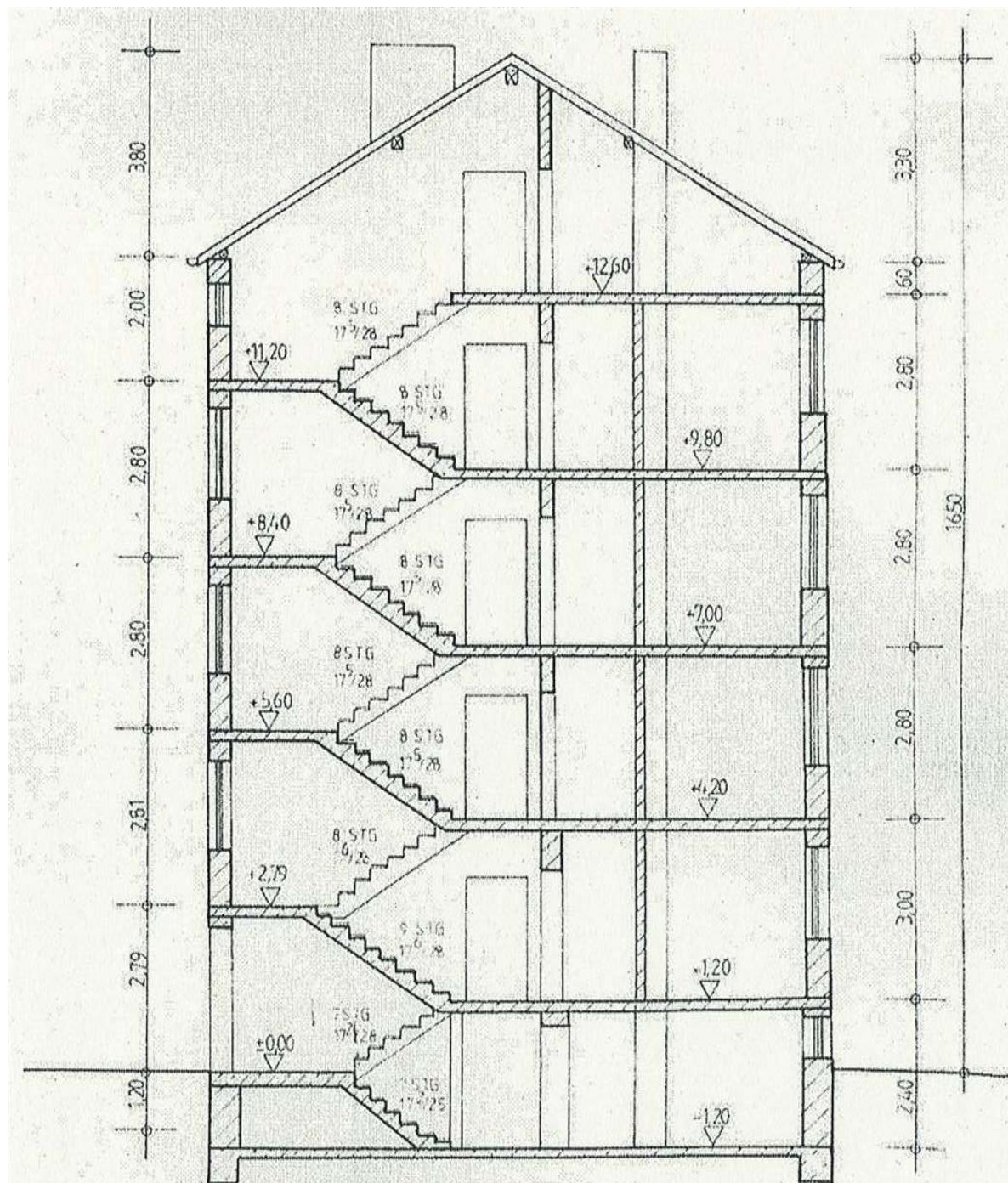


## Grundriss Kellergeschoß



**Objekt:** 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
**Adresse:** 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A

## Gebäudeschnitt



## 5.5 Fotodokumentation



Straßenseitiger Blick auf die Kreuzung Schalker Straße / Grillostraße mit dem Eckgrundstück.



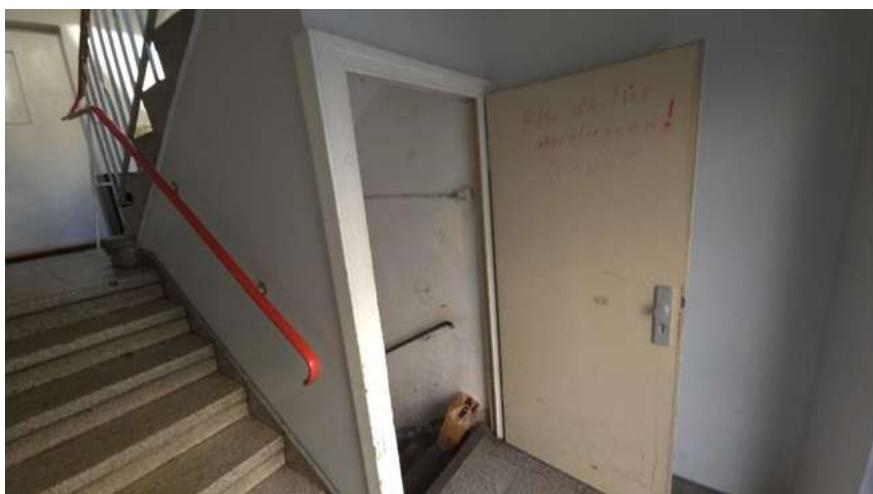
Straßenseitiger Blick von der Grillostraße auf Haus-Nr. 55A.  
Die Schäden an der Fassade sind deutlich erkennbar.



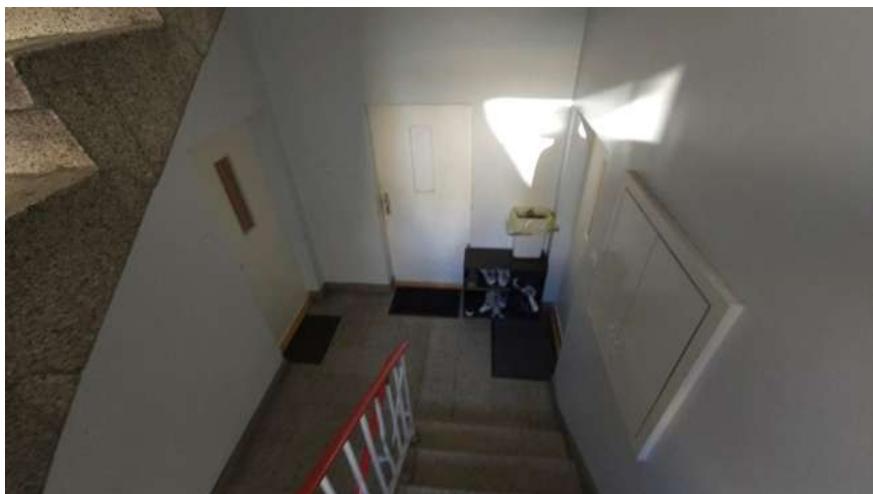
Hofseitiger Blick auf die Gebäuderückseite.



Verschmutzte Fassade im Bereich des Hauseingangs.



Treppenhaus im Hauseingangsbereich.



Treppenhaus im Erdgeschoss mit Abschlusstür zu WE 19 (rechts).

Objekt: 301/10.000 MEA i. V. m. Sondereigentum 19  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192  
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Schalker Straße 145 / Grillostraße 55A



Zählerschrank mit 2 Sicherungsautomaten, ohne FI-Schutzschalter.



Abnutzung / Schäden an Innentüren und am Oberbodenbelag.



Bad/WC mit Gastherme älteren Baujahres.