

Es handelt sich bei dem Exposé um eine Internetversion.

#### **IMMOBILIEN-BEWERTUNG**

**Dipl.-Kfm. Ralf Borchert**

von der Industrie- und Handelskammer  
zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung von be-  
bauten und unbebauten Grundstücken

Lützenkirchener Straße 143  
51381 Leverkusen

Telefon: 0170/9339297

E-Mail: rborchert@t-online.de

## **E X P O S É   Z U M   G U T A C H T E N**



**Auszug aus dem Verkehrswertgutachten**

**005 K 067/2023**

über das bebaute Grundstück  
45891 Gelsenkirchen, Marktstraße 9

## 1. Vorbemerkung

Das vorliegende Exposé enthält eine Kurzfassung des Gutachtens Marktstraße 9 in 45891 Gelsenkirchen. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass Interessenten vor Gebotsabgabe Einsicht in das Gutachten nehmen und offene im Gutachten angesprochene Punkte kritisch würdigen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum

- Wertermittlungstichtag 29.07.2025
- zum Qualitätsstichtag 29.07.2025
- Tag der Ortsbesichtigung 29.07.2025

Zum 02.09.2024 wurde bereits ein Verkehrswertgutachten mit Stichtag 27.05.2024 erstellt. Kurz nach Fertigstellung des Gutachtens ereignete sich am 02.10.2024 in der Maisonettewohnung (1. und 2. OG links) ein Wasserschaden. Infolge der Verstopfung eines Abflussrohrs sei es zu einer Überschwemmung des Bades und angrenzenden Flurs im 2. OG gekommen. Das Wasser drang dann durch einen Deckendurchbruch unter der Toilette im Bad des 2. OG in die darunter liegende Küche und weiter in den Warteraum der Zahnarztpraxis im EG, der sich unterhalb der Küche im 1. OG befindet. Der Schaden wurde mittlerweile vollständig behoben. Mit Beschluss vom 29.05.2025 bat das Amtsgericht um eine Aktualisierung des Gutachtens.

## Leistungsumfang der Immobilienbewertung

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt, d. h. es wird der „Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der digitalen Bauakte, Auskünften im Ortstermin sowie Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäudebeschreibung basiert auf Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden weder Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt noch wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wird in der Wertermittlung vorausgesetzt. Angaben zu Bauzustandsänderungen wurden vom Sachverständigen nicht geprüft. Für eine verbindliche Beurteilung wären u.a. Bauteilöffnungen erforderlich. Untersuchungen zu den v.g. Sachverhalten werden im Rahmen der Immobilienbewertung ebenso wie der Preisbildung am Immobilienmarkt gewöhnlich nicht angestellt. Derartige Untersuchungen würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht und erheblichem Werteinfluss wird jedoch empfohlen, diesbezügliche Spezialinstitute mit entsprechenden Untersuchungen zu beauftragen und deren Untersuchungsergebnisse anschließend hinsichtlich ihres evtl. Einflusses auf den Immobilienwert nochmals zu würdigen. Die Bodengüte und Eignung als Baugrund wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird in diesem Gutachten vorausgesetzt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Grundbuchangaben

Grundbuchamt (Amtsgericht): Gelsenkirchen  
Grundbuch von: Buer  
ggf. Band:  
Blatt: 3804

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. des Grund stücks		Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m <sup>2</sup> )
1		Buer	84	223	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Marktstraße 9	973

### 2.2. Lage

Gelsenkirchen ist eine Großstadt im zentralen Ruhrgebiet in NRW. Die Stadt Gelsenkirchen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr. Deutschlandweit ist Gelsenkirchen bekannt für die Heimat des Fußballclubs FC Schalke 04 und für den bis zur Jahrtausendwende betriebenen Bergbau.

Das Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 9 liegt im Stadtteil Erle, ca. 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Erle hat ca. 25.800 Einwohner. Es grenzt an die Stadtteile Buer, Resse, Resser-Mark, Bismarck, Schalke-Nord und Beckhausen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Das Elisabeth-Krankenhaus liegt ca. 1 km entfernt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Straßenbahnhaltstelle beträgt ca. 170 Meter. Den Gelsenkirchener Hauptbahnhof erreicht man mit der Straßenbahnlinie 1 in ca. 16 Minuten.

### 2.3. Grundstücksform

Die Grundstücksform ist regelmäßig. Das Grundstück hat eine mittlere Tiefe von ca. 48,85 m und eine Breite von ca. 19,92 m.

### 2.4. Behördliche Auskünfte

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.06.2024 sind derzeit keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen. Allerdings ist das Grundstück begünstigt. Der Eigentümer des Grundstücks Gelsenkirchen; Gemarkung Buer, Flur 84, Flurstück 224, übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das oben näher bezeichnete Grundstück zugunsten des Grundstücks Gelsenkirchen, Marktstraße 9, Gemarkung Buer, Flur 84, Flurstück 223, mit einer Abstandsfläche von 2,50 m für das

Fenster in der Gebäudeabschlußwand gem. § 27 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 26.06.1984 zu belasten. Die belastete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baulast wird gelöscht, wenn auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 224) eine Grenzbebauung vorgenommen wird.

**Denkmalschutz:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.07.2024 ist das Grundstück derzeit nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert.

**Altlasten:**

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.06.2024 ist das Grundstück Gelsenkirchen, Marktstraße 9, Gemarkung Buer, Flur 84, Flurstück 223, im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

**Abgabenrechtlicher Zustand:**

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.06.2024 fallen für das Grundstück Gelsenkirchen, Marktstraße 9, Gemarkung Buer, Flur 84, Flurstück 223, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Marktstraße“ keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Beträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sind für das o.g. Grundstück nicht offen.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

**Bodenordnungsverfahren:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 27.08.2024, Referat Stadtplanung, liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Umlegungs- noch in einem Sanierungsgebiet.

**Bauplanungsrecht:**

Gem. Internetrecherche vom 27.05.2024 gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Vorhaben haben sich in die nähere Umgebung einzufügen. Die Bedingungen für die Zulässigkeit des realisierten Bauvorhabens sind nach Einschätzung des Gutachters erfüllt.

**Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen sowie Auskünften im Ortstermin durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Eine Baugenehmigung für das WGH und die Garagen liegt vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft.

**Auskunft über die bergbau-  
lichen Verhältnisse und Berg-  
schadensgefährdung:**

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt mit Schreiben vom 16.07.2024 folgende Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung:

Das Grundstück Marktstraße 9 in Gelsenkirchen, Gemarkung Buer, Flur 84, Flurstück 223, liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Bismarck

Die Behörde teilt mit, dass gem. vorliegender Unterlagen im Bereich des Grundstücks heute kein noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Von daher sei mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche demnach nicht mehr zu rechnen.

Die RAG Aktiengesellschaft teilte dem Sachverständigen mit Schreiben vom 08.07.2024 mit, dass sie Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für nicht erforderlich hält.

**Öffentlich geförderter Wohnungsbau:**

Gemäß Aussage im Ortstermin unterlag dieses Objekt nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Eine Bestätigung seitens der Stadt Gelsenkirchen lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.

**3. Gebäudebeschreibung**

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus  
Anzahl der Geschosse: 3  
Einseitig angebaut  
Satteldach, ausgebaut  
Kellergeschoss: voll unterkellert, nicht ausgebaut

Wohnfläche gesamt: 558 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Zahnarztpraxis: ca. 171 m<sup>2</sup>

<b>EG</b>	Zahnarztpraxis	171 m <sup>2</sup>
GE Nr. 1		
<b>1. OG</b>	Wohnung rechts	86 m <sup>2</sup>
WE Nr. 1		
<b>1. OG</b>	Wohnung links	112 m <sup>2</sup>
WE Nr. 2a	(Mais.)	
<b>2. OG</b>	Wohnung links	110 m <sup>2</sup>
WE Nr. 2b	(Mais.)	
WE Nr. 3	Wohnung rechts	86 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	Wohnung links	89 m <sup>2</sup>
WE Nr. 4		
WE Nr. 5	Wohnung rechts	75 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Praxis</b>	<b>171 m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe Wohnen</b>	<b>558 m<sup>2</sup></b>

---

<u>Baujahr:</u>	1986 (gemäß Angabe im OT)
<u>Energieeffizienz:</u>	Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Zustand des Objektes wird auf der Grundlage der Bewertungsunterlagen und den Feststellungen zur Besichtigung eingeschätzt. Es wird von einem mittleren Energiebedarf ausgegangen. Dieser wird bei der Bewertung berücksichtigt.
<u>Modernisierungen:</u>	<p>Nach ungeprüften Angaben im Ortstermin erfolgten nachfolgende Modernisierungen:</p> <p>2008: Praxismodernisierung</p> <p>Innerhalb der letzten 15 Jahre: tlw. Modernisierung der vermieten Einheiten</p> <p>2025: Sanierung von Badezimmer, Küche und Flur in der Maisonettewohnung im 1. und 2. OG links</p> <p>ansonsten kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</p>
<u>Vermietung:</u>	Zum Wertermittlungstichtag waren bis auf die Maisonettewohnung alle Einheiten vermietet. Laut Aussage im Ortstermin ist die Zahnarztpraxis an die Antragstellerin vermietet. Die Miete wird aktuell an die Erbengemeinschaft gezahlt, deren Teil die Antragstellerin ist.

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerräume (u.a. Heizungsraum, Mieterkeller, Waschraum, Fahrradraum)

##### Erdgeschoss:

Zahnarztpraxis (GE Nr. 1)

##### 1. OG bis 2. OG:

Wohnungen (WE Nr. 1, WE Nr. 2a, WE Nr. 2b, WE Nr. 3)

##### DG:

Wohnungen (WE Nr. 4, WE Nr. 5)

#### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung und Klinker-Vormauerschale
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Wandfliesen
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Decken:	Verputzt und gestrichen, tlw. abgehängte Decke in Zahnarztpraxis
Innentreppen:	Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag
Dach:	<p>Dachkonstruktion:</p> <p>Holzkonstruktion</p> <p>Dachform:</p> <p>Satteldach</p>

Dacheindeckung:  
Betondachsteine, gedämmt  
Orgänge und Rinnen mit Eternitplatten verkleidet

#### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist zeitgemäß. Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe sind in ausreichender Zahl vorhanden. Ebenso gibt es einen Fernseh- und einen Telefonanschluss.
Aufzug:	Aufzug vorhanden; der Aufzug ist im EG nur durch die Praxis erreichbar. Bei einer Fremdvermietung der darüber liegenden Wohnungen ist er nutzlos. Der Aufzug wurde bereits stillgelegt. Er bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Heizung und Warmwasser:	Gaszentralheizung, Platten- bzw. Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in der unteren Ebene der Maisonette-Wohnung; Warmwasser tlw. zentral über Speicher, ansonsten dezentrale Versorgung über elektrische Durchlauferhitzer

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
Türen:	Furnierte bzw. beschichtete Türblätter mit Futter und Bekleidung; in Zahnarztpraxis Stahlzargen mit Oberlichtern und beschichteten Türblättern
Bodenbeläge:	Natursteinbeläge, Fliesen, Textil, Laminat, in Zahnarztpraxis: Estrich, Vinylbelag
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen, tapeziert
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	gefliest, Sanitärkeramik, Ausstattungsstandard: mittel bis gehoben; Das Bad in der Maisonette-Wohnung wurde im Rahmen der Sanierung des Wasserschadens modernisiert. Die übrigen Bäder wurden gem. Angabe im OT nach und nach modernisiert.

#### Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	1 Dachterrasse, 2 Balkone, 3 Loggien und eine Terrasse
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besonnung und Belichtung:	Gut
Bauschäden und Baumängel:	Schäden an Terrasse und an den Balkonen, an der Decke in der Maisonette-Wohnung, Feuchtigkeitsschäden im Lagergebäude (Doppelgarage). Die Feuchtigkeitsschäden in dem La-

gergebäude können aktuell nicht beurteilt werden, da das Lagergebäude am 29.07.2025 aufgrund defekter Tore nicht besichtigt werden konnte.

tlw. fehlende Trennung der Versorgungsleitungen auf der linken Seite des Gebäudes. Hier müssten bei einer Fremdvermietung separate Strom-, Wasser- und Heizungsähler installiert werden.

#### Zubehör

Zum Zubehör eines Grundstücks zählen alle beweglichen Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zu ihr im räumlichen Verhältnis stehen. Rechtlich ist das Zubehör u.a. in den §§ 97, 929, 935 und 946 BGB geregelt.

Die Antragstellerin betreibt seit 1999 im EG des Hauses eine Zahnarztpraxis, zu der auch Kellerräume, die zum Garten gelegene Terrasse sowie Parkplätze in der alleine von der Praxis genutzten Tordurchfahrt zum Garten gehören. Die Zahnarztpraxis ist voll eingerichtet: Behandlungsstühle, Röntgengeräte, sonstige technische Einrichtungen, Warteraum mit Stühlen und Tisch, Labor, Rezeption. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertermittlung wird in diesem Gutachten ohne Berücksichtigung der Einrichtung durchgeführt. Die Einrichtung der Zahnarztpraxis gehört laut Aussage im Ortstermin der Antragstellerin.

Die Maisonettewohnung war am Tag der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wurde nicht genutzt. Die Wohnung ist jedoch voll möbliert. Bei der Wertermittlung bleiben die Möbel unberücksichtigt.

#### Nebengebäude und Garagen

Auf dem Grundstück befindet sich an der hinteren Grundstücksgrenze eine sehr große Doppelgarage. Die Zufahrt zur linken Garage ist eingeschränkt, da der vor der Garage befindliche Baum die Zufahrt erschwert. Die Doppelgarage wird aktuell nur als Lagergebäude verwendet. Aktuell werden 2 PKW-Stellplätze (hintereinander) von der Zahnarztpraxis in der Tordurchfahrt genutzt.

Im Jahre 1999 wurde der Antrag für 6 PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück gestellt. Keiner der genehmigten Stellplätze dient heute dem ursprünglichen Zweck. Die Stellplätze sind mit Gras überdeckt.

#### Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Garten

#### Baulicher Zustand:

Bis auf die genannten Schäden vermittelt das Bewertungsobjekt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

## **4. Grundsätzliche Überlegungen zur Bewertung im vorliegenden Fall**

Für das hier zu bewertende Objekt (Wohn- und Geschäftshaus) steht Renditenutzung im Vordergrund. Aufgrund dessen ist das Ertragswertverfahren das Verfahren der ersten Wahl.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden nicht örtlich aufgemessen, sondern der digitalen Bauakte (Flächenberechnung vom 24.08.1983) entnommen und um fehlende Loggien und Terrassen ergänzt. Die Flächenangaben erscheinen plausibel. Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen wurden zu ¼ gerechnet.

Eine dem Sachverständigen vorliegende Wohn-/Nutzflächenberechnung des Architekten weicht in der Summe geringfügig von der verwendeten Flächenberechnung in der Bauakte ab (< 1 %).

Die Fläche im Spitzboden bleibt als Wohnfläche unberücksichtigt, da sie offenbar baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum genehmigt ist.

Ein weiterer zu berücksichtigender Punkt ist die übergroße Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss. Da diese Wohnung nicht marktgängig erscheint, sind aus bewertungstheoretischer Sicht unterschiedliche Ansätze denkbar:

1. Vermietung der Maisonette-Wohnung zu einem reduzierten Preis. Hierbei gilt es jedoch zu bedenken, dass der Eigentümer in diesem Fall nicht nur eine geringere Gesamtmiete erhält als für 2 separate Wohneinheiten. Auch die umlagefähigen Betriebskosten für den „übergroßen“ Teil der Wohnung



(Heizung, Strom, Grundsteuer, Müllabfuhr, etc.) wird ein potentieller Mieter in seine Kalkulation einbeziehen und eine diesbezügliche Kompensation vom Vermieter verlangen. Die so ermittelten Nachteile übersteigen wahrscheinlich die Kosten für einen Umbau in 2 Wohneinheiten.

2. Aufteilung der Maisonette-Wohnung in 2 Wohneinheiten. Ein Umbau in zwei Wohneinheiten zieht Umbaukosten nach sich (Abbruch der internen Treppe, Deckenschließung, Fußbodenerneuerung, Trennung von Heizung, Elektrik und Wasser, Einbau Wohnungseingangstür, Umbau Badezimmer). Darüber hinaus ist ein Mietausfall zu kalkulieren, da die Umbaumaßnahmen einige Monate in Anspruch nehmen. Die in diesem Gutachten angesetzten Kosten wurden in Anlehnung an Bauteiltabellen ermittelt. Sie stellen nur eine grobe Orientierung dar. Die genauen Kosten können nur durch einen Bausachverständiger ermittelt oder durch Vorlage seriöser Kostenvoranschläge eingeschätzt werden. Der Sachverständige hat für Bauschäden keine diesbezügliche Kompetenz. Zur genaueren Quantifizierung dieser Kosten wird empfohlen, Kostenvoranschläge einzuholen bzw. einen fachkundigen Bausachverständigen mit der Begutachtung zu beauftragen und das Gutachten entsprechend dieser Erkenntnisse ggf. zu modifizieren. Die so ermittelten Kosten sind dann aber nicht vollumfänglich wertmindernd, da sie zum Teil zuvor unterlassene Modernisierungen nachholen. Außerdem spiegelt der in diesem Gutachten angesetzte Wertabschlag nicht die tatsächlich erforderlichen Kosten wider, sondern stellt lediglich einen adäquaten Minderwert gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne unüblichen Grundriss dar.

## 5. Unbelasteter Verkehrswert

### Unbelasteter Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag 29.07.2025 mit rd.

**779.000,00 €**

**in Worten: siebenhundertneunundsiebzigtausend Euro**

## 6. Fensterrecht

Im vorliegenden Fall ist im Grundbuch in Abteilung II eine Grunddienstbarkeit (Fensterverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks eingetragen.

Zweck eines Fensterrechts ist der Schutz eines Grundstückseigentümers vor Beeinträchtigungen seines Nachbarn. Der Werteinfluss des Fensterrechts wird in diesem Gutachten pauschal mit 1.000 Euro geschätzt.