

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es anonymisiert ist und keine Anlagen enthält. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.



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

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen
Abteilung 005

Dipl.-Kfm.
Ralf Borchert

Lützenkirchener Straße 143
51381 Leverkusen

Telefon +49 (0)170 933 92 97

rborchert@t-online.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von
Buer Blatt 3804 eingetragenen mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in **45891 Gelsenkirchen, Marktstraße 9**

Im Auftrag des	Marktstraße 9, 45891 Gelsenkirchen
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudeart:	Reihenendhaus
Eigentum:	Grundstück (sog. Volleigentum)
Bewertung im:	Ist-Zustand
Wertermittlungsstichtag:	29.07.2025
Qualitätsstichtag:	29.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	29.07.2025



Unbelasteter Verkehrswert (§ 194 BauGB)
779.000,00 €
999 €/m² WF/NF

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen
mit insgesamt 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	03
1.1.	Auftraggeber, Antragstellerin und Antragsgegnerin	03
1.2.	Problemstellung und Beweisbeschluss	03
1.3.	Ortstermin	04
1.4.	Grundlagen der Gutachtenerstellung	05
1.5.	Leistungsumfang der Immobilienbewertung	07
2.	Grundstücksbeschreibung	08
2.1.	Lage	08
2.2.	Grundbuch	10
2.3.	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	14
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2.	Wohn- und Geschäftshaus	14
3.2.1.	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3.	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5.	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6.	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.2.7.	Zubehör	17
3.2.8.	Nebengebäude	17
3.2.9.	Außenanlagen	17
4.	Auswahl und Gang des Wertermittlungsverfahrens	17
4.1.	Grundsätzliche Überlegungen zur Verfahrenswahl	17
4.2.	Grundsätzliche Überlegungen zum Ertragswertverfahren	18
5.	Die Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1.	Die Herleitung der Gesamtnutzungs- und der Restnutzungsdauer	20
5.2.	Die Bodenwertermittlung	22
5.3.	Die Bewertung des WGH mittels Ertragswertverfahren	25
5.3.1.	Ertragswertberechnung nach den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21	25
5.3.2.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.4.	Die Bewertung des WGH mittels Vergleichswertverfahren (IRW)	28
6.	Verkehrswertermittlung aus den Verfahrensergebnissen	30
6.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
6.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
6.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
6.4.	Unbelasteter Verkehrswert	30
6.5.	Kritische Würdigung des unbelasteten Verkehrswerts	31
7.	Bewertung des Fensterrechts	31
8.	Schlussbemerkungen	31
9.	Verzeichnis der Anlagen	32

1. Auftragsbezogene Angaben

1.1. Auftraggeber, Antragstellerin und Antragsgegnerin:

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen
Abteilung 005

Geschäftsnummer: 005 K 067/23

Antragstellerin: XXXXX
XXXXX
XXXXX

Verfahrensbevollmächtigte
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX

gegen

Antragsgegnerin: XXXXX
XXXXX
XXXXX

Verfahrensbevollmächtigter
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX

1.2. Problemstellung und Beweis- beschluss:

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 10.04.2024 und 22.04.2024 wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft („Teilungsversteigerung“) eines Grundstücks in Gelsenkirchen (Grundbuch von Buer, Flur 84, Flurstück 233, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Marktstraße 9, groß: 973 m²) zu erstellen, indem zunächst der unbelastete Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden soll.

Daneben soll der Wert des Rechts der Abteilung II Nr. 3 ermittelt werden (objektive Verkehrswertminderung gem. §§ 51, 50 ZVG).

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung soll Beweis erhoben werden, welchen Einfluss der Bergbau auf den Verkehrswert hat.

Weiterhin soll geprüft werden, ob

- und eventuell wie lange das Versteigerungsobjekt der Belegbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen unterliegt,

- Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen sind,

- Altlasten bestehen,
- Denkmalschutz gegeben ist,
- noch Erschließungsbeiträge anfallen,
- Mieter und/oder Pächter vorhanden sind,
- ein Gewerbe betrieben wird,
- das Objekt eine Zuwegung hat.

Schließlich soll das Gutachten Angaben zur Verkehrs- und Geschäftslage, zum baulichen Zustand und zur Baugenehmigung enthalten.

Das Gutachten wurde am 02.09.2024 fertig gestellt und dem Amtsgericht Gelsenkirchen übergeben.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Wohnungen waren am Wertermittlungstichtag 27.05.2024 bis auf die Maisonette-Wohnung vermietet. Die Zahnarztpraxis wurde von der Antragstellerin genutzt.

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 des 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 Warterraum 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. Diese gutachterliche Äußerung soll unter Bezugnahme auf den Gutachterauftrag vom 10.04.2024 in Aktualisierung des Gutachtens vom 02.09.2024, welches in vorliegendem Verfahren erstellt wurde, Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG sein.

1.3. Ortstermin:

Mit Schreiben vom 04.07.2025 wurden die Parteien über ihre Prozessbevollmächtigten zum Ortstermin am 29.07.2025 um 11:00 Uhr geladen.

Ortstermin am 29.07.2025 von 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr

Teilnehmer: XXXXX sowie der Sachverständige Herr Borchert

Am Ortstermin am 27.05.2024 nahmen XXXXX, Herr Rechtsanwalt XXXXX sowie der Sachverständige Herr Borchert teil.

Besichtigungsumfang / Besonderheiten: Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden mehrere Wohnungen und die Zahnarztpraxis besichtigt. Zusätzlich fand eine Begehung des Treppenhauses und der Kellerräume statt. Das Lagergebäude konnte am 29.07.2025 nicht von innen besichtigt werden, da die To-

re defekt waren.

Bei der Wertermittlung wird zunächst ein schadensfreier Zustand des Objekts unterstellt. Vorhandene Baumängel und Bauschäden werden in einem zweiten Schritt bei den boGs berücksichtigt.

1.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung:

Von den Prozessbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 24.04.2024
- Baupläne ohne Datum
- Wohnflächenberechnung ohne Datum
- Diverse Mietverträge
- Im Ortstermin Angaben zu Modernisierungen in der Vergangenheit
- Schadenaufstellung zum Wasserschaden vom 02.10.2024

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte vom Großraum Gelsenkirchen und Stadtplan von Gelsenkirchen (Quelle: Sprengnetter-Markt-datenportal)
- Flurkartenauszug (Land NRW (2024))
- Internetrecherche vom 27.05.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.06.2024 bezüglich Altlasten
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.06.2024 bezüglich Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.06.2024 bezüglich Erschließungsbeiträge
- Schriftliche Auskunft der RAG Aktiengesellschaft vom 08.07.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 bezüglich bergbaulicher Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

- Schriftliche Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 18.07.2024 bezüglich Denkmaleigenschaft
- Mündliche Auskunft im Ortstermin bezüglich öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Die Antwort auf die schriftliche Anfrage an die Stadt Gelsenkirchen lag bis Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.
- Digitale Bauakte des Bewertungsobjekts
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2025 © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- Liegenschaftszinssätze, Vergleichspreise aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses (2025) © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen gültig ab 01.01.2024, https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx
- Fachliteratur

Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, verwendete Literatur, Marktinformationen, etc.

BauGB:

Baugesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr (Stand: 2025)
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr (Stand: 2025)

1.5. 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. Bauschadengutachten. 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 wurden 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

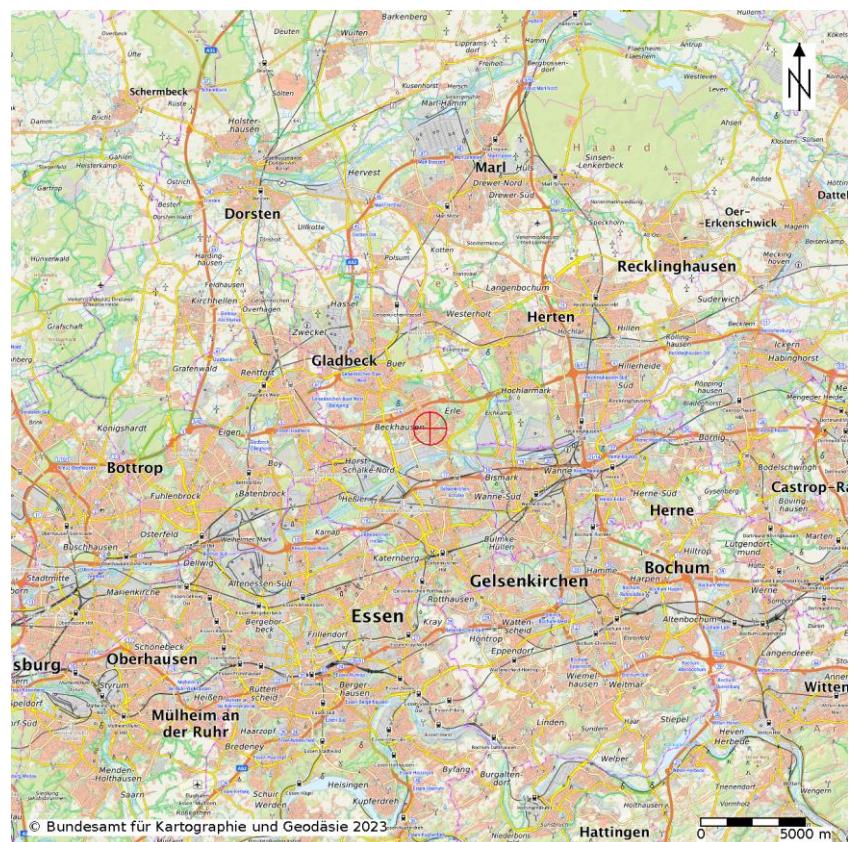
2.1. Lage

Großräumige Lage

Objektlage und Infrastruktur
(vgl. Anlage 1):

Angaben zum Ort:

- Gelsenkirchen – ca. 260.100 Einwohner
- Regierungsbezirk Münster – ca. 2,6 Mio. Einwohner
- Bundesland: NRW – ca. 17,9 Mio. Einwohner



Quelle: siehe Anlage 1

Innerörtliche Lage
(vgl. Anlage 2)

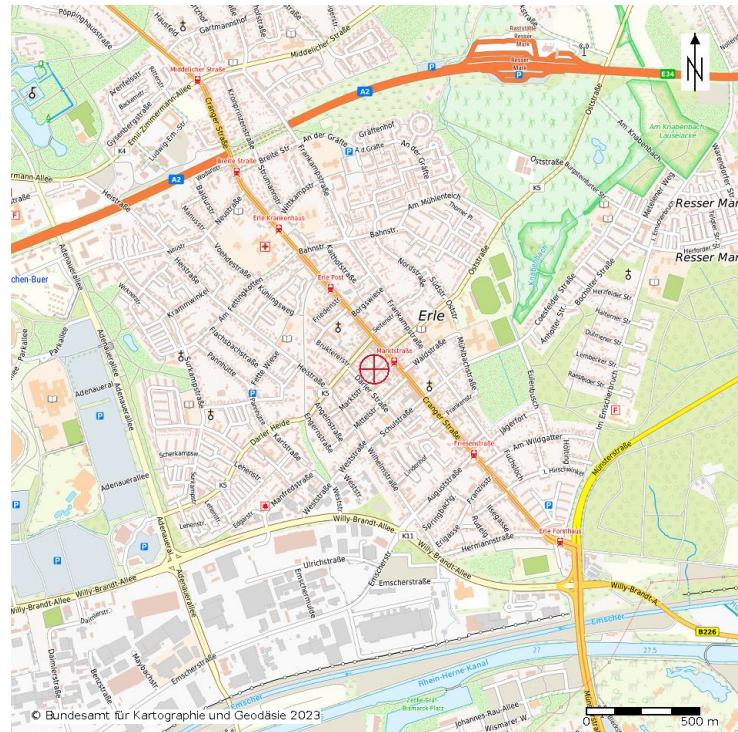
Überörtliche Anbindung:

- B 227 in ca. 8,5 km Entfernung
- Autobahn A 2 ca. 4 km entfernt
- Gelsenkirchen Hbf. in ca. 7,9 km Entfernung;
- Flughafen Düsseldorf - ca. 53 km entfernt

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.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 41) liegt das Objekt in einer mäßigen Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Das Elisabeth-Krankenhaus liegt ca. 1 km entfernt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle beträgt ca. 170 Meter. Den Gelsenkirchener Hauptbahnhof erreicht man mit der Straßenbahnlinie 1 in ca. 16 Minuten.



Quelle: siehe Anlage 2

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

Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Keine

topographische Grundstückslage:

Eben

Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

Grundstück von Straßenfront getrennt

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 223 (973 m²)

Bemerkungen:

Regelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnnebenstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Gehwege beidseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Gasanschluss; Fernsehanschluss; Telefonanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2. Grundbuch

Vorbemerkung:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug vom 11.04.2024
Grundbuchamt (Amtsgericht): Gelsenkirchen
Grundbuch von: Buer
ggf. Band:
Blatt: 3804

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Lage, Nutzungsart etc.	Fläche (m ²)
1	Buer	84	223	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Marktstraße 9	973
			insgesamt		973
			davon zu bewerten		973

Abteilung II: keine wertrelevanten Eintragungen

Ifd. Nr. der Eintragung	Ifd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen (ggf. angepasst um nachträgliche Änderungen)	Erläuterung
3	1	Grunddienstbarkeit (Fensterverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 84 Nummer 224 (Buer Blatt 2.870).	E1
4	1	Nießbrauchrecht für XXXXX. und XXXXX als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.	E2
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	

Erläuterung:

E1: Das Objekt wird zunächst im unbelasteten Zustand bewertet. Die Bewertung des Fensterrechts erfolgt in Kapitel 7.

E2: Gem. Angabe im Ortstermin sind die Berechtigten verstorben. Das Nießbrauchrecht wird demzufolge nicht mitbewertet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.06.2024 sind derzeit keine Baulisten 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 NW) 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.

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.

Bodenordnungsverfahren:

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

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 Überein-

stimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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.

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.

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung:

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 III“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Graf Bismarck III“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde 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.

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem Bewilligungsfeld „Emschermulde-Süd-Gas“. Zwar gewährt die Bewilligung das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen, allerdings seien Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten.

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. Im Jahre 2000 wurde der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau eingestellt. „Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind (der RAG) keine bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen. Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen (der RAG) zu dem Objekt nicht vor“. (Schreiben der RAG vom 08.07.2024)

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. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibungen basieren auf den Erhebungen und Auskünften im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die nachfolgende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden nur soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen bautechnischen Beanstandungen auf den Verkehrswert wurden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern gewünscht, wird empfohlen, bezüglich bautechnischer Beanstandungen, gesundheitlicher Baumaterialien sowie pflanzlicher und tierischer Schädlinge vertiefende Untersuchungen durch einen entsprechenden Sachverständigen vornehmen zu lassen.

3.2. Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp: Typ 5.1

Anzahl der Geschosse: 3

Einseitig angebaut

Satteldach, ausgebaut

Kellergeschoss: voll unterkellert, nicht ausgebaut

Wohnfläche gesamt: 558 m²

Nutzfläche Zahnarztpraxis: 171 m²

EG Nr. 01	Zahnarztpraxis	171 m ²
1. OG Nr. 02	Wohnung rechts	86 m ²
Nr. 03	Wohnung links (Mais.)	112 m ²
2. OG Nr. 03	Wohnung links (Mais.)	110 m ²
Nr. 04	Wohnung rechts	86 m ²
DG Nr. 05	Wohnung links	89 m ²
Nr. 06	Wohnung rechts	75 m ²
	Summe Praxis	171 m²
	Summe Wohnen	558 m²

Baujahr:

1986 (gemäß Angabe im OT)

Energieeffizienz:

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.

Modernisierungen:

2025: Sanierung von Badezimmer, Küche und Flur in der Mai-sonettewohnung im 1. und 2. OG links
2008: Praxis
Innerhalb der letzten 15 Jahre: tlw. Modernisierung der vermie-ten Einheiten
ansonsten kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instand-haltung

3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumauflistung

Kellergeschoss:

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

Erdgeschoss:

Zahnarztpraxis

1. OG bis 2. OG:

Wohnungen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4

DG:

Wohnungen Nr. 5, Nr. 6

3.2.3. 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 Zahnrarzt-praxis

Innentreppen:

Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachsteine, gedämmt

Ortgänge und Rinnen mit Eternitplatten verkleidet

3.2.4. 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

3.2.5. 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.

3.2.6. 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 Lagergebäude 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 Heizungszähler installiert werden.

3.2.6. 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 stand am Tag der Ortsbesichtigung leer. Die Wohnung ist jedoch voll möbliert. Bei der Wertermittlung bleiben die Möbel unberücksichtigt.

3.2.8. Nebengebäude und Garagen

Auf dem Grundstück befindet sich an der hinteren Grundstücksgrenze eine übergroße 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 Hofdurchfahrt 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.

3.2.9. Außenanlagen

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

4. Auswahl und Gang des Wertermittlungsverfahrens

4.1. Grundsätzliche Überlegungen zur Verfahrenswahl

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 21) bietet in Deutschland 3 klassische Wertermittlungsverfahren an: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren- und das Sachwertverfahren (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Diese 3 möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Die Aufgabe des Sachverständigen ist es, je nach Bewertungsaufgabe das bzw. die bestgeeignete(n) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert dabei auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmärkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung stehen.

4.2. Grundsätzliche Überlegungen zum Ertragswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Ableitung des Ertragswerts gründet vorwiegend auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objekts aufgrund der absehbar erzielbaren Erträge wider.

Steht die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, ist das Ertragswertverfahren das Verfahren der ersten Wahl. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Rohertrag) aus dem Grundstück abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Entsprechend ist der Reinertrag um den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil (Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz) zu korrigieren.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erhält man schließlich den Ertragswert.

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 die fehlende Fläche im DG rechts sowie um fehlende Loggien- und Terrassenflächen ergänzt. Die Flächenangaben erscheinen plausibel. Balkone, Loggien und Terrassen wurden zu $\frac{1}{4}$ 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 volumnäglich 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.

Nachfolgende Überlegungen stellen modellhaft die Entscheidungsalternative zwischen Vermietung zu einem geringeren Preis und Umbau dar. Die vorteilhaftere Strategie gem. Modellrechnung ist der Umbau. Allerdings basiert diese Rechnung auf Annahmen und nicht auf Marktdaten. Der Werteinfluss dieser Kosten wurde sachverständlich geschätzt.

Modellhafte Entscheidungsgrundlage

Reduzierung Miete um 25 %	Umbaukosten
<p>Modellrechnung (nur nachrichtlich) Wertnachteil bei Mietreduzierung um 25 % =</p> <p>222 m² (Wohnfläche der Mais.wohnung) x 6,45 Euro/m² x 12 x (unterstellte NKM vor Umbau für eine Wohnung mit ca. 100 m² WF) x 0,25 (Mietreduzierung um 25 % w/ übergroßer Wohnung) x 0,756 (1-BWK) x 17,925 (Kapitalisierungsfaktor) = ca. 58.000 Euro.</p> <p>Zusätzlich sind noch die Betriebskosten wie Heizung, Müllabfuhr, Grundsteuer, etc. zu berücksichtigen. Zwar sind diese Kosten grundsätzlich vom Mieter zu tragen. Ein potentieller Mieter wird diese Kosten in seine Kalkulation einbeziehen und eine diesbezügliche Kompensation vom Vermieter verlangen.</p>	<p>Abbruch der internen Treppe Deckenschließung Fußbodenerneuerung Trennung von Heizung, Elektrik und Wasser Einbau Wohnungseingangstür Umbau Badezimmer</p> <p>+ Mietausfall und Zahlung von Nebenkosten für die Zeit der Umbauarbeiten</p> <p>Der Werteinfluss dieser Kosten wird im Gutachten mit 45.000 Euro unterstellt.</p>

5. Die Ermittlung des Verkehrswerts

5.1. Die Herleitung des Ausstattungsstandards und der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall wird gem. Gutachterausschuss eine GND von 80 Jahren unterstellt (Modellgröße)

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes
Außenwände (rel. Anteil 23,00 %)	2,50
Dach (rel. Anteil 15,00 %)	2,50
Fenster und Außentüren (rel. Anteil 11,00 %)	2,75
Innenwände- und türen (rel. Anteil 11,00 %)	2,75
Deckenkonstruktion und Treppen (rel. Anteil 11,00 %)	2,50
Fußböden (rel. Anteil 5,00 %)	3,50
Sanitäreinrichtungen (rel. Anteil 9,00 %)	3,50
Heizung (rel. Anteil 9,00 %)	3,00
Sonst. technische Ausstattung (rel. Anteil 6,00 %)	2,50
Insgesamt 100,00 % davon:	
	2,50 55,00 %
	2,75 22,00 %
	3,00 9,00 %
	3,50 14,00 %

Ausstattungs- Standard	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer ASS-Anteil [Stufe]
1,00	0,00	0,000
2,00	0,00	0,000
2,50	55,00	1,375
2,75	22,00	0,605
3,00	9,00	0,270
3,50	14,00	0,490
4,00	0,00	0,000
5,00	0,00	0,000
Summe	100	2,740

Gewichtete Ausstattungsstandardsstufe = ca. 2,7

Übliche GND = rd. 80 Jahre

Als Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese

wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21) beschriebene Ermittlungsmodell angewendet:

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohn- und Geschäftshaus:

Das ca. 1986 errichtete Gebäude wurde gem. Angabe im Ortstermin „leicht“ modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) und die unterstellten Modernisierungen (Umbau Maisonettewohnung zu 2 Wohn-einheiten) zunächst in ein Punktraster eingeordnet.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
Dach	0,0
Modernisierung Innenausbau	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme	0,0
Einbau einer neuen Heizung	0,0
Erneuerung isolierverglaster Fenster	0,0
Einbau neuer Bäder / WCs etc.	2,0
Wärmedämmung Außenwände	0,0
Verbesserung Grundrissgestaltung	1,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist das Gebäude als „leicht“ modernisiert einzustufen.

In Abhängigkeit von:

- der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) (Modellgröße) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 41 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „leicht“ modernisiert ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 43 Jahren (Vgl. ImmoWertV 21)

Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von ($2025 - 80$ Jahre + 43 Jahre) = 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das hier zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988 zugrunde gelegt.

5.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in der Immobilienwertverordnung in den §§ 13 bis 17 geregelt. § 13 Abs. 2 definiert das Bodenrichtwertgrundstück als ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten BRW-Zone übereinstimmen. Eine BRW-Zone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen. Diese Informationen können z.B. Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés sein.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21). Weitere Grundstücksmerkmale sind zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sind. Hierzu gehören insbesondere

- * das Maß der baulichen Nutzung,
- * die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
- * die Grundstücksgröße,
- * die Grundstückstiefe,
- * die Erschließungssituation sowie der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand und
- * die Bodengüte als Acker- und Grünlandzahl.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. §§ 15 und 16 ImmoWertV 21 geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der vom Sachverständigen ermittelte **Bodenrichtwert** beträgt für Lagen und Objektart des Bewertungsgrundstücks ca. **205,00 €/qm** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche (W) Misch-/ Mehrgeschossig
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Geschosszahl	=	III
GFZ	=	1,0

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.07.2025
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche (W) Misch-/ Mehrgeschossig
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Geschosszahl	=	III
GFZ	=	Ca. 1,02*

* Die GFZ wurde der digitalen Bauakte entnommen. Die Berechnung stammt vom 27.11.1985 (gehört zur Baugenehmigung, 13.01.1986). Sie wurde vom Sachverständigen plausibilisiert.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 205,00 €/m ²	
Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 205,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.07.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Mäßig bis Mittel	Mäßig bis Mittel	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 205,00 €/m ²		
GFZ	1,0	1,02	× 1,01	E03

Art der Nutzung	W (Misch- / Mehrgeschossig)	W (Misch- / Mehrgeschossig)	× 1,00	
Geschosszahl	III	III	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 207,05 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 207,05 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 207,05 €/m ²	
Fläche	× 973 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 201.459,65 € rd. 201.460,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Das Bewertungsgrundstück entspricht in seiner Lagewertigkeit dem lagetypischen Richtwertgrundstück. Für das Richtwertgrundstück sind beitrags- und abgabenrechtliche Beiträge nach BauGB und KAG, (insbesondere für Straße und Kanal) vollständig enthalten (b/a-freier Bodenrichtwert).

E02: stabile Bodenpreise

E03: Gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

5.3. Die Bewertung des WGH mittels Ertragswertverfahren

5.3.1 Ertragswertberechnung nach den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächlich erzielte Nettokaltmiete		
					Monatlich	Jährlich
				(Stk.) bzw. m ²	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	(€)
WGH	GE01, Praxis EG ⁽¹⁾	171	2	5,98	1.022,28	12.267,36
	WE02, 1.OG re	86		5,81	500,00	6.000,00
	WE03.1, 1.OG li	112		0,00	0,00	0,00
	WE03.2, 2. OG li	110		0,00	0,00	0,00
	WE04, 2.OG re	86		5,81	500,00	6.000,00
	WE05, DG li	89		5,06	450,00	5.400,00
	WE06, DG re	75		5,73	430,00	5.160,00
	Lager (Gar.)	51		0,00	0,00	0,00
	Stellplätze	780		0,00	0,00	0,00
				2.902,28	34.827,36	

(1): hier lag keine Mietangabe im Mietvertrag vor.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					Monatlich	Jährlich
				(Stk.) bzw. m ²	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	(€)
WGH	GE01, Praxis EG	171	2	7,25	1.239,75	14.877,00
	WE02, 1.OG re	86		6,45	554,70	6.656,40
	WE03.1, 1.OG li	112		6,45	722,40	8.668,80
	WE03.2, 2. OG li	110		6,45	709,50	8.514,00
	WE04, 2.OG re	86		6,45	554,70	6.656,40
	WE05, DG li	89		6,33	563,37	6.760,44
	WE06, DG re	75		6,11	458,25	5.499,00
	Lager (Gar.)	51		2,50	127,50	1.530,00
	Stellplätze	780		40,00	80,00	960,00
				5.010,17	60.122,04	

Die Stellplätze wurden der Praxis zugeordnet. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Miete im DG links wird unterstellt, dass eine sofortige Mieterhöhung möglich sei. Die dann noch verbleibende Mindermiete wird bei den boGs berücksichtigt. Im gewerblichen Bereich wird keine Mindermiete gerechnet. Laut Aussage im Ortstermin ist die Zahnarztpraxis an die Antragstellerin vermietet. Die Miete wird aktuell an die Erbengemeinschaft gezahlt, deren Teil die Antragstellerin ist.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **60.122,04 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(24,4 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 14.676,99 €**

jährlicher Reinertrag **= 45.445,05 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,8 % von 201.460 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 9.670,08 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	35.774,97 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,8 % Liegenschaftszinssatz und n = 42 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,925
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	641.266,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	201.460,00 €
vorläufiger Ertragswert (Marktwert)	=	842.726,34 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	842.726,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	63.750,00 €
Ertragswert (Marktwert)	=	778.976,34 €
		rd. 779.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden nicht örtlich aufgemessen, sondern der digitalen Bauakte (Flächenberechnung vom 24.08.1983) entnommen und um die fehlende Fläche im DG rechts sowie um fehlende Loggien- und Terrassenflächen ergänzt. Die Flächenangaben erscheinen plausibel. Balkone, Loggien und Terrassen wurden zu $\frac{1}{4}$ gerechnet.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)

Marktübliche Miete für Wohnungen, abgeleitet anhand Mietspiegel für Gelsenkirchen (Stand 01.01.2024). Für Wohnungen, die zwischen 1982 und 1995 bezugsfertig wurden, liegen die Mieten für Wohnflächen zwischen größer 60 m² und 90 m² in einer Spanne zwischen 5,88 Euro/m² Wf. und 6,85 Euro/m² Wf. (Mittelwert: 6,35 Euro/m² Wf.).

Für Wohnungen, die zwischen 1982 und 1995 bezugsfertig wurden, liegen die Mieten für Wohnflächen zwischen größer 90 m² und 100 m² in einer Spanne zwischen 5,94 Euro/m² Wf. und 6,69 Euro/m² Wf. (Mittelwert: 6,35 Euro/m² Wf.).

Für Wohnungen, die zwischen 1982 und 1995 bezugsfertig wurden, liegen die Mieten für Wohnflächen größer 100 m² in einer Spanne zwischen 5,34 Euro/m² Wf. und 6,85 Euro/m² Wf. (Mittelwert: 6,05 Euro/m² Wf.). Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren (siehe Mietspiegel) werden für die einzelnen Wohnungen folgende Mieten als marktüblich eingeschätzt:

WE02+WE04: 6,45 Euro/m² Wf;

WE05: 6,33 Euro/m² Wf., WE06: 6,11 Euro/m² Wf.

Aufgrund des Wasserschadens in den Wohnungen WE03.1 + WE03.2 wurden Sanierungsarbeiten im Bad, in der Küche und im Flur durchgeführt. Die Sanierungsarbeiten wurden durch einen Zuschlag bei der Miete berücksichtigt. => WE03.1 + WE03.2: 6,45 Euro/m² Wf.

Für die Praxis werden nach Internetrecherche und Rücksprache mit dem Gutachterausschuss 7,25 Euro pro m² NF als marktgerecht angesehen. Die Garagen werden mit 40 Euro pro Stellplatz pro Monat eingeschätzt. Für das Lagergebäude werden 2,50 Euro / m² Nf. angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK) (§ 32 ImmoWertV 21, § 12 (5) ImmoWertV 21 und Anlage 3 (zu § 12 (5) ImmoWertV 21))

In dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten anhand von Einzelkosten ermittelt.

BWK-Anteil				
Verwaltungskosten	3 % vom Rohertrag Gewerbe Wohnen		521,01 € 2.154,00 €	
Instandhaltungskosten		Pauschale Wf/Nf 729 m ²	Kosten 14,00 €/ m ²	Kosten insg. 10.206,00 €
		Lagergebäude	4,20 €/ m ²	4,20 €/ m ² 214,20 €
			Stellplätze	32,00 €
Mietausfallrisiko	2 % vom Rohertrag Wohnen 4 % vom Rohertrag Gewerbe			855,10 € 694,68 €
Summe BWK				14.676,99 €

Nutzungsdauer gem. § 4 (2) ImmoWertV 21, § 12 (5) ImmoWertV 21 und Anlage 1 und 2 (zu § 12 (5) ImmoWertV) (Marktwert)

übliche Gesamtnutzungsdauer gem. Modell des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen, Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, gem. ImmoWertV 21 → im Bewertungsfall

	GND	RND
WGH	80 J.	43 J.
Lager	40 J.	11 J.

Im Ertragswertverfahren wird die aus Roherträgen gewichtete RND angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % und Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil zwischen über 20 % und 80 % ermittelt. Der LZS beträgt für MFH(bis 20 %) 3,5 % (Konfidenzintervall 3,2 % - 3,8 %, s = 2,0) und für MFH(>20 % - 80 %) 4,9 % (Konfidenzintervall 3,7 % - 6,1 %, s = 2,8). Grundlage im vorliegenden Fall ist der LZS für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil zwischen über 20 % und 80 % in Höhe von 4,9 %. Um Modellkonformität zu gewährleisten kann der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz nur angewendet werden, wenn beim Bewertungsobjekt die gleichen Bewertungsparameter vorliegen wie beim Modell des Gutachterausschusses. Die Parameter des Bewertungsobjekts weisen eine höhere RND und eine leicht höhere Wf./Nf. auf als der entsprechende Referenzwert. Die ausgewerteten Daten

stammen aus den Jahren 2022 bis 2024. Der errechnete LZS wurde vom Gutachter sachverständig unter Einbeziehung des Konfidenzintervalls auf den Wertermittlungsstichtag transferiert und konjunkturell angepasst. Es wurde auch geprüft, ob der LZS die Entwicklungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt angemessen widerspiegelt. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts wird im vorliegenden Bewertungsfall nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ein LZS in Höhe von 4,8 % unter Beachtung objekt-spezifischer und konjunktureller Merkmale als marktüblich eingeschätzt. Diese Einordnung erscheint plausibel. Sie spiegelt vor allem die Lage, die Objektart, den baulichen Zustand, die Ausstattungsqualität und die Marktphase gebührend wider.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 21

Schäden an Terrasse, Balkonen, an der Decke in der Maisonette-Wohnung, Lagergebäude (Garagen): Feuchtigkeitsschäden und defekte Tore. Tlw. fehlende Trennung der Versorgungsleitungen. Die geschätzten Kosten in Höhe von ca. 18.000 Euro sind in voller Höhe wertmindernd anzusetzen.

Aufteilung Maisonette-Wohnung in 2 Wohneinheiten: Adäquater Minderwert gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne unüblichen Grundriss (ca. 45.000 Euro)
Mindermiete (gerundet ca. 750 Euro)

5.4. Die Bewertung des WGH mittels Vergleichswertverfahren (IRW)

Der Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen hat einen Immobilienrichtwert anhand von Kaufpreisen für MFH abgeleitet. Dieser beträgt 1.050 Euro/m² Wf./Nf. und ist wie folgt definiert:

Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Baujahr	1974
Wohn- und Nutzungsfläche	500 m ²
Gebäudestandard	Mittel
Jahresrohertrag	75 Euro/m ² Wf./Nf.
Objektgruppe	Weiterverkauf

Relativer Vergleichswert

	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	
Immobilienrichtwert			1.050,00 €
Stichtag	01.01.2025	29.07.2025	1,010
Gebäudeart	MFH	MFH mit gew. Anteil zwischen 21 % und 50 %	0,920
Baujahr	1974	1986	1,044
Wohn-/Nutzfläche	500	729	0,942
Jahresrohertrag	75 Euro/m ² Wf./Nf.	Ca. 80,4 Euro/m ² Wf./Nf.	1,068
Objektspez. Faktoren			1,025
Korrigierter IRW			Ca. 1.050,00 €

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt ca. 1.050,00 Euro.

Konjunktur: Leicht steigende Preise (gem. Angabe des Gutachterausschusses)

Gebäudeart

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wird hier aufgrund des Gewerbeanteils ein Abschlag von 8 % angesetzt.

Wohn-/Nutzfläche

Anpassung gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

Baujahr

Anpassung gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

Jahresrohertrag

Anpassung gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

Objektspezifische Faktoren

Immobilienrichtwerte spiegeln einen durchschnittlichen Lagewert für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen wider. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen. Im vorliegenden Fall wird eine sachverständige Anpassung für objektspezifische Faktoren vorgenommen.

Zu- und Abschläge (absolut): Lagergebäude, Stellplätze

Zu- und Abschläge (relativ): Keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 21 (Marktwert): Siehe Ertragswertverfahren

Nach Korrektur ergibt sich folgender Vergleichswert zum 29.07.2025:

Angepasster IRW	1.050,00 €/m²
WF/NF (m ²)	729 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	765.450,00 €
Zuschlag Lagergebäude	36.000,00 €
Zuschlag Stellplätze	12.000,00 €
Marktüblicher Abschlag	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-63.750,00 €
Vergleichswert	749.700,00 €

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich am Ertragswert. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

6.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mi rd. **779.000,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** wurde mit rd. **750.000,00 €** ermittelt.

6.4. Unbelasteter Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von Buer Blatt 3804 eingetragenen mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in **45891 Gelsenkirchen, Marktstr. 9**

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

779.000,00 €

in Worten: siebenhundertneunundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

6.5. Kritische Würdigung des unbelasteten Verkehrswerts

Ziel des Gutachtens war die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von Buer Blatt 3804 eingetragenen mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 45891 Gelsenkirchen, Marktstraße 9.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ohne Berücksichtigung der Bauschäden und der Umbaukosten rd. 1.079 €/m² Wohn-/Nutzfläche und dem rd. 14,0-fachen des Jahresrohertrags.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht mit Berücksichtigung der Bauschäden und der Umbaukosten rd. 999 €/m² Wohn-/Nutzfläche und dem rd. 13,0-fachen des Jahresrohertrags.

Der Verkehrswert wurde im Wege des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Der in Kapitel 5.4. zur Plausibilisierung ermittelte Vergleichswert bestätigt den Marktwert.

Der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Rohertragsfaktor von 12,8 (Konfidenzintervall: 10,8 – 14,8) bestätigt ebenfalls den ermittelten Wert.

7. Bewertung des Fensterrechts

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.

8. Schlussbemerkungen

Der Verkehrswert wurde auf Grundlage der ImmoWertV 21 und der Ortsbesichtigung am 29.07.2025 ermittelt. Das Gutachten basiert auf

- Unterlagen in der digitalen Bauakte,
- Auskünften zuständiger Behörden zu Denkmalschutz, Erschließungskosten, Baulisten, Altlasten, Bergbauschäden und Planungsrecht und
- Rückkopplung mit dem zuständigen Gutachterausschuss.

Es lagen unterschiedliche Wohn-/Nutzflächenberechnungen vor, die allerdings nur unwesentlich voneinander abweichen. Die verwendeten Wohn-/Nutzflächen in diesem Gutachten wurden der Wohn-/Nutzflächenberechnung vom 24.08.1983 der Bauakte entnommen und um die fehlende Fläche im DG rechts sowie um fehlende Loggien- und Terrassenflächen ergänzt. Eine Unschärfe im Gutachten bilden die ausgewiesenen Umbaukosten. Wie im Gutachten dargelegt, ist eine Vermietung der übergroßen Maisonettewohnung im 1. und 2. OG schwierig, so dass die Wertermittlung in diesem Gutachten auf der Annahme basiert, dass die übergroße Wohnung in zwei einzelne Wohneinheiten getrennt wird. Da der Sachverständige keine Kompetenz als Bausachverständiger hat, erfolgte die Schätzung dieser Kosten und der Kosten für die Beseitigung der Bauschäden in Anlehnung an Bauteiltabellen. Zur genaueren Quantifizierung wird empfohlen, Kostenvoranschläge einzuholen bzw. einen fachkundigen Bausachverständigen mit der Begutachtung zu beauftragen. Der in diesem Gutachten angesetzte Wertabschlag spiegelt nicht die tatsächlich erforderlichen Kosten wider, sondern stellt lediglich einen nach Einschätzung des Sachverständigen adäquaten Minderwert gegenüber einem vergleichbaren Objekt ohne unüblich großen Grundriss dar. Der Werteinfluss der Kosten wurde geschätzt. Er stellt keinen aus Marktdaten abgeleiteten Wert dar.

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.

Die wegen des Wasserschadens in der Maisonettewohnung durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in diesem Gutachten in der Miete, der Restnutzungsdauer und dem Ausstattungsstandard berücksichtigt.

Trotz dieser Maßnahmen ist der Verkehrswert zum Stichtag 29.07.2025 gegenüber dem Stichtag 27.05.2024 gesunken. Dies liegt vornehmlich an dem deutlich gestiegenen Liegenschaftszinssatz in dem entsprechenden Zeitraum.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Leverkusen, den 31.08.2025

Ralf Borchert
von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse / Ansichten / Schnitte