

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. BOL-1025-ZFH

für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaute Eckgrundstück

Ressestraße 2 (4) 45894 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 070/24**

zum Stichtag 07.07.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Gesamtverkehrswert

971.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Lfd. Nr. 1, Flurstück 298 (Zweifamilienhaus)

944.000 €

Lfd. Nr. 3, Flurstück 375 (Gartenland)

27.000 €

Marl, den 09.10.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Ressestraße	10
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	18
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.3 Sachwertermittlung	35
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	43
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	44
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	45
5 ANLAGEN	46
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	freistehendes Zweifamilienhaus	
Ortstermin		07.07.2025
Wertermittlungsstichtag		07.07.2025
Objektadresse	Ressestraße 2 (4) 45894 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	142 / 298, 375	
Objektinformationen	Baujahr	1906
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1985
	wesentliche Umbauten	2007-2011
	Alter	119 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.476 m²
	bebaute Fläche (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	298 m²
	Bruttogrundfläche	877 m²
	Wohnfläche	358 m²
	wohnliche Nutzungsfläche	107 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	390 €/m²
	angepasster Bodenwert	273 €/m²
	Bodenwert (rentierlicher Anteil)	328.000 €
	Bodenwert (Gartenland)	27.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	1.110.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	1.110.000 €
	Wertanpassung boG	- 139.500 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	971.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		971.000 €
Einzelverkehrswerte:		
Lfd. Nr. 1, Flurstück 298 (Zweifamilienhaus)		944.000 €
Lfd. Nr. 3, Flurstück 375 (Gartenland)		27.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 070/24	
Auftrag vom:	11.02.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebauten Eckgrundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	freistehendes Zweifamilienhaus Ressestraße 2 (4) 45894 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 24852
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 142 298, 375
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 07.07.2025 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Das Wohnhaus wird durch die Zaunanlage und die Bäume abgeschirmt, so dass das Wohnhaus nur sehr eingeschränkt zu sehen war. Bei dem Ortstermin konnten die Außenanlagen (teilw.) und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da der Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.	

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07.07.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 11.02.2025
- Grundbuchauszug vom 26.07.2024

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 12.08.2010
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.03.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 09.04.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 11.04.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 27.03.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.07.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 31.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.03.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 05.05.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 03.04.2025
- Bauakte am 19.08.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1906
- Baugenehmigung vom 23.10.1998
- Rohbauabnahme vom 27.11.2002
- Teilabbruchgenehmigung (erloschen) vom 02.05.2005
- Baugenehmigung vom 30.10.2007
- Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 14.05.2014
- 1. Nachtrag vom 12.03.2008
- 2. Nachtrag vom 10.12.2008
- Baugenehmigung vom 06.12.2010

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

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

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus 2 Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
 - Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
 - Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
- Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis zu dem Bearbeitungszeitraum

Die beantragte Bauakte zu dem Objekt wurde trotz rechtzeitiger Anforderung erst am 19.08.2025 zur Verfügung gestellt.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 59 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Urkunden, Auskunft Altlasten, Baulastenauskunft, Auskunft Baurecht) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Räumliche Einordnung: Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,3%; NRW: 8%; Stadt Gelsenkirchen: 15,3% (7/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 260.654 auf 267.284 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,54%. Nach kurzfristigen Anstiegen in den Jahren 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Die Talsohle am Markt für Wohnimmobilien scheint durchschritten zu sein. Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird weiterhin mehr Wohnraum nachgefragt, was sich in einem Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten widerspiegelt. Dies ist insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen der Fall. Auch die inzwischen stabile Inflation auf einem üblichen Niveau sowie fallende Zinsen ermöglichen es einer breiteren Schicht, Immobilien zu erwerben, und beleben den Immobilienmarkt. Nach Unsicherheiten bei der Gesetzgebung rückt der energetische Standard von Immobilien immer mehr in den Fokus. Aufgrund hoher Baukosten ist im Neubausektor weiter mit steigenden Preisen zu rechnen.

Der allgemeine Trend ist jedoch nur eingeschränkt auf Gelsenkirchen übertragbar, da die Stadt unterdurchschnittliche sozioökonomische Daten aufweist und nicht im Fokus möglicher überregionaler Investoren steht.

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

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

2.2 Mikrolage Ressestraße

Stadtteil Buer:	Der Stadtteil Buer liegt im nördlichen Bereich von Gelsenkirchen und verfügt über einen eigenen Innenstadtkern. Das Stadtzentrum von Buer gehört zusammen mit der Altstadt Gelsenkirchen zu den infrastrukturellen Zentren im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Im Allgemeinen zählt der Stadtteil Buer zu den gefragteren Wohnlagen.												
Zentralität:	Am östlichen Rand des Ortsteils Buer an der Verbindungsstraße von Buer Zentrum nach Resse und an der Ortsumfahrung von Buer Zentrum (Ostring). Das Stadtzentrum Buer ist in ca. 1,8 km erreichbar.												
Visibilität:	Das Eckgrundstück ist von der Ressestraße Ostring und Vom-Stein-Straße aus gut sichtbar.												
Erreichbarkeit:	Das Eckgrundstück liegt an drei Straßen: Ressestraße: Vollaufgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Vom-Stein-Straße/Ostring: Vollaufgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Zum Vestiaturm: Vollaufgebaute Straße mit einer Oberfläche aus Betonpflaster, beidseitigen Parkbuchten, unbefestigten Randstreifen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 1,7 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3,3 km (A2)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 4,1 km (A52)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 2,7 km (Gelsenkirchen-Buer)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 10,6 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> Das Eckgrundstück liegt direkt an den Straßen Ressestraße (in diesem Bereich ohne Parkmöglichkeiten), Vom-Stein-Straße/Ostring mit einseitigen Parkbuchten (gegenüberliegend) und der Straße Zum Vestiaturm (vereinzelten Parkbuchten). Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation kann als angespannt bezeichnet werden. Es handelt sich bei der Ressestraße und Vom-Stein-Straße/Ostring um stark frequentierte Hauptein-/ Ausfallstraßen und der Umfahrung Gelsenkirchen-Buer. Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.	- Bundesstraße	ca. 1,7 km (B226)	- Autobahn	ca. 3,3 km (A2)		ca. 4,1 km (A52)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 2,7 km (Gelsenkirchen-Buer)		ca. 10,6 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 1,7 km (B226)												
- Autobahn	ca. 3,3 km (A2)												
	ca. 4,1 km (A52)												
- Bus	fußläufig erreichbar												
- Bahnanschluss	ca. 2,7 km (Gelsenkirchen-Buer)												
	ca. 10,6 km (Gelsenkirchen HBF)												
Umfeld:	Das Umfeld ist heterogen, südöstlich schließt ein ca. 2000 bis 2005 entstandenes Wohngebiet an, Entlang der Vom-Stein-Straße besteht eine Mehrfamilienhausbebauung aus der Wiederaufbauphase und nordwestlich ist eine Schule. Nordöstlich schließen Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.												

Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.		
Bodenrichtwertniveau:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m ²) ²		
	gute Lage:	360 €/m ²	
	mittlere Lage:	240 €/m ²	
	mäßige Lage:	180 €/m ²	
	(unverändert seit 2022)		
	Bodenrichtwert hier	390 €/m ²	
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als immissionsbelastete gute Wohnlage bewertet.		

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstücke:	298, 375
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut. Es wird augenscheinlich von dem Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.
Größe:	1.476 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. Das Flurstück 375 hat kein Baurecht und ist für die vorhandene Bebauung nicht erforderlich (vgl. Punkt 2.4).
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf, das Flurstück 375 grenzt östlich an das Hauptgrundstück an. Breite Straßenfront ca. 30 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 41 m (nur Flurstück 298)
Grundstücksausrichtung:	zur Nord - und Südseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden; das freistehende Zweifamilienhaus steht zentral auf dem Flurstück 298, das als Garten angebundene Grundstück Flurstück 375 ist nach Norden zur Ressestraße ausgerichtet
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und von der Straße teilw. durch eine Hecke/Zaun abgetrennt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Soweit erkennbar, besteht die Gartenfläche aus einer Rasenfläche. Der gut sichtbare unbebaute Grundstücksteil Flurstück 375 war in einem verwilderten Zustand.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf den Straßen eingeschränkt möglich
Mikroumfeld:	überwiegend stark frequentierte Straßen und südlich eine Wohnbebauung Nebenan ein historisches Gebäude, das als Klinik genutzt wird.
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren deutliche Lärmimmissionen von der Ressestraße und Vom-Stein-Straße /Ostring bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Eckgrundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >65 dB(A) bis ≤ 69 dB(A) mittlere Belastung und nachts ab >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) mittlere Belastung ausgewiesen ³ .

³ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 02.10.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 09.04.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Eckgrundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hugo / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.03.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster in Teilbereichen verzeichnet. In dem Schreiben heißt es: „..., mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Südosten des Flurstücks 298 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor. Der zuvor genannte Teilbereich des Flurstücks 298 ist im derzeitigen Kataster unter dem Titel „20.026 Nahrungsmittelindustrie Immermannstraße“ gekennzeichnet. Die Fläche wurde im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan im Jahre 2001 saniert und für die Wohnbebauung aufbereitet. Bei derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.“ Ein Werteeinfluss kann aus der Eintragung nicht abgeleitet werden, da für die aktuelle Wohnnutzung kein Handlungsbedarf besteht und eine wirtschaftlichere Nutzung nicht gegeben ist.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴
Starkregen:	Das Eckgrundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁵ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Eckgrundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet.⁶
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 02.10.2025

⁵ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/?](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/)] abgerufen am 02.10.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 02.10.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan ⁷ als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.04.2025 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 321 Östlich Immermannstraße in Kraft getreten am 03.03.2006.

Festsetzungen:

Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,0

offene Bauweise, II-geschossige Bebauung

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.

Einzelhaus

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1906 vor in Kraft treten des B-Plans errichtet und die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen die bestehende Bebauung.

Das Flurstück 375 ist als private Grünfläche dargestellt und hat kein Baurecht. Auf dem Grundstück ist ein Baum als Naturdenkmal gekennzeichnet. Ein Erweiterungspotenzial oder selbstständig nutzbare Grundstücksflächen können nicht erkannt werden.

Besonderes Städtebaurecht: Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.04.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 11.04.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_037/index.html?lang=de&title=PlanungsAtlas%20||%20Bebauungsplanung]; abgerufen am 02.10.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Am 19.08.2025 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde das freistehende Zweifamilienhaus genehmigt, wobei kein Bauschein zur der Ursprungsbebauung vorgelegen hat. Des Weiteren sind in der Bauakte auch Änderungen und Pläne zu Gebäuden vorhanden, die zu dem ehemaligen Schlachthof gehörten und nicht mehr vorhanden sind.

Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung oder Um- und Anbauten sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) oder handschriftlich verfasst geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Direktorenwohnung eines Schlachthofes aus dem Jahr 1906

Die der Akte beiliegenden Pläne aus dem Jahr 1906 sind nicht mit einem Baugenehmungsvermerk versehen und Baugenehmigungsunterlagen konnten auch nicht gesichtet werden. Augenscheinlich handelt es sich jedoch um das zu bewertende Zweifamilienhaus.

Teilabbruchgenehmigung (erloschen) vom 23.10.1998

Bauvoranfrage Umbau Wohnhaus Schönheitschirurgie
positiver Bescheid (wegen Fristablauf erloschen) vom 27.11.2002

Teilabbruchgenehmigung (erloschen) vom 02.05.2005

Umbau in ein Wohnhaus

Baugenehmigung 2664-07-02 vom 30.10.2007

Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 14.05.2014

1. Nachtrag Terrasse vom 12.03.2008

2. Nachtrag Überdachung der Terrasse vom 10.12.2008

Baugenehmigung Grenzmauer mit Eisengitter vom 06.12.2010

Handschriftlich wurden die in den Plänen aus 2007 bezeichneten Wohnräume alle in Abstellräume mit Datum 29.10.2007 umbenannt. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, in welcher Form der Umbau des Mansardgeschosses genehmigt wurde.

In der Baugenehmigung von 2007 wird das Wohnhaus als Zweifamilienhaus beschrieben. Die Umplanung in mehrere Wohnungen im Dachgeschoss (2 Wohnungen waren im Dachgeschoss geplant) scheiterte an mangelnder Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die rechtzeitig angefragte Bauakte konnte vom Bauordnungsamt der Stadt Gelsenkirchen bis zum Ortstermin nicht bereitgestellt werden. Da die Bauakte erst nach dem Ortstermin eingesehen wurde, konnte keine detaillierte Prüfung der Übereinstimmung der Baugenehmigungsunterlagen und der Örtlichkeiten stattfinden.

Des Weiteren wurde keine Innenbesichtigung zugelassen, so dass zu möglichen Änderungen im Gebäudeinneren keine Angaben gemacht werden können.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 27.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 11656 lfd. Nr. 1

Grundstück Ressestraße 4 Gemarkung Buer Flur 142, Flurstück 299

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Ressestraße 4
- Gemarkung Buer, Flur 142, Flurstück 299

verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück

- Gelsenkirchen, Ressestraße 4
- Gemarkung Buer, Flur 142, Flurstück 375

ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Die betroffenen Grundstücke sind im anliegenden Lageplan grün umrandet.

Blatt Nr. 11657 lfd. Nr. 1

Grundstück Ressestraße 4 Gemarkung Buer Flur 142, Flurstück 375

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Ressestraße 4
- Gemarkung Buer, Flur 142, Flurstück 375

verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück

- Gelsenkirchen, Ressestraße 4
- Gemarkung Buer, Flur 142, Flurstück 299

ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet.

Die betroffenen Grundstücke sind im anliegenden Lageplan grün umrandet.

Diese Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück **wertneutral**, da hier beide Grundstücke bewertet werden und das Flurstück 375 baulich nicht nutzbar ist.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

Beurteilung:

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

Inwieweit das freistehende Zweifamilienhaus der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.03.2025 ist das freistehende Zweifamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen. Es ist auch kein Boden- oder Gartendenkmal. Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen und nach Recherchen im Internet⁸ ist die an dem Wohnhaus stehende Rotbuche als Naturdenkmal eingetragen.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor. Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

⁸ Quelle: " https://www.gelsenkirchener-geschichten.de/wiki/%C3%9Cbersichtskarte_Naturdenkmale]; abgerufen am 02.10.2025

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	24852
	letzte Änderung	vom 26.07.2024, Ausdruck vom 26.07.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	142	298	Gebäude- und Freifläche	1.202 m²
3	142	375	Gebäude- und Freifläche	274 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2
gelöscht

lfd. Nr. 3 zu der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederspannungskabelrecht nebst Bebauungsbeschränkung und Leitungsgefährdungsverbot) für einen Energieversorger Bezug: Bewilligung vom 12.08.2010 (UR-Nr. 242/2010, Notar xxx). Eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 04.09.2012.

lfd. Nr. 4 zu der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht nebst Bebauungsbeschränkung und Leitungsgefährdungsverbot) für einen Energieversorger. Bezug: Bewilligung vom 12.08.2010 (UR-Nr. 242/2010, Notar xxx). Eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 am 04.09.2012.

lfd. Nr. 5
gelöscht

lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 070/24)

Hinweis Gerichtsauftrag:	Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen. Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.
Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das freistehende Zweifamilienhaus wird nach Erkenntnissen der Ortsbesichtigung augenscheinlich von dem Eigentümer bzw. Familienangehörigen genutzt. Es besteht Namensidentität zwischen den Angaben im Gerichtsauftrag und dem Klingelschild/Namensschild an der Tür. Informationen zu Mietverhältnissen wurden von dem Eigentümer auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen vielfach auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.
Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus I-III-geschossig (III Geschoss = ausgebautes Mansardgeschoss) und Spitzboden
Größe:	rd. 358 m ² Wohnfläche rd. 107 m ² sonstige Flächen rd. 465 m ² Wohn- und Nutzungsfläche
tatsächliche Nutzung:	augenscheinlich Einfamilienhaus
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gemäß dem Plan gegeneinander abgeschlossen.
Baujahr:	um 1906
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 2008 Anbau einer Terrasse 2008 Überdachung der Terrasse
Modernisierungen:	Das freistehende Zweifamilienhaus ist augenscheinlich in den letzten 13 bis 18 Jahren überwiegend modernisiert worden, jedoch war bei der Ortsbesichtigung erkennbar, dass Instandhaltungsarbeiten in Teilen nicht durchgeführt wurden, und dass die Modernisierungen in Teilen auch nicht fertiggestellt wurden (Zaunanlage). <u>recherchierte Modernisierungen</u> 2007-2011 Erneuerung der Dacheindeckung Erneuerung der Putzarbeiten Außenfassade Erneuerung aller Innen- und Außentüren Erneuerung der Holzfenster Erneuerung aller Fußböden Einbau von Wasserleitungen Einbau einer Zentralheizung Die zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese zwischen 13 und 18 Jahre zurückliegen. Die zu vermutenden zurückliegenden Modernisierungen werden insbesondere bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unter Punkt 3.1.3 und bei den Herstellungskosten unter Punkt 3.3 berücksichtigt. Dass die Annahmen nicht zutreffend sind und ein abweichender Zustand vorhanden ist, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Instandhaltung:	Das freistehende Zweifamilienhaus wurde - soweit erkennbar - nur ausreichend gepflegt. Bei der Ortsbesichtigung konnte in Teilen ein beginnender Instandhaltungsstau erkannt werden.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt 4 Stufen über Zugangsniveau	
Erschließungstyp:	normale Zweifamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus für die Obergeschosswohnung das Mansardgeschosses (gemäß Plan) sowie separatem Eingang für die Erdgeschosswohnung	
Stellplätze/Stellplatz:	keine erkennbaren	
E-Ladesäulen:	augenscheinlich keine Ladesäulen	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss:	1. Wohnung
	Obergeschoss:	1. Wohnung
	Mansardgeschoss:	Abstellräume gemäß Plan
	Spitzboden:	keine Angaben

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht. In der ursprünglichen Baugenehmigung aus 1906 ist keine Baubeschreibung zu dem Wohnhaus enthalten.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	vermutlich Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - Annahme	
Dachabdichtung:	Tonpfannen	
Gauben:	Rundbogengauben mit Zinkblecheinkleidung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des freistehenden Zweifamilienhauses können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1906 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit teilweiser Fachwerkkonstruktion. In der Wertermittlung wird ein 2007-2011 sanierter bzw. ein guter Ausstattungsstandard unterstellt.

Ausstattung

Haustür/Wohnungstür:	Holztür im Stil der Gründerzeit
Fenster:	Holzfester mit Isolierverglasung
Boden:	Parkett, Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	bauzeittypische Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung Erdgeschoss (lt. Plandarstellungen)	
Bad 1:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Bad 2:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Sanitäre Ausstattung Obergeschoss (lt. Plandarstellungen)	
Bad 1:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (2x) - Annahme
Bad 2:	Wanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Sanitäre Ausstattung Mansardgeschoss (lt. Plandarstellungen)	
Bad 1:	Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (2x) - Annahme
Bad 2:	Wanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
	Gemäß Baugenehmigung ist in dem Mansardgeschoss keine Wohnnutzung zulässig, in Teilen wurden die Einrichtungen der Küche nachträglich händisch durchgestrichen.
Technische Ausstattung	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Es wurde auch kein Energieausweis zur Verfügung gestellt, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.
Energie:	keine Angabe möglich
Heizung:	Zentralheizung (Annahme)
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang - Annahme

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung - Annahme – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind soweit erkennbar mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt. Im Vorgarten stehen alte Bäume, von denen die Rotbuche als Naturdenkmal eingetragen und besonders geschützt ist. Der Vorgarten wirkt in Teilen vernachlässigt.
Garten:	Der auf dem benachbarten Grundstück angelegte Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche und ebenfalls altem Baumbestand. Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Die südlichen Freiflächen wirken soweit erkennbar vernachlässigt. Insgesamt eine ursprünglich einfache Gartengestaltung, die einen teils deutlichen Pflegestau aufweist.
Einfriedungen:	Zaun aus Mauerwerkspfählen mit schmiedeeisernen Füllungen und Stahltores aus Schmiedeeisen. Die Gestaltung des Zauns wurde der Architektur des Wohnhauses angepasst.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Das Wohnhaus wurde ca. zwischen 2007 und 2011 augenscheinlich aufwendig saniert, wobei die letzten Sanierungsarbeiten an der Zaunanlage offensichtlich nicht abgeschlossen wurden. Gemäß Beschreibungen in den Baugenehmigungsunterlagen bezogen sich die Arbeiten auf den Innenausbau, Fenster und Haustüren, das Dach und Teile der Installation. Ob in diesem Zuge auch die technische Ausstattung erneuert wurde, geht aus den Unterlagen nicht hervor, ist aber zu vermuten. Zu erkennen war, dass die Instandhaltung seit einiger Zeit eingestellt wurde und es zeichnet sich in Teilbereichen ein Instandhaltungsstau ab. Das Wohnhaus wird durch die Zaunanlage und die Bäume deutlich abgeschirmt, sodass das Wohnhaus nur sehr eingeschränkt zu sehen war. Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen. Hierbei handelt es sich nur um die Schäden/Schwächen, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Eine abschließende Auflistung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. - Fertigstellung der Zaunanlage - teils beginnender Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich - Neuanlage der Gartenflächen Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Diese Pauschale berücksichtigt auch die Instandsetzung der von außen erkennbaren Schäden. Zusammenfassend ist augenscheinlich ein modernisierter Zustand mit einem beginnenden Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.
------------------	--

Schadstoffe in den Baustoffen:	Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
Energetische Situation:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem teilweise einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz im Bereich der Außenwände und von modernisieren Fenstern sowie einem modernisierten Dach mit zeitgemäßen Wärmeschutz ausgegangen. Zu der Hautechnik liegen keine Angaben vor. Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem uneinheitlichen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaute Eckgrundstück und die Lage vorzugsweise für eine Wohnnutzung geeignet. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung neben der Lärmimmissionen von den angrenzenden Straßen keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Aufgrund der Größe und der repräsentativen Architektur ist auch eine gewerbliche Nutzung als Praxis oder Büro bzw. eine Mischnutzung (Praxis/Büro und Wohnen) denkbar. Der Bauakte aus dem Archiv lag ein positiv beschiedener Bauantrag für eine gewerbliche Nutzung bei. Um dies abschließend beurteilen zu können, wäre eine erneute Bauvoranfrage oder ein Bauantrag erforderlich, die nicht zum Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens gehören. Beide Nutzungsvarianten werden als wirtschaftlich gleichwertig angesehen. Grundlage der Wertermittlung bildet daher die zum Wertermittlungsstichtag ausgeübte Wohnnutzung.
Beurteilung:	Das Wohnhaus wurde als Direktorenwohnung eines Schlachthofes errichtet und die Architektur im Gründerzeitstil ist auf Repräsentation ausgelegt. Es wurde zwischen 2007 und 2011 saniert, wobei die ursprüngliche Architektur - soweit erkennbar - erhalten geblieben ist und sensibel ergänzt wurde. Nach den Planunterlagen befindet sich im Erd- und Obergeschoss je eine Wohnung. Die Erdgeschosswohnung ist mit rd. 213 m² überdurchschnittlich groß. Die Aufteilung ist bedingt durch Durchgangszimmer nicht optimal und kompromissbehaftet. Die Obergeschosswohnung ist mit rd. 145 m² ebenfalls überdurchschnittlich groß und ebenso bedingt durch Durchgangszimmer kompromissbehaftet. Die Wohnung verfügt über eine große nach Süden orientierte Dachterrasse. Die Mansarde war für einen wohnlichen Ausbau geplant, der jedoch nicht genehmigt wurde. Hier liegen keine Angaben zu der aktuellen Nutzung vor. Zu der Ausstattung der Wohnungen kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Hier beruhen die obigen Angaben auf rudimentären Beschreibungen aus der Bauakte und plausiblen Annahmen. Insgesamt handelt es sich um ein zwischen 2007-2011 saniertes auf Repräsentation ausgelegtes Wohnhaus mit einem beginnenden Instandhaltungstau.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Vollständige Pläne, die die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag zusammenhängend wiedergeben lagen zur Bewertung nicht vor. Im Rahmen der Recherchen konnten schlecht lesbare und nicht vollständig vermaßte Pläne recherchiert werden. Fehlende Maße wurden, soweit möglich, berechnet, ansonsten grafisch aus den Plänen herausgemessen. Die Wohnflächenberechnung basiert auf Flächenangaben in den Plänen, die teilweise nicht lesbar waren und für die Berechnung sachverständig geschätzt werden mussten. Der Abzug der Dachschrägen im Mansardgeschoss beruht allein auf einer sachverständigen Schätzung. Dadurch kann es bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Wohnfläche zu Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten kommen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass das Gebäude nicht aufgemessen werden konnte. Insgesamt sind die angegebenen Flächenangaben mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.476 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) freistehendes Zweifamilienhaus

Kellergeschoss	13,50 m x	11,43 m =	154 m ²	
	-2,47 m x	5,89 m =	-15 m ²	
	-6,13 m x	0,94 m =	-6 m ²	
	9,66 m x	4,62 m =	45 m ²	
Summe Kellergeschoss			179 m ²	179 m ²
Erdgeschoss	13,36 m x	11,37 m =	152 m ²	
	-2,67 m x	1,00 m =	-3 m ²	
	-6,12 m x	1,00 m =	-6 m ²	
	-0,48 m x	4,89 m =	-2 m ²	
	9,54 m x	4,30 m =	41 m ²	
	9,92 m x	8,12 m =	80 m ²	
	2,72 m x	1,21 m =	3 m ²	
	-2,10 m x	1,70 m =	-4 m ²	
Wintergarten	8,01 m x	4,57 m =	37 m ²	
Summe Erdgeschoss			298 m ²	298 m ²
Obergeschoss	13,36 m x	11,37 m =	152 m ²	
	-2,67 m x	1,00 m =	-3 m ²	
	-6,12 m x	1,00 m =	-6 m ²	
	-0,48 m x	4,89 m =	-2 m ²	
	9,54 m x	4,68 m =	45 m ²	
Wintergarten	8,01 m x	4,57 m =	37 m ²	
Summe Obergeschoss			222 m ²	222 m ²
Mansardgeschoss	12,88 m x	10,15 m =	131 m ²	
	0,48 m x	5,66 m =	3 m ²	
	9,54 m x	4,68 m =	45 m ²	
Summe Mansardgeschoss			178 m ²	178 m ²
Summe BGF freistehendes Zweifamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)				877 m²

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

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Diele (geschätzt)	2,73 m ²
Küche	30,32 m ²
Essdiele	22,00 m ²
Zimmer	26,84 m ²
Bad	4,82 m ²
Flur	9,94 m ²
Diele	19,72 m ²
Zimmer	16,34 m ²
Wohnzimmer	39,22 m ²
Zimmer	16,18 m ²
Bad	8,55 m ²
Wintergarten (50%)	16,47 m ²
Summe Erdgeschoss	213,13 m²
Obergeschoss	
Flur	6,30 m ²
Bad	4,32 m ²
Zimmer	26,64 m ²
Zimmer	22,74 m ²
Zimmer	30,32 m ²
Loggia (50%)	3,60 m ²
Küche	16,84 m ²
Bad	18,41 m ²
Terrasse (25%)	15,40 m ²
Summe Obergeschoss	144,57 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	358,00 m²

Ermittlung der Nutzungsfläche

Mansardgeschoss	
Flur	7,31 m ²
WC	3,00 m ²
Abstellraum	3,70 m ²
Abstellraum	27,80 m ²
Abstellraum	25,97 m ²
Abstellraum	29,27 m ²
Abstellraum	16,64 m ²
Abstellraum	13,90 m ²
Bad	5,25 m ²
pauschaler Abzug Dachschräge	- 25,94 m ²
Summe Mansardgeschoss	106,90 m²
Summe Nutzungsfläche gesamt (gerundet)	107,00 m²

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzungsfläche nicht geprüft werden konnte. Die Wohnflächenberechnung basiert auf Planangaben und Schätzungen und ist mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Terrassen und Loggien sind mit 25% oder 50% der vorhandenen Flächen in die Flächenberechnung eingeflossen.

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

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

Hinweis:

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

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = (465 m² / 877 m²) 0,53

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

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = (465 m² / 698 m²) 0,67

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegen in einem plausiblen unteren Bereich und zeigen eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Informationen zu der Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück liegen nicht vor. Aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit kann keine Angabe zu möglichen Stellplätzen gemacht werden. Auf dem Grundstück sind augenscheinlich mehrere Stellplätze möglich.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen zwischen 3,66 und 3,82%, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann nur eine Einschätzung der Marktgängigkeit auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als immissionsbelastete gute Wohnlage bewertet
- repräsentatives Gebäude aus der Gründerzeit, von denen es nur wenige gibt (Liebhaberobjekt)
- augenscheinlich saniertes Wohnhaus

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- Grundrisschwächen wie gefangene Räume (lt. Planunterlagen)
- nachträgliche Außenwanddämmung wegen der Architektur nur erschwert möglich oder mit erhöhten Kosten verbunden
- im Vergleich zu einem üblichen Zweifamilienhaus ist es eine große Immobilie, mit einem eingeschränkten Käuferkreis (Liebhaberimmobilie)

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden, Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren
- trotz der Unzulässigkeit als Raum zum dauernden Aufenthalt bietet das Mansardgeschoss vermutlich ein gutes Nutzungspotenzial

Bedrohungen:

- anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine eingeschränkte Marktgängigkeit erwartet, die auf eine kapitalstarke Klientel abzielt. Die Stärken resultierenden aus dem Objekt und die Schwächen aus der immissionsbelasteten Lage sowie aus der kriselnden wirtschaftlichen Gesamtsituation.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein villenartiges Zweifamilienhaus und es sind individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie Repräsentation, die den Kaufpreis mit prägen und nicht ökonomische Motive.

Des Weiteren gibt es in der Regel keine vergleichbaren Mietobjekte, die den Ansprüchen genügen. Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier keine Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das aktuelle Marktverhalten in Form von Marktanpassungsfaktoren und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein villenartiges Zweifamilienhaus und vergleichbare Immobilien sind auf dem örtlichen Immobilienmarkt nicht vorhanden. Die Daten, die in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind, basieren auf Verkäufen von normalen, also vielfach gehandelten, Immobilien. Somit sind die veröffentlichten Daten nicht mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt.¹⁰

Basis der Stichprobe sind

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

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

NHK 2010

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

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell ¹¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung werden Modernisierungen angenommen und ein überwiegend modernisierter Zustand (11 von max. 20 Punkten) und eine angemessene Restnutzungsdauer von 40 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern freistehendes Zweifamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1906
tatsächliches Alter	119 Jahre
wesentliche Umbauten	2007-2011
fiktives Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

¹¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	142	298	Gebäude- und Freifläche	1.202 m ²
3	142	375	Gebäude- und Freifläche	274 m ²

Gesamtgröße	1.476 m²
davon Hauptfläche	1.202 m ²
davon Gartenland	274 m ²

Bodenrichtwert	390 €/m²
-----------------------	----------------------------

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 30% (gewichtete Ansätze)

Korrektur (€/m ²)	-30% von	390 €/m ² =	-117 €/m ²
-------------------------------	----------	------------------------	-----------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet	273 €/m²
---	----------------------------

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.202 m ²		
Bodenwertansatz	273 €/m ²		
	273 €/m ² x	1.202 m ² =	328.146 €
Rundung			-146 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	328.000 €
---	------------------

Grundstücksgröße Gartenland	274 m ²		
Bodenwertansatz Gartenland	98 €/m ²		
	98 €/m ² x	274 m ² =	26.852 €
Rundung			148 €

Bodenwert (Gartenland)	27.000 €
-------------------------------	-----------------

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45894
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	1520102
Bodenrichtwert	390 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

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

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl, Geschossflächenzahl und Grundstückstiefe, stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Das Grundstück (inklusive Flurstück 375) ist mit 1.476 m² deutlich größer als das Referenzgrundstück mit einer Größe von 400 m² bis 600 m² und selbständig nutzbare Grundstücksteile sind nicht vorhanden. Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht werden für hausnahes Garten- und Hinterland 25% vom Bodenrichtwert angesetzt.¹² Zwar greift hier nicht die Tiefenbeschränkung, aber aufgrund der Größe wird hier ein Abschlag als sachgerecht angesehen. Hierbei wird ebenso berücksichtigt, dass das Gebäude mit einer BGF von 876,8 m² bzw. einer Wohn-/ Nutzungsfläche von geschätzt 465 m² ebenfalls untypisch ist.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm (Ressestraße und Vom-Stein-Straße/Ostring). Das Eckgrundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >65 dB(A) bis ≤ 69 dB(A) mittlere Belastung und nachts ab >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) mittlere Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Hier ist ein Abschlag gerechtfertigt.

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von - 30% als sachgerecht angesehen, um näherungsweise die einzelnen Bodenwertqualitäten zu berücksichtigen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

Für die Gartenfläche (Flurstück 375) wird in Anlehnung an hausnahes Gartenland ein Ansatz von 25% des Bodenrichtwerts gewählt und auf 1 €/m² gerundet.

Ansatz Gartenland	25% von 390 €/m ²	98 €/m ²
-------------------	------------------------------	---------------------

¹² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 44

3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

freistehendes Zweifamilienhaus

Kostenkennwert	940 €/m ²
Bruttogrundfläche	877 m ²

Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	
Baupreisindex 2021	Ø 2010	70,9	
	$132,6 / 70,9 =$	1,870	
	$1,870 \times 877 \text{ m}^2 \times 940 \text{ €/m}^2 =$		1.541.239 €

Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus

fiktives Alter 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 40 Jahre / 80 Jahre = 0,5 - 770.620 €

freistehendes Zweifamilienhaus 770.619 €

Gauben, Kellertreppe, Dachterrasse	38.300 €
Sonstige Bauteile	$1,870 \times 38.300 \text{ €} =$ 71.621 €

Außenanlagen	7% von 842.240 € =	58.957 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)		8.000 €
Sachwert Außenanlagen		66.957 €

Sachwert freistehendes Zweifamilienhaus	770.619 €
Sachwert sonstige Bauteile	71.621 €
Sachwert Außenanlagen	66.957 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	328.000 €
Zwischensumme	1.237.197 €
Rundung	0 €
vorläufiger Sachwert	1.237.197 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Abschlag	rd. - 10% von 1.237.197 € =	- 123.720 €
Rundung		- 3.477 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 1.110.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,8
Dach	modernisiert	15%	4,0
Fenster- und Außentüren	modernisiert	11%	3,5
Innenwände und -türen	keine Angabe möglich – Annahme	11%	3,0
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,0
Fußböden	keine Angabe möglich – Annahme	5%	3,5
Sanitäreinrichtungen	keine Angabe möglich – Annahme, mehrere Badezimmer	9%	3,5
Heizung	keine Angabe möglich – Annahme	9%	3,0
Sonstige Technik	keine Angabe möglich – Annahme	6%	3,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	3,0

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Das teilunterkellerte freistehende Zweifamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 1.11 II-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 81%
Typ 1.23 I-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach -	Anteil 19%

Hier wird davon ausgegangen, dass zwei Nutzeinheiten zum Wertermittlungsstichtag vorhanden sind und hier wird in Anlehnung an ein Zweifamilienhaus ein Zuschlag von 5% vorgenommen.

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Drempel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist kein Drempel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein reduzierter Abschlag von 3% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

940 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 132,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

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

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 40 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor freistehendes Zweifamilienhaus **0,5**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Gauben, Zwerchhaus, Kellertreppe, Dachterrasse

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz **71.621 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5 % bis 10 % der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

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

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss und mit 7 % der Herstellungskosten nach Alterswertminderung zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **8.000 €**

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

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

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

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden¹³.

<u>vorläufiger Sachwert</u>	
größer 500.000	0,85

Immobilienrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hier 3.150 €/m² ¹⁴

IRW-Zone	Zu-/Abschlag
3.150 €/m ²	0,02

Gebäudestandardstufe

Basis des Marktanpassungsfaktors	0,85
<u>Korrektur Immobilienrichtwert</u>	<u>0,02</u>
Basis Marktanpassungsfaktor	0,87

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

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 53

¹⁴ Quelle: Immobilienpreiskalkulator auf <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>; abgerufen am 03.10.2025

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

Allgemein

Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich oberhalb des höchsten Referenzwertes für die Sachwertfaktoren. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.	↓↓
Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard ist mit 3,0 nochmals deutlich oberhalb des Korrekturwertes von 2,4.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als immissionsbelastete gute Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zwischen 2007-2011 saniertes auf Repräsentation ausgelegtes Wohnhaus mit einem beginnenden Instandhaltungsstau.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist augenscheinlich ein modernisierter Zustand mit einem beginnenden Instandhaltungsstau erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine eingeschränkte Marktgängigkeit erwartet, die auf eine kapitalstarke Klientel abzielt.	↓

Sonstiges

Drittverwendung: Das Gebäude eignet sich auch als repräsentativer Firmensitz und Wohnhaus (Mischnutzung) für Ärzte oder Dienstleister	↑
--	---

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,9 bzw. rd. -10%

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 10.000 € gerundet:	1.110.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	2.387 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.266 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	1.682 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	892 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 2.160 €/m² (Grundstücksgröße max. 996 m² und Wohnfläche max. 250 m²) für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Auswertung ist aufgrund der großen Abweichungen nicht vergleichbar.

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

Aufgrund der Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie sind die Vergleichszahlen nicht direkt vergleichbar und werden hier als Orientierung angegeben.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

fehlende Innenbesichtigung	- 166.500 €
Bodenwert Gartenland	27.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 139.500 €

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Zweifamilienhaus Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes mit einer erkennbaren Sanierung wird ein Risikoabschlag von 10% als angemessen erachtet. Dieser Abschlag berücksichtigt auch die geringen bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Altmerkmale und Schäden wie sie unter Punkt 2.6.4 beschrieben wurden und hier nochmals informativ aufgeführt werden.

- Fertigstellung der Zaunanlage
- teils beginnender Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich
- Neuanlage der Gartenflächen

Ein besonderes Risiko besteht in diesem Fall im Bereich der Nutzung und des Ausbaustandards im Allgemeinen und insbesondere im Mansardgeschoss, zu dem keine Informationen bezüglich der Nutzung vorliegen. Des Weiteren konnten keine abschließenden zusammenhängenden Planunterlagen recherchiert werden, die den vorhandenen Zustand wiedergeben. Weiterhin ist bei dem Abschlag auch das vorhandene Wertniveau zu berücksichtigen. Hier ist es erfahrungsgemäß so, dass bei höheren Werten auch höhere Risikoabschläge vorgenommen werden.

Ansatz (Abschlag): 15% von 1.110.000 € **- 166.500 €**

Bodenwert Gartenland

Der Wert wurde bereits unter Punkt 3.2 ermittelt und die Berechnung hier nochmals aufgeführt.

Grundstücksgröße Gartenland	274 m ²		
Bodenwertansatz Gartenland	98 €/m ²		
	98 €/m ² x	274 m ² =	26.852 €
Rundung			148 €
Bodenwert (Gartenland)			27.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Bei der Immobilie handelt es sich um ein villenartiges freistehendes Zweifamilienhaus und vergleichbare Immobilien sind auf dem örtlichen Immobilienmarkt nicht vorhanden. Die Daten, die in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind, basieren auf Verkäufen von normalen, also vielfach gehandelten, Immobilien. Somit sind die veröffentlichten Daten nicht mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar. Aufgrund der Villenartigen Gestaltung, Risiken bezüglich der Instandhaltung und des Vermietungsrisikos spricht diese Immobilie keine Investoren an. Aus diesen Gründen wird hier auf die Berechnung weitere Verfahren verzichtet und der Verkehrswert nach § 6 ImmoWertV alleinig auf Basis des Sachwertes abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	1.110.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 139.500 €
Sachwert	970.500 €
Rundung	500 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	971.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m² BGF (nur freistehendes Zweifamilienhaus)	1.107 €/m²
Flächenwert/m² (Wfl./Nfl.)	2.088 €/m²
Bodenwertanteil	34%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebauten Eckgrundstücks Ressestraße 2 (4) in 45894 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 07.07.2025 gerundet	971.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 24852/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 12.08.2010 eingeholt.

Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3 zu der Ifd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederspannungskabelrecht nebst Bebauungsbeschränkung und Leitungsgefährdungsverbot) für einen Energieversorger Bezug: Bewilligung vom 12.08.2010 (UR-Nr. 242/2010, Notar xxx). Eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 04.09.2012.

Ifd. Nr. 4 zu der Ifd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht nebst Bebauungsbeschränkung und Leitungsgefährdungsverbot) für einen Energieversorger. Bezug: Bewilligung vom 12.08.2010 (UR-Nr. 242/2010, Notar xxx). Eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 am 04.09.2012.

Beurteilung Eintragungen Ifd. Nr. 3 und Ifd. Nr. 4

Die Eintragungen betreffen das nicht bebaubare Grundstück Flurstück 375. Die Lage der Leitungen ist nicht bekannt und geht aus der Urkunde nicht hervor. Da das Grundstück nicht bebaubar ist, wird die Einschränkung als gering beurteilt.

Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung Ifd. Nr. 3

rd. 1.000 €

Belastung Ifd. Nr. 4

rd. 1.000 €

HINWEIS: Aus der Bewilligungsurkunde geht hervor, dass sich auf dem Grundstück auch noch Anlagen eines Telekommunikationsanbieters befinden, die für die Versorgung des Grundstücks Ressestraße 4 erforderlich sind. Diesbezügliche Eintragungen im Grundbuch wurden nicht vorgenommen.

Ifd. Nr. 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 070/24)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf des Flurstücks 375 erscheint hier nicht marktgerecht, da es für Grundstücke ohne eigenes Baurecht keinen eigenständigen Immobilienmarkt gibt. Es besteht lediglich ein eingeschränkter Interessentenkreis aus den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke, die dieses Grundstück als Arrondierungsfläche erwerben würden. Es kann also mit Wertverlusten verbunden sein, das Grundstück einzeln aufzurufen. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen.

Für das Gericht werden nachfolgend die Werte der einzelnen Grundstücke ausgewiesen, die mehr einen symbolischen Charakter haben.

Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis Flurstück 375

Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 274 m² ohne Baurecht, das als Gartenfläche genutzt wird. Der unbelastete Wert wurde bereits unter Punkt 3.2 ermittelt und wird hier noch mal informativ aufgeführt.

Grundstücksgröße Gartenland	274 m ²		
Bodenwertansatz Gartenland	98 €/m ²		
	98 €/m ² x	274 m ² =	26.852 €
Rundung			148 €
Bodenwert (Gartenland)			27.000 €

Auf diesem Grundstück lasten die Eintragungen lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4 Abt II des Grundbuches. Der Wert des belasteten Grundstücks ergibt sich aus dem Wert des unbelasteten Grundstücks abzüglich der Belastungen

Bodenwert (Gartenland)	27.000 €
Belastungen	- 2.000 €
Bodenwert (Gartenland belastet)	25.000 €

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis Flurstück 298

Der Wert des mit dem freistehenden Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem ermittelten Verkehrswert abzüglich des Wertes von dem unbelasteten Gartenland.

Ermittelter Gesamtverkehrswert	971.000 €
Bodenwert (Gartenland)	- 27.000 €
Bodenwert (Gartenland belastet)	944.000 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das freistehende Zweifamilienhaus wird augenscheinlich von dem Eigentümer (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Ressestraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 11.04.2025 nicht mehr an. Zudem besteht eine Erschließungsmöglichkeit von der Straße Zum Vestiaturm, für die ebenfalls keine Erschließungskosten mehr anfallen.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.03.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster in Teilbereichen verzeichnet. In dem Schreiben heißt es:
 „..., mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Südosten des Flurstücks 298 ist das oben genannte Grundstück im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor. Der zuvor genannte Teilbereich des Flurstücks 298 ist im derzeitigen Kataster unter dem Titel „20.026 Nahrungsmittelindustrie Immermannstraße“ gekennzeichnet.
 Die Fläche wurde im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan im Jahre 2001 saniert und für die Wohnbebauung aufbereitet. Bei derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.“
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 05.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 09.10.2025