

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. BIE-0325-MFH

für das mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Anbau (Einfamilienhaus) sowie mehreren Garagen bebaute Grundstück **Oststraße 8a,10**, 45891 Gelsenkirchen
im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 075/23**
zum Stichtag 30.01.2025

Bewertung teilweise nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Gesamtverkehrswert

349.000 €

Einzelverkehrswerte:

Verkehrswertanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen	106.000 €
Verkehrswertanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen	243.000 €
Gesamtverkehrswert	349.000 €

Marl, den 11.03.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Oststraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	26
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	30
3 WERTERMITTLUNG	31
3.1 Bewertungsmodell	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.3 Ertragswertermittlung	36
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	45
4 VERKEHRSWERT	47
4.1 Verfahrenswahl	47
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	48
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	50
5 ANLAGEN	51
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Baulastunterlagen	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhäuser und Anbau (Einfamilienhaus) und Garagen	
Ortstermine	13.11.2024 und 30.01.2025	
Wertermittlungsstichtag	30.01.2025	
Objektadresse	Oststraße 8a,10 45891 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstücke	80 / 107, 618	
Objektinformationen	Baujahr	1899
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1985
	wesentliche Umbauten	1920, 2020, 2025
	Alter	126 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.706 m²
	bebaute Fläche (ohne Garagen)	244 m²
	Geschossfläche	659 m²
	Bruttogrundfläche	795 m²
	Wohnfläche	373 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	220 €/m²
	angepasster Bodenwert	198 €/m²
	Bodenwert (absolut)	243.200 €
	Bodenwert (Garagenhof/Garten Miteigentumsanteil)	79.200 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	633.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	633.000 €
	(Rohertragsfaktor 16,2)	
	Wertanpassung boG	- 283.790 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 210 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	349.000 €
	(Rohertragsfaktor 8,93)	
Ermittelter Gesamtverkehrswert		349.000 €
Einzelverkehrswerte:		
Verkehrswertanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen		106.000 €
Verkehrswertanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen		243.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 075/23	
Auftrag vom:	25.04.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit zwei Mehrfamilienhäusern und Anbau (Einfamilienhaus) und mehreren Garagen bebauten Grundstücks. Oststraße 8a,10 45891 Gelsenkirchen Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhäuser und Garagen Oststraße 8a,10 45891 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 2321
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Buer 80 107, 618
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	<p>Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 13.11.2024</p> <p>Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn <p>Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen und die Mieter von dem Termin nicht in Kenntnis gesetzt. Um einen 2. Ortstermin vorzubereiten, wurden die Mieter direkt angeschrieben. In diesem Termin konnten die Umgebung und die Mehrfamilienhäuser sowie der Anbau nur von außen besichtigt werden.</p> <p>Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 30.01.2025</p> <p>Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Mieter - der Sachverständige Tettenborn 	

Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) kurzfristig abgesagt. Nachdem bisher angesetzte Ortstermine am 11.09.2024, 13.11.2024 (bei diesem Termin wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt), 09.12.2024, 07.01.2025 und 16.01.2025 ebenfalls jeweils kurzfristig abgesagt wurden, wurde nach Rücksprache mit dem Gericht am 30.01.2025 die Ortsbesichtigung durchgeführt. Bei diesem Ortstermin konnten zwei Wohnungen und ein geringer Teil des Treppenhauses besichtigt werden. Das Treppenhaus befindet sich, soweit erkennbar, in einem baufälligen Zustand, sodass die Vermutung besteht, dass eine gefahrenlose Innenbesichtigung der Mehrfamilienhäuser nicht möglich ist. In dem nicht bewohnten Teil der Mehrfamilienhäuser gibt es keinen Strom und es wurde augenscheinlich mit Abbrucharbeiten begonnen. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen und Aktenlage.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnung Hs.Nr. 10 links können mit Absprache des Mieters verwendet werden, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen. Die Innenfotos der Wohnung im Anbau werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigelegt

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 30.01.2025
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen: Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 25.04.2024
- Grundbuchauszug vom 26.04.2024

eingeholte Unterlagen

- Mietvertrag vom 25.05.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.06.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 21.06.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 12.06.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 06.06.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.06.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 13.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.06.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 02.07.2024
- Bauakte am 12.08.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 21.06.1898
- Rohbauabnahme vom 10.09.1898
- Gebrauchsabnahme vom 28.02.1899
- Bauschein Abortanlage am Stallgebäude vom 15.02.1926
- Gebrauchsabnahme vom 04.04.1927
- Umbau Erdgeschoss Hs.Nr. 8a vom 06.10.1937
- Gebrauchsabnahme vom 19.10.1937
- Bauschein Wiederherstellung Giebel vom 16.10.1945
- Baugenehmigung 6 Fertiggaragen und 3 Ersatzräume vom 12.05.1999
- Fertigstellung vom 25.01.2000

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.

Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 30.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen.

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
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
-	in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Literaturquellen:	In diesem Gutachten werden 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 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).

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.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 76 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 24 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,8% (1/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Nach einem Anstieg im Jahr 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).</p>

Immobilienmarkt:

Nach dem Preisverfall der letzten Jahre ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend erkennbar und die Preise stabilisieren sich. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex für das Jahr 2024 überwiegend Stagnation und zum Jahresende 2024 wieder ein leichtes nominales Plus von 0,8%. Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer abwartenden Haltung. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist weitgehend stabil, während die Mieten deutlich gestiegen sind. Für kapitalstarke Investoren bedeutet dies steigende Renditen, während aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei hohem Fremdfinanzierungsanteil die Renditen sinken. Politische Unsicherheiten, historisch hohe Baukosten und Personalengpässe in der Bauwirtschaft führen zu hohen Herstellungskosten und einer schwachen Bautätigkeit, was eine mittelfristige Entspannung auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht erwarten lässt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 30.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2024 erfolgt.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 ist bei einem geringen Rückgang der Anzahl von Grundstückskaufobjekten im Vergleich zum Vorjahr ein fallender Geldumsatz in Höhe von 43% registriert worden. Der Geldumsatz ist von 559 Mio. € auf nunmehr 316 Mio. € gefallen. Bei den bebauten Grundstücken wurden 469 Kauffälle registriert. Bei der Kaufsumme wurde ein Umsatz von rd. 185 Mio. € verzeichnet, was der geringste Wert seit mindestens 2017 ist und einen Rückgang von 26% zum Vorjahr bedeutet. Gegenüber dem Höchstwert von 2018 ist dies ein Rückgang von 45%. Auch in Gelsenkirchen ist zum Wertermittlungsstichtag wieder ein belebter Immobilienmarkt erkennbar.

2.2 Mikrolage Oststraße

Stadtteil Erle:	<p>Gelsenkirchen-Erle liegt nördlich des Rhein-Herne-Kanals und der Em-scher. Der Stadtteil gliedert sich in Erle, Berger Feld und Middelich und ge-hört zu dem Stadtbezirk Gelsenkirchen-Ost.</p> <p>Erle mit rd. 25.500² Einwohnern liegt zentral im Stadtgebiet von Gelsenkir-chen und ist demnach nur von anderen Gelsenkirchener Stadtteilen umge-ben. Die Haupteinkaufsstraße ist die Cranger Straße. Die überregional be-kannte Veltins Arena befindet sich am westlichen Rand von Erle.</p>										
Zentralität:	Zentral in Erle eine Seitenstraße der Cranger Straße, der Hauptschlie-ßungsstraße in Erle.										
Erreichbarkeit:	<p>Oststraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung.</p> <p>Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 0,1 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3,0 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Straßenbahn</td><td>0,2 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 7,0 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Oststraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation ist begrenzt und ausgelastet und kann als angespannt bezeichnet werden.</p> <p>Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Stan-dortes.</p>	- Bundesstraße	ca. 0,1 km (B226)	- Autobahn	ca. 3,0 km (A2)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Straßenbahn	0,2 km	- Bahnanschluss	ca. 7,0 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 0,1 km (B226)										
- Autobahn	ca. 3,0 km (A2)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Straßenbahn	0,2 km										
- Bahnanschluss	ca. 7,0 km (Gelsenkirchen HBF)										
Umfeld:	Typische Straßenrandbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen mit un-einheitlicher Höhenausprägung. Vorwiegend Wohnnutzung in Mehrfamilien-häusern. Im näheren Umfeld und an der Cranger Straße werden die Erdge-schosse vielfach gewerblich genutzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Gesamtschule Erle.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kin-dergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Cranger Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren verfügbar.										
Bodenrichtwertniveau ³ :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V⁴</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>310 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>215 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>180 €/m²</td></tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>220 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	220 €/m ²		
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	220 €/m ²										
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.										

² zum 31.12.2024, aktualisiert am 22.02.2025 Quelle: <https://gelsenkirchen.opendata.ruhr/dataset/factsheet#>; Amtliches Werk, lizen-zfrei nach §5 Abs. 1 UrhG

³ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2025 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypi-schen Bodenrichtwerte 2024 angeführt werden.

⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstücke:	107, 618
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Anbau (Einfamilienhaus) und mehreren Garagen bebaut. Es wird als Renditeobjekt genutzt, bzw. ist überwiegend ungenutzt.
Größe:	1.706 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	trapezförmig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 26,5 m, mittlere Tiefe ca. 63 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nord- und zur Nordostseite ausgerichtet, bzw. es gibt mehrere Gartenflächen auf dem Grundstück
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs
Sonstiges:	teils hat der Mieter Nebengebäude auf den Gartenflächen erstellt
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren geringe Lärmimmissionen von der Oststraße und Cranger Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >65,dB(A) bis <69 dB(A) (mittlere Belastung) und ab 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts (geringe bis mittlere Belastung) ausgewiesen ⁵ . Des Weiteren sind innenstadttypische Geräusche durch Passanten vorhanden. Der Gartenbereich ist nicht betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 21.06.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Graf Bismarck III / 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.

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>] Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG; abgerufen am 25.02.2025
Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG

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 17.06.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁶
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer maximalen Wasserstandshöhe bei einem extremen Ereignis von >25 cm bis < 50 cm gekennzeichnet. ⁷ Die Kennzeichnung bezieht sich überwiegend auf die nordwestlich gelegene Gartenfläche. Von hier erfolgt nur der Hinweis. Aufgrund der immer häufiger auftretenden extremen Wetterlagen können sich, bedingt aus der Senkenlage, Nachteile in Bezug auf Versicherungsbeiträge und mögliche Verschärfungen bei Neubauten ergeben.
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. Auf die Wasserstandshöhe bei einem Starkregeneignis wurde hingewiesen.

⁶ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 25.02.2025

⁷ 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 25.02.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan ⁸ als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt ⁹. Es existiert noch der Fluchtlinienplan Nr. 27-2-19, der am 03.04.1897 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Oststraße dar.</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Möglicherweise besteht hier ein Erweiterungspotenzial, was jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden kann, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung ist.</p> <p>Das mögliche Erweiterungspotenzial betrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine weitere Hinterlandbebauung - einen Blockrandschluss zudem Grundstück Frankampstraße 136 - eine Aufstockung des II-geschossigen Bauteils
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 12.06.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=Stadtplan&bm=background2&l=stadtplan_ge; Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 25.02.2025

⁹ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/gb_970_pub_4/index.html?lang=de&title=Stadtplan&bm=background2&l=stadtplan_ge; Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 25.02.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Am 12.08.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden ursprünglich die Mehrfamilienhäuser und die Garagen teilweise genehmigt. Zu dem Anbau und einem Teil der Garagen konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden. Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 21.06.1898
Rohbauabnahme	vom 10.09.1898
Gebrauchsabnahme	vom 28.02.1899
Bauschein Abortanlage am Stallgebäude	vom 15.02.1926
Gebrauchsabnahme	vom 04.04.1927
Umbau Erdgeschoss Hs.Nr. 8a	vom 06.10.1937
Gebrauchsabnahme	vom 19.10.1937
Bauschein Wiederherstellung Giebel	vom 16.10.1945
Baugenehmigung 6 Fertiggaragen und 3 Ersatzräumen	vom 12.05.1999
Fertigstellung	vom 25.01.2000

Die eingeholten Bauantragsunterlagen geben nicht den aktuellen Stand wieder und sind unvollständig.

Mehrfamilienhäuser an der Oststraße

Zu den Mehrfamilienhäusern sind Ursprungspläne vorhanden, das Gebäude wurde jedoch abweichend errichtet. Des Weiteren wurde die Dachform verändert, was anhand der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht dokumentiert ist. Zu den aktuellen Umbaumaßnahmen sind bei dem Bauordnungsamt keine Bauantragsunterlagen eingereicht worden. Augenscheinlich wurden bei durchgeführten und aktuell umgesetzten Umbaumaßnahmen auch bauordnungsrechtlich relevante Bauteile bzw. Nutzungen verändert.

Anbau

Zu dem als Wohnhaus genutzten I-geschossigen Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. In den Akten aus den Jahren ca. 1900 bis 1920 ist an dieser Stelle ein Stallgebäude beschrieben, das nicht genehmigter Weise errichtet und bei einem Brand zumindest teilweise zerstört wurde.

Garagen

In der Akte des Bauordnungsamtes lagen nur Baugenehmigungsunterlagen zu den südwestlichen Garagen/Kellerersatzräumen vor. Zu den 8 Garagen auf den nordöstlichen Teil konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Die drei Kellerersatzräume befinden sich in einer Garage.

Nebengebäude

Zu den von dem Mieter errichteten Nebengebäuden im Gartenbereich des Anbaus konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 06.06.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 5162 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Oststraße 8a
- Gemarkung Buer, Flur 80, Flurstück 107

verpflichtet sich, auch zu Lasten seines Rechtsnachfolgers, 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, Oststraße 10
- Gemarkung Buer, Flur 80, Flurstück 618

in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen, Baulastenblatt Nr. 5163 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück gern. § 4 (2) BauO NW bildet.

Die betroffenen Grundstücke sind im anliegenden Lageplan grün umrandet.

Blatt Nr. 5163 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

- Gelsenkirchen, Oststraße 10
- Gemarkung Buer, Flur 80, Flurstück 618

verpflichtet sich, auch zu Lasten seines Rechtsnachfolgers, 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, Oststraße 8a
- Gemarkung Buer, Flur 80, Flurstück 107

in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen, Baulastenblatt Nr. 5162 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück gern. § 4 (2) BauO NW bildet.

Die betroffenen Grundstücke sind im anliegenden Lageplan grün umrandet.

Bewertung der Baulasteneintragungen

Diese Eintragungen sichern die bauliche Ausnutzung der Grundstücke in der jetzigen Form und der Werteeinfluss ist in den angesetzten Parametern ausreichend berücksichtigt, sodass aus diesen Eintragungen kein signifikanter Werteeinfluss erkannt werden kann.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten deutliche Abweichungen zu den recherchierten Plänen und Baugenehmigungen festgestellt werden, von denen das Bauordnungsamt offensichtlich keine Kenntnis hat. Dies betrifft die Mehrfamilienhäuser an der Oststraße und den als Wohnhaus genutzten Anbau sowie einen Teil des Garagenhofes.

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem ungeordneten bauordnungsrechtlichen Zustand ausgegangen.

Formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen kann nicht unterstellt werden.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 13.06.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste 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.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	2321
	letzte Änderung	vom 13.10.2023, Ausdruck vom 26.04.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
16	80	107	Gebäude- und Freifläche	380 m²
19	80	618	Gebäude- und Freifläche	1.326 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 075/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht
bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

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:

Von dem Eigentümer wurden keine Informationen zu möglichen Mietverhältnissen weitergegeben. In den Mehrfamilienhäusern an der Oststraße 10 ist eine Wohnung im Erdgeschoss vermietet. Der einfamilienhausähnliche I-geschossige Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss ist ebenfalls vermietet. Die übrigen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind nicht vermietet und augenscheinlich auch in dem Zustand nicht vermietbar.

Informationen zu den Garagen liegen nicht vor. Augenscheinlich sind diese jedoch vermietet.

Bei der Ortsbesichtigung wurde von dem Mieter der Erdgeschosswohnung in den Mehrfamilienhäusern der Mietvertrag zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.

Vertragsabschluss:	25.05.2021
Mietbeginn:	01.06.2021
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	365 € - Nettokaltmiete zzgl. 160 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Mansarde
Kaution:	wurde nicht vereinbart

Zu dem Mietvertrag für die Wohnung im Anbau wurden bei der Ortsbesichtigung mündlich folgende Angaben gemacht:

Es handelt sich um einen Standardmietvertrag.

Mietbeginn:	2010
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	500 € - Nettokaltmiete zzgl. 120 € Nebenkosten

Wohnungsbindung:

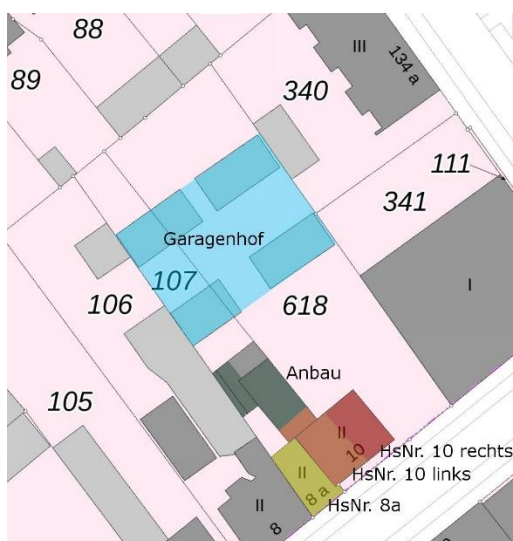
Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart: Es handelt sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern an der Oststraße und einem einfamilienhausähnlichen Anbau im Hofbereich (Einfamilienhaus) mit einem Garagenhof.



Größe: rd. 373 m² Wohnfläche

tatsächliche Nutzung: Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhaus, überwiegend leerstehend

Abgeschlossenheit: Die Wohnungen sind vermutlich gegeneinander abgeschlossen.

Baujahr: um 1899

Umbauten/Erweiterungen: erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen
 unbek. Anbau zwischen 1900 und 1920
 unbek. Umbau der Mehrfamilienhäuser - nicht abgeschlossen

Modernisierungen: Der Eigentümer konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar oder genannt wurden:

2010 Modernisierung Wohnung Anbau
 2020 Dachsanierung (lt. Luftbild)
 2020 Modernisierung Wohnung Hs.Nr.10 links

Die zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese teilw. schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.

Instandhaltung: Die bei der Ortsbesichtigung besichtigten Wohnungen befinden sich überwiegend in einem instand gehaltenen Zustand. Die übrigen Bauteile konnten nicht in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden, sind jedoch soweit erkennbar in dem Zustand nicht bewohnbar.

Barrierefreiheit:	nicht gegeben								
Erschließungstyp:	Die Wohnung Erdgeschoss Mitte und die Wohnung im Anbau werden separat erschlossen. Die übrige Erschließung der Wohnungen konnte nicht im ausreichenden Umfang besichtigt werden.								
Stellplätze:	15 Garagenstellplätze								
E-Ladesäulen:	augenscheinlich keine Ladepunkte für E-Autos								
Aufteilung:	<table> <tr> <td>Kellergeschoss</td><td>Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik - überwiegend Annahme</td></tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td><td>3 Wohnungen, 1 Wohnung im Anbau (bis in das Dachgeschoss)</td></tr> <tr> <td>Obergeschoss</td><td>3 Wohnungen Annahme</td></tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td><td>1 Wohnung (Hs. Nr. 10 augenscheinlich nicht ausgebaut)</td></tr> </table> <p>Da in den Mehrfamilienhäusern nur eine stark eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand, beruht die Aufteilung vielfach auf plausiblen Annahmen. Die tatsächliche Aufteilung kann abweichen.</p>	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik - überwiegend Annahme	Erdgeschoss	3 Wohnungen, 1 Wohnung im Anbau (bis in das Dachgeschoss)	Obergeschoss	3 Wohnungen Annahme	Dachgeschoss	1 Wohnung (Hs. Nr. 10 augenscheinlich nicht ausgebaut)
Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik - überwiegend Annahme								
Erdgeschoss	3 Wohnungen, 1 Wohnung im Anbau (bis in das Dachgeschoss)								
Obergeschoss	3 Wohnungen Annahme								
Dachgeschoss	1 Wohnung (Hs. Nr. 10 augenscheinlich nicht ausgebaut)								

2.6.1 Rohbau

Es handelt sich um bauzeittypische Mehrfamilienhäuser in einer bauzeittypischen Bauweise. Nachteilig ist, dass keine Wohnung in den Mehrfamilienhäusern über einen Außenbezug (Balkon) verfügt.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise/Fachwerkbauweise
Keller:	Wände - massives Mauerwerk - Annahme Decke - Kappendecke - Annahme
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk/Fachwerk Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe EG - DG:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen, Bitumenabdichtung - Annahme lt. Luftbild
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz, Backsteinfassade

2.6.2 Ausbau

Wohnung Erdgeschoss Hs.Nr. 10 links

Die Wohnung wurde zum Einzug 2020 in Bezug auf die Ausbauarbeiten überarbeitet und befindet sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Wohnungseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Fenster:	Aluminiumfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand
Sonnenschutz:	teils nachgerüstete Rollläden
Boden:	Fliesen, Dielen auf Lagerhölzern mit Kork in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Wand:	Vorsatzschale, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Decke:	vermutlich abgehangen, geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität zwischenzeitlich erneuert
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Waschmaschineanschluss, Handtuchheizkörper in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einem normalen Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	nicht bekannt
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Heizung:	konnte bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden
Warmwasser:	elektrische Durchlauferhitzer dezentral in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen; Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

Wohnung Anbau

Der Mieter bewohnt die Wohnung seit 2010 und in dem Zuge wurde die Wohnung augenscheinlich auch modernisiert.

Wohnungseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung in einem in die Jahre gekommenen Zustand; Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung als Terrassenausgangstür
Fenster:	Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand
Sonnenschutz:	teils nachgerüstete Rollläden
Boden:	Fliesen, Laminat, PVC in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlich Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, teilw. mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und in die Jahre gekommenen Zustand

Sanitäre Ausstattung

WC (Erdgeschoss):	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Bad (Dachgeschoss):	Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Handtuchheizkörper in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einem normalen Umfang
Sonstiges	Interne Treppe zum Dachgeschoss des Anbaus Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer

Technische Ausstattung

Energieträger:	nicht bekannt
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Heizung:	konnte bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden
Warmwasser:	elektrische Durchlauferhitzer dezentral in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen; Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

Die übrigen Wohnungen können nicht besichtigt werden, da kein Strom und Licht vorhanden ist und eine gefahrlose Begehung nicht möglich ist

Treppenhaus

Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, defekt
Treppe	ursprüngliche Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung mit einer nicht mehr zeitgemäßen Anzahl an Sicherungsautomaten, teils vom Stromnetz abgeklemmt

Soweit erkennbar sind die übrigen Bauteile in den Mehrfamilienhäusern auf den Rohbau zurückgebaut, teilweise sind Fachwerkwände erkennbar.

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt. Die Hausanschlüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden, sodass die nachfolgenden Angaben teils auf Annahmen beruhen.
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 geringen begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt.
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.
Garten:	Auf dem Grundstück befinden sich unterschiedliche Freiflächen, die teils als Gartenflächen genutzt werden. Der Eigentümer hat zu möglichen Mietverhältnissen keine Angaben gemacht. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Freifläche, die überwiegend als Rasenfläche gestaltet ist. Hier ist nicht bekannt, von wem die Fläche gepflegt oder genutzt wird. Der Gartenbereich, der sich an den Anbau anschließt, wird von dem Mieter des Anbaus genutzt und gepflegt. Diese Fläche ist gärtnerisch gestaltet und direkt vom Anbau aus zugänglich. Auf dieser Fläche hat der Mieter auf eigene Kosten einen kleinen Wintergarten errichtet sowie eine Gartengerätehütte aufgestellt. Im nördlichen Bereich hinter den Garagen befindet sich eine weitere Gartenfläche, bei der ebenfalls nicht bekannt ist, wer diese nutzt. Möglicherweise ist diese fremdvermietet. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich.

2.6.4 Nebengebäude

Im nordwestlichen Bereich zwischen den Wohnhäusern und der Gartenfläche befinden sich 15 Fertiggaragen, die bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden konnten, da der Eigentümer die Mieter nicht über die Termine informiert hat und die Mieter nicht bekannt sind.

Auch liegen nur zu einem Teil der Garagen Baugenehmigungsunterlagen vor. Teils sind diese als Kellerersatzräume genehmigt worden (vgl. Punkt 2.4). Auch hier ist die bauordnungsrechtliche Situation ungeordnet.

Garagenzeilen	15 Fertiggaragen im Betonwerk hergestellt und in einem Stück angeliefert Gemäß Auswertung von Luftbildern sind 8 Garagen zwischen 1978 und 1983 errichtet worden und 6 Garagen und 3 Kellerersatzräume (in einer Garage) liegen Bauantragsunterlagen aus den 1990er Jahren vor.
Konstruktion:	Fertigsystem Wände, Decke - Beton
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Beton
Boden:	Beton/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Wand:	Anstrich/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Decke:	Anstrich/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Tor:	jeweils manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme
Sonstige Nebengebäude:	Auf der Gartenfläche an dem Anbau befinden sich ein Wintergarten/verglaster Pavillon und eine Gartenhütte, die der Mieter gemäß Angabe auf eigene Kosten erstellt hat.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Bei der Ortsbesichtigung konnte ein uneinheitlicher baulicher Zustand erkannt werden. Die vermietete Wohnung Hs.Nr. 10 links befindet sich in einem guten Zustand und die Wohnung in dem Anbau in einem mittleren Zustand. Zu den übrigen Wohnungen in Hs.Nr. 10 können keine Angaben gemacht werden. Bei der Ortsbesichtigung konnte das Treppenhaus Hs.Nr. 8 besichtigt werden und hier war erkennbar, dass dieser Bauteil bis auf den Rohbau zurückgebaut wurde und nicht bewohnbar ist. Erkennbar war auch, dass das Dach 2020 zumindest neu gedeckt wurde.

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten ist eine abschließende Beschreibung des Zustandes und von möglichen Schäden nicht möglich. Hierfür wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Risikopauschale berücksichtigt.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung durchgeführt werden müssen:

- Fertigstellung der begonnen Modernisierungsmaßnahmen; hier kann der Umfang wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten nicht abgeschätzt werden - vermutlich sind sämtliche Ausbauarbeiten erforderlich sowie die Erneuerung der technischen Ausstattung
- Austausch der defekten einfach verglasten Holzfenster sowie Holzrollladen
- in der Fassade erkennbare Verformungen im Sturzbereich; möglicherweise rostende Stürze oder Ausdehnungen in der Holzdecke; Instandhaltungstau im Bereich Fassadenanstrich
- Einbau von Elektro-Unterverteilungen
- Behebung der Schäden in der Wohnung Anbau wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Anbau (möglicherweise Schimmelbildung)
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände - im Anbau
- teilweise erforderliche Schönheitsreparaturen im Anbau
- teils nicht ausreichende Brüstungshöhen
- teils fehlende Fensterbänke außen
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss im Anbau

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Bauteilen weitere Schäden vorhanden sein könnten.

Hinweis:

Die Mehrfamilienhäuser wurden vermutlich in den letzten Jahren nicht beheizt, sodass infolge Frosteinwirkungen Schäden vorhanden sein könnten, die bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen waren.

Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert bis nicht bewohnbar) erkennbar gewesen

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, um einem fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können. Mit dieser Pauschale werden auch die notwendigsten oben angeführten Schäden und der vorhandene Modernisierungs- und Instandhaltungstau behoben, um eine Vermietbarkeit zu erreichen. Dafür werden unter dem Punkten 3.1.3 (Restnutzungsdauer) fiktive Modernisierungspunkte und 3.3.1 (Mieten) ein bewohnbarer und teilweise modernisierter Wohnungszustand unterstellt.

- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.
- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an den Mehrfamilienhäusern durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
- Ob und in welcher Qualität bei der Neueindeckung der Dachfläche auch das Dach gedämmt wurde, konnte wegen der nicht vollständigen Innenbesichtigung nicht erkannt werden. Gemäß Angabe sei das Dach über dem Anbau nicht gedämmt. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).
- Die Heizungstechnik konnte bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden.
- Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen, teils nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das mit zwei Mehrfamilienhäusern und Anbau (Einfamilienhaus) sowie mehreren Garagen bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem überwiegend fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
- Beurteilung:** Bei den Mehrfamilienhäusern Oststraße 8a,10 handelt es sich um zwei Wohnhäuser, die hinsichtlich der Kubatur aus der Gründerzeit stammen. Jedoch fehlen die für die Gründerzeit üblichen Fassadenverzierungen und die Fassaden sind schmucklos schlicht gehalten. Zudem wurde im Bereich der Fassade Oststraße 8a eine Gaube angebracht, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Der Anbau ist schlicht gehalten.
- Wegen der nur teilweise ermöglichten Innenbesichtigung kann zu der Aufteilung keine abschließende Beurteilung erfolgen. Der Anbau ist von der Konzeption an ein Einfamilienhaus angelehnt und hat einen separaten Eingang und eigenständigen Teilkeller. Zu den Mehrfamilienhäusern an der Oststraße können zu der Aufteilung keine Angaben gemacht werden, da die Mehrfamilienhäuser mehrere Eingänge haben.
- Die Ausstattung ist wie bereits beschrieben zweigeteilt, von zeitgemäß bewohnbar bis Rohbau unbewohnbar.
- Insgesamt handelt es sich um ein uneinheitliches Gebäudeensemble bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Anbau (Einfamilienhaus) in unterschiedlicher Qualität.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

1.706 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhäuser und Anbau (Einfamilienhaus)

Hs.Nr. 10	11,00 m	x	10,20 m	=	112 m ²
Anbau	2,68 m	x	5,28 m	=	14 m ²
	3,54 m	x	2,72 m	=	10 m ²
Summe Kellergeschoss					<u>136 m²</u>
Hs.Nr. 8a	4,79 m	x	11,05 m	=	53 m ²
Hs.Nr. 10	11,00 m	x	10,00 m	=	110 m ²
Anbau	5,65 m	x	11,85 m	=	67 m ²
	1,75 m	x	8,05 m	=	14 m ²
Summe Erdgeschoss					<u>244 m²</u>
Hs.Nr. 8a	4,79 m	x	11,05 m	=	53 m ²
Hs.Nr. 10	11,00 m	x	10,00 m	=	110 m ²
Summe 1. Obergeschoss					<u>163 m²</u>
Hs.Nr. 8a	4,79 m	x	11,05 m	=	53 m ²
Hs.Nr. 10	11,00 m	x	10,00 m	=	110 m ²
Anbau	5,65 m	x	11,85 m	=	67 m ²
	2,75 m	x	8,05 m	=	22 m ²
Summe Dachgeschoss					<u>252 m²</u>
Summe BGF Mehrfamilienhäuser und Anbau (Einfamilienhaus) gesamt (auf 1 m² gerundet)					795 m²

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Planunterlagen zu den unterschiedlichen Bauabschnitten ermittelt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 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. Aufgrund der Qualität der Planunterlagen sind Abweichungen möglich. Teils weichen die planerischen Darstellungen deutlich von den örtlichen Gegebenheiten ab. Für die Bauteile, für die keine Pläne recherchiert werden konnten, wird die BGF anhand öffentlich zugänglichen Katasterplänen ermittelt. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich. Aufgrund der mäßigen Datenlage ist die Berechnung der BGF mit höheren Unsicherheiten behaftet. Eine anderweitige Verwendung der BGF ist nicht zulässig.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	136 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	244 m ² x	1,00 =	244 m ²
1. Obergeschoss	163 m ² x	1,00 =	163 m ²
Dachgeschoss	252 m ² x	1,00 =	252 m ²
			659 m ² / 826 m ² = 0,8

Begründung

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. In der Wertermittlung kann aufgrund der geringen Datenlage nicht abschließend geprüft werden, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt. Nachfolgend wird geschätzt, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist und wird in die GFZ mit eingerechnet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier nur ausgerechnet, um die Geschossflächenzahl im Bodenrichtwert in Relation zu setzen. Also um zu überprüfen, ob das Grundstück gegenüber dem Referenzgrundstück überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausgenutzt ist. Eine anderweitige Verwendung der errechneten Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht zulässig!

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss Mitte		Faktor		
Eingang	1,93 m x 2,57 m	x	1,00 =	4,94 m ²
Bad	2,07 m x 2,57 m	x	1,00 =	5,31 m ²
Küche/Essen	3,05 m x 4,07 m	x	1,00 =	12,42 m ²
Schlafen	3,56 m x 4,10 m	x	1,00 =	14,60 m ²
Wohnen	3,88 m x 4,17 m	x	1,00 =	16,17 m ²
	0,59 m x 0,62 m	x	- 1,00 =	- 0,36 m ²
Summe Erdgeschoss Mitte				53,08 m ²

Anbau		Faktor		
Eingang	2,06 m x 4,66 m	x	1,00 =	9,60 m ²
	0,92 m x 3,26 m	x	-1,00 =	- 3,01 m ²
Wohnen	3,32 m x 4,67 m	x	1,00 =	15,52 m ²
Raum	3,37 m x 4,68 m	x	1,00 =	15,79 m ²
Küche	4,16 m x 1,80 m	x	1,00 =	7,46 m ²
Bad?	2,98 m x 1,56 m	x	1,00 =	4,65 m ²
Flur OG	1,11 m x 2,73 m	x	1,00 =	3,02 m ²
	4,99 m x 1,06 m	x	1,00 =	5,26 m ²
Bad	2,05 m x 1,86 m	x	1,00 =	3,81 m ²
Zimmer	3,31 m x 3,50 m	x	1,00 =	11,60 m ²
Schlafen	3,44 m x 4,72 m	x	1,00 =	16,23 m ²
	1,34 m x 1,12 m	x	- 1,00 =	- 1,50 m ²
Zimmer	4,09 m x 2,92 m	x	1,00 =	11,94 m ²
Summe Anbau				100,37 m ²

Wohnungen Leerstand (geschätzt)	
EG Hs.Nr. 8a	37,00 m²
EG Hs.Nr. 10 rechts	34,00 m²
OG Hs.Nr. 8a	37,00 m²
OG Hs.Nr. 10 links	39,00 m²
OG Hs.Nr. 10 rechts	39,00 m²
DG Hs.Nr. 8a	34,00 m²
Summe Wohnungen Leerstand (geschätzt)	220,00 m²

Summe Wohnfläche gesamt (gerundet) 373,00 m²

Ein vollständiges örtliches Flächenaufmaß wurde nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche abweichen.

Die Wohnung im Anbau und die Wohnung Hs.Nr. 10 links konnten bei der Ortsbesichtigung betreten werden und hier wurde die Wohnfläche in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang aufgemessen.

Die übrigen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Hier wird die Wohnfläche anhand der BGF und einem Wohnflächenfaktor geschätzt. Diese Methode ist überschlägig und fehleranfällig. Eine genauere Ermittlung der Wohnfläche war jedoch nicht möglich. Die so ermittelte Wohnfläche ist mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche 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.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze**Anzahl der Stellplätze**

 Stellplätze in den Garagen

15 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. In den Bauantragsunterlagen sind die Garagen teilweise als Kellerersatzräume beantragt worden.

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. 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 belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag, mit einem Baujahr von 1899 ein älteres Gebäude
- zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität, von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf, bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug

Chancen:

- die langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien, jedoch hohe Investitionen erforderlich
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Mehrfamilienhäuser nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft, insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist, in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung, der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind, in Teilbereichen wurde die Mehrfamilienhäuser abweichend von der Genehmigungsplanung errichtet
- vermutlich altlastenbelastete Baustoffe vorhanden

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertenden Immobilien eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und scheidet hier somit als Wertermittlungsverfahren aus, da hierfür notwendige Markt-anpassungsfaktoren nicht vorliegen. Eine Vergleichbarkeit mit anderen Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls nicht gegeben, da Mehrfamilienhäuser sich stark voneinander unterscheiden und notwendige Anpassungs-faktoren nicht vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 30.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 zurückgegriffen wird.

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.¹¹

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

- tatsächliche Mieten bzw. Abweichungen vom Mietspiegel (außerhalb der Wertspanne) wurden angeglichen
- für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Mietspiegel mit Zuschlägen (10%)
- modellhafte Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV

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 Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹² ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1899 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 126 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

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

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

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

Da hier keine vollständige Innenbesichtigung zugelassen wurde und soweit erkennbar der Umfang der notwendigen Maßnahmen sich nahezu über alle Gewerke erstreckt, kann hier nur eine Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie geschätzt werden. Hier werden nur Mindestsanierungen für den Innenausbau angenommen um eine Vermietungsfähigkeit zu erreichen. Das Dach und die Fassade bleiben hier unberücksichtigt. Hier wird davon ausgegangen, dass bei einer Mindestsanierung die älteren Bauteile erhalten bleiben und instandgesetzt werden.

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

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - im geringen Umfang und teilw. fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt und im geringen Umfang vorhanden
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein überwiegend modernisierter Zustand (11 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 126 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 40 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1985, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Garagen

Für die Garagen (Baujahr ca. 1980 und 1999 gewichtetes Baujahr 1989¹³) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine reduzierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Hieraus ergibt sich in Bezug auf das Stichjahr 2025 eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren. Zu den Garagen konnten keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden und die Garagen werden pauschal ohne objektspezifische Nutzungsdauer berücksichtigt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhäuser und Anbau (Einfamilienhaus)

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1899
tatsächliches Alter	126 Jahre
wesentliche Umbauten	1920, 2020, 2025
fiktives Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

Nutzungsdauern Garagen

gewichtetes Baujahr	1989
tatsächliches Alter	36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	36 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24 Jahre

Hinweis

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

¹³ $(8 \times 1980 + 7 \times 1999) / 15 = 1989$

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt. Der Stichtag ist der 30.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2025 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2024 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
16	80	107	Gebäude- und Freifläche	380 m ²
19	80	618	Gebäude- und Freifläche	1.326 m ²

Gesamtgröße **1.706 m²**

davon rentierlicher Anteil auf 1 m² gerundet 826 m²

davon Garagenhof/Garten 880 m²

Bodenrichtwert **220 €/m²**

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten WertR 06 (Anlage 11 - alte Fassung)

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,8 =	0,90	
Bodenwert (€/m ²)	220 €/m ² x	0,90 /	1,00 = 198 €/m ²

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **198 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	826 m ²		
Bodenwertansatz	198 €/m ²		
	198 €/m ² x	826 m ² =	163.548 €
Rundung			452 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil Hauptfläche) **164.000 €**

Grundstücksgröße Garagenhof/Garten	880 m ²		
Bodenwertansatz Garagenhof/Garten	90 €/m ²		
	90 €/m ² x	880 m ² =	79.200 €

Bodenwert (Garagenhof/Garten) **79.200 €**

Zusammenstellung Bodenwert

Gesamtbodenwert rentierlicher Anteil	
Bodenwert (rentierlicher Anteil Hauptfläche)	164.000 €
Bodenwert (Garagenhof/Garten)	79.200 €
Bodenwert rentierlicher Anteil	243.200 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45891
Ortsteil	Erle
Bodenrichtwertnummer	1702200
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Kalthoffstraße

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

Das Grundstück ist mit einer Tiefe von ca. 63 m überdurchschnittlich tief und wird nachfolgend in Zonen aufgeteilt.

Der für die Hauptnutzung Wohnen rentierliche Anteil wird hier bis zu den Garagen mit einer Tiefe von 30 m angenommen. Die sich so ergebenden rentierlichen Anteile der Grundstücksfläche sind für das Flurstück 107 ca. 160 m² und für das Flurstück 618 ca. 666 m², insgesamt 826 m². Diese rentierliche Fläche ist für die Mehrfamilienhäuser und den Anbau erforderlich und in Bezug auf diese Fläche ergibt sich eine GFZ von 0,8.

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst. Bedingt durch die Anpassung an die GFZ wird die teilweise abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Für die Garagenfläche und die im Privateigentum stehenden Wegeflächen mit einer geschätzten Größe von 142 m² für das Flurstück 107 und 397 m² für das Flurstück 618 (Gesamtgröße 539 m²) wird in Anlehnung an die Beschreibungen im Grundstücksmarktbericht 2024¹⁴ ein Ansatz von 50% des Bodenrichtwerts angesetzt. Für die darüberhinausgehenden Flächen mit einer Gesamtgröße von 341 m² sind nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2024 für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 40 m 25% vom Bodenrichtwert anzusetzen.¹⁵

Somit ergibt sich für den Grundstücksteil der Garagen und des Gartens folgender Durchschnittswert:

$$(539 \text{ m}^2 \times 50\% \text{ von } 220 \text{ €/m}^2 + 341 \text{ m}^2 \times 25\% \text{ von } 220 \text{ €/m}^2) = 89 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 90 \text{ €/m}^2$$

Da in der jetzigen Nutzung keine eigenständige Bebauung erkannt werden kann, wird die Gesamtfläche bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt.

Immissionen

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm. Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >65,dB(A) bis <69 dB(A) (mittlere Belastung) und ab 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts (geringe bis 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.

Diese Immissionen betreffen einen erheblichen Teil der Bodenrichtwertzone, sodass diese Beeinträchtigung in dem Bodenpreisniveau ausreichend berücksichtigt ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Gartenbereich nicht betroffen ist.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 44

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 44

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
EG Hs.Nr. 10 links	W	53,0 m²	6,89 €/m²	365,00 €	6,35 €/m²	336,55 €
Anbau	W	100,0 m²	5,00 €/m²	500,00 €	7,25 €/m²	725,00 €
EG Hs.Nr. 8a	LeW	37,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,95 €/m²	257,15 €
EG Hs.Nr. 10 rechts	LeW	34,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,95 €/m²	236,30 €
OG Hs.Nr. 8a	LeW	37,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,90 €/m²	255,30 €
OG Hs.Nr. 10 links	LeW	39,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,90 €/m²	269,10 €
OG Hs.Nr. 10 rechts	LeW	39,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,90 €/m²	269,10 €
DG Hs.Nr. 8a	LeW	34,0 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,85 €/m²	232,90 €
		373,0 m²	ø 2,32 €/m²	865,00 €	ø 6,92 €/m²	2.581,40 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung	Anzahl	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in den Garagen	GA	15 Stk	45,00 €/St	675,00 €	45,00 €/St	675,00 €
		15 Stk	ø 45,00 €/St	675,00 €	ø 45,00 €/St	675,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.061,55 €
marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	1.519,85 €
marktübliche Mieterträge Wohnen gesamt 79%	2.581,40 €
marktübliche Mieterträge Garagen	675,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	3.256,40 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 3.256,40 € x 12	rd. 39.077 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

Zwei Wohnungen sind vermietet und der überwiegende Teil ist unvermietet und gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung auch nicht vermietbar. Die in der Mieterliste aufgeführten vereinbarten Mieten sind unter Punkt 2.5.2 detaillierter beschrieben.

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

In der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand 01.01.2024.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den 01.01.2024 und stellt eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden. Bei dem Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022.

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist acht Baualtersklassen und fünf Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. In dem Mietspiegel werden Spannen ausgewiesen, weil nicht sämtliche Merkmale für die Miethöhe erhoben werden können.

Nach Angaben in dem Mietspiegel können in den Spannen folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Lageunterschiede der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

- das Gebäude weist einen Unterhaltungszustand auf, bei dem lediglich einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind
- das Gebäude verfügt über keinen Aufzug
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- die Dusche ist nicht barrierearm gestaltet
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 20 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes
- Bad und Innenausbau wurden in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen angenommen werden und bei der Gewichtung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

Wohnung HsNr. 10 links (vereinbarte Miete 6,89 €/m²)

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Spanne / Mittelwert 5,71 €/m² - 6,48 €/m² / 6,10 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,10 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen durchgehend renoviert / gut erhalten -nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert	0,20 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert nach fiktiver Mod.	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,36 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,35 €/m²	

Wohnung Anbau (vereinbarte Miete 5,00 €/m²)

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße D >90 m² bis 100 m²

Spanne / Mittelwert 5,66 €/m² - 6,43 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,00 €/m ²
Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
Maisonettewohnung	0,35 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert nach fiktiver Mod.	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,60 €/m ²
Zuschlag Ein- und Zweifamilienhaus gemäß Ertragswertmodell 10%	0,66 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete Ein- und Zweifamilienhaus	7,26 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 7,25 €/m²	

Mieten übrige WohnungenGruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße A bis 40 m²Spanne / Mittelwert 6,02 €/m² - 7,04 €/m² / 6,50 €/m²Basiswert Mittelwert 6,50 €/m²Erdgeschosswohnung

Basiswert Mittelwert	6,50 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen durchgehend renoviert / gut erhalten - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Erdgeschoss	0,04 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,93 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,95 €/m²	

Obergeschosswohnung

Basiswert Mittelwert	6,50 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen durchgehend renoviert / gut erhalten - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,89 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,90 €/m²	

Dachgeschosswohnung

Basiswert Mittelwert	6,50 €/m ²
Gebäudezustand innen und außen durchgehend renoviert / gut erhalten - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
Geschosslage Dachgeschoss	- 0,06 €/m ²
Modernisierung Bad und Innenausbau in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,20 €/m ²
Modernisierung der Heizungsanlage in den letzten 10 Jahren modernisiert - nach fiktiver Mod.	0,21 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete	6,83 €/m ²
gerundet auf 0,05 €/m ² = 6,85 €/m²	

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 49 m² bis 81 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,70 €/m² und 8,05 €/m² sowie beträgt im Mittel 7,20 €/m².

Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. In Gelsenkirchen liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Mittlere Angebotsmiete **7,20 €/m²**

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau in Höhe von für einen einfachen Wohnwert 4,80 €/m², für einen mittleren Wohnwert 6,00 €/m², für einen guten Wohnwert 6,80 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 10,50 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das 4. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,82 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,59 €/m² bis 11,06 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁶

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen angenommen werden und bei der Gewichtung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können. Diese liegen im plausiblen Bereich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels und den durchschnittlichen Angebotsmieten.

Für die Garagen wird eine marktübliche Miete von 45 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	EG Hs.Nr. 10 links	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,35 €/m²
	Anbau	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	7,25 €/m²
	EG Hs.Nr. 8a	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,95 €/m²
	EG Hs.Nr. 10 rechts	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,95 €/m²
	OG Hs.Nr. 8a	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,90 €/m²
	OG Hs.Nr. 10 links	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,90 €/m²
	OG Hs.Nr. 10 rechts	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,90 €/m²
	DG Hs.Nr. 8a Wohnung	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,85 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz		45 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

¹⁶ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/ost/erle/mietspiegel?mapCenter=51.558154%2C7.082235%2C13.282942889223712>]; abgerufen am 25.02.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				39.077 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	373 m²	x	13,80 €/m²	= 5.147 €
Garagen	15 Stk	x	104,00 €/St	= 1.560 €
				<u>6.707 €</u>
Verwaltung				
Wohnflächen	8 WE	x	351 €/WE	= 2.808 €
Garagen	15 Stk	x	46,00 €/St	= 690 €
				<u>3.498 €</u>
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		30.977 €	= 620 €
Garagen	2,00% von		8.100 €	= 162 €
				<u>782 €</u>
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 10.987 €
entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				28.090 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,75% von		243.200 €	= - 9.120 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				18.970 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75%				
				= 20,55
Ertrag der baulichen Anlagen			18.970 € x 20,55	= 389.834 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				243.200 €
Zwischensumme				633.034 €
Rundung				- 34 €
vorläufiger Ertragswert				633.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		633.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				633.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
	Garage	104 €/Stk
Verwaltungskosten	Wohnung	351 €/Stk
	Fertigarage	46 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **29%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 40 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **40 Jahre**

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird hier zunächst die Restnutzungsdauer der Mehrfamilienhäuser auch für die Garagen angenommen. Die Garagen haben mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren jedoch nur eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren. Die Differenz wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2021-2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹⁷

Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil <20%	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	143	3,3		503		1.013		5,37		29		15,0		30	
		0,0	8,40	135	1.536	441	2.662	2,48	8,5	17	39	7,6	34,2	15	76
Konfidenz-Intervall		3,0 - 3,6		464 - 542		959 - 1.068		5,27 - 5,47		28 - 30		14,4 - 15,6		29 - 32	
Standardabweichung		1,8		237		329		0,60		3		3,8		10	

¹⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 58

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Unklare Tendenzen. Bedingt durch die politischen Ereignisse und den Änderungen auf dem Finanzmarkt ist der Markt unstet geworden. Die Unsicherheiten sind deutlich gestiegen. Insbesondere ertragsorientierte Objekte haben eine schwächere Nachfrage.	↑
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist deutlich niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit 100% wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein uneinheitliches Gebäudeensemble bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Anbau (Einfamilienhaus) in unterschiedlicher Qualität.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert bis nicht bewohnbar) erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertenden Immobilien eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
---	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,75% und einer Restnutzungsdauer von n = 40 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,75%
--	-------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilien werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktdikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	633.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	16,20
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.697 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	1.045 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	490 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garagen mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garagen herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garagen.

ohne Garagen	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garagen	516.112 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	16,66
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.384 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	732 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	343 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet.

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen ¹⁸ hat einen Wert von 1.060 €/m² bzw. 400.000 € für die zu bewertenden Immobilien ausgewiesen. Die Werte sind aufgrund des Objektzustandes und den fiktiv unterstellten Modernisierungsmaßnahmen nicht direkt vergleichbar.

¹⁸ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 25.02.2025

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 205.150 €
Risiko bauordnungsrechtlicher Status	- 50.640 €
Reduzierte Nutzungsdauer Garagen	- 28.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 283.790 €

Altmerkmale und Schäden

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

- Fertigstellung der begonnenen Modernisierungsmaßnahmen; hier kann der Umfang wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten nicht abgeschätzt werden - vermutlich sind sämtliche Ausbauarbeiten erforderlich sowie die Erneuerung der technischen Ausstattung
- Austausch der defekten einfach verglasten Holzfenster sowie Holzrollladen
- in der Fassade erkennbare Verformungen im Sturzbereich; möglicherweise rostende Stürze oder Ausdehnungen in der Holzdecke; Instandhaltungsstau im Bereich Fassadenanstrich
- Einbau von Elektro-Unterverteilungen
- Behebung der Schäden in der Wohnung Anbau wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Anbau (möglicherweise Schimmelbildung)
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände - im Anbau
- teilweise erforderliche Schönheitsreparaturen im Anbau
- teils nicht ausreichende Brüstungshöhen
- teils fehlende Fensterbänke außen
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Terrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss im Anbau

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.5 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke.

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

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Risikoabschlag für mögliche Schäden, die aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung nicht erkannt werden konnten.

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz (Abschlag):

- 205.150 €

entspricht 550 €/m² WF

Risiko bauordnungsrechtlicher Status

Wie im Gutachten mehrfach beschrieben, konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden, die den aktuellen Zustand des Gebäudeensembles wiedergeben. Darüber hinaus konnten auch keine Bauantragsunterlagen zu den aktuellen, offenbar genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen recherchiert werden. Es ist von erheblichen ungenehmigten Umbauten auszugehen, die auch die Statik und den Brandschutz betreffen. Hier wird ein Wertabschlag vorgenommen, da dies im Gegensatz zu genehmigten An- und Umbauten einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine Erfahrungswerte vor, so dass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann. Die An- und Umbauten betreffen das gesamte Gebäudeensemble und es konnten keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden. Dies bedeutet, dass für eine nachträgliche Legalisierung auch alle Planunterlagen neu erstellt werden müssen.

Ansatz (Abschlag):

8% von 633.000 €

- 50.640 €

Reduzierte Nutzungsdauer Garagen

Für die Garagen wurde eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beschrieben. Im Ertragswertverfahren sind die Garagen zunächst jedoch mit einer Nutzungsdauer analog zu den Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren berücksichtigt. Dies bedeutet, dass auch Erträge über die längere Nutzungsdauer berechnet wurden. Nachfolgend werden die Erträge, die aufgrund der längeren Gesamtnutzungsdauer der Mehrfamilienhäuser für die Garagen berücksichtigt wurden, abgezogen und diskontiert werden.

Nachfolgend wird der Differenzbetrag in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

reduzierte Nutzungsdauer Garagen			
monatliche Erträge Garagen	- 675 €		
jährliche Erträge Garagen	- 8.100 €		
./. Bewirtschaftungskosten	2.412 €		
	- 5.688 €		
kapitalisiert über die Differenz der Nutzungsdauern von 16 Jahren = Barwertfaktor 11,87			
	- 5.688 € x 11,87	=	- 67.517 €
diskontiert über die Restnutzungsdauer der Garagen von 24 Jahren = Diskontierungsfaktor 0,4133			
	- 67.517 € x 0,4133	=	- 27.905 €
Ansatz (Abschlag):			- 28.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser sind in der Regel Renditeobjekte und werden nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten der nachhaltig zu erzielende Ertrag und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall. Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Marktverhalten spiegelt sich in den marktüblichen Mieten und dem Liegenschaftszins ausreichend wider, so dass eine Marktanpassung nicht regelmäßig notwendig ist. Aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	633.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 283.790 €
Ertragswert	349.210 €
Rundung	- 210 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	349.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	936 €/m ²
Bodenwertanteil	47%
jährlicher Rohertrag	39.077 €
jährlicher Reinertrag	28.090 €
Rohertragsfaktor	8,93
Anfangsrendite	4,24%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit zwei Mehrfamilienhäusern und Anbau (Einfamilienhaus) und mehreren Garagen bebauten Grundstücks Oststraße 8a,10 in 45891 Gelsenkirchen auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 30.01.2025 gerundet	349.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf der Grundstücke erscheint hier nicht marktgerecht, da dann Bedingungen entstehen, die gegen das Bauordnungsrecht und allgemeine Recht stehen und im Baulastenverzeichnis, Grundbuch Eintragungen vorgenommen werden müssten. Des Weiteren würden Überbauungen entstehen, da die Flurstücksgrenzen/Grundstücksgrenzen nicht vollständig mit den Grenzen der Gebäude übereinstimmen.

Es kann also mit Wertverlusten verbunden sein. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen.

Für das Gericht wird nachfolgend der Wert der einzelnen Flurstücke ausgewiesen, der mehr einen symbolischen Charakter hat.

Die Aufteilung erfolgt nach den Erträgen, wobei hier auch Überbauungen entstehen.

Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf Basis der Erträge

monatliche Gesamterträge	3.256 €	=	100%
Ertragsanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen	970 €	rd.	30%
Ertragsanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen	2.286 €	rd.	70%

Wertanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen	30%	von	633.000 €	=	189.900 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Altmerkmale und Schäden	29%	von	- 205.150 €	=	- 59.494 €
Risiko bauordnungsrechtlicher Status	30%	von	- 50.640 €	=	- 15.192 €
Reduzierte Nutzungsdauer Garagen	33%	von	- 28.000 €	=	- 9.240 €
Rundungsanteil	30%	von	- 210 €		- 63 €
Verkehrswertanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen					105.911 €

Wertanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen	70%	von	633.000 €	=	443.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Altmerkmale und Schäden	71%	von	- 205.150 €	=	- 145.657 €
Risiko bauordnungsrechtlicher Status	70%	von	- 50.640 €	=	- 35.448 €
Reduzierte Nutzungsdauer Garagen	67%	von	- 28.000 €	=	- 18.760 €
Rundungsanteil	70%	von	- 210 €		- 147 €
Verkehrswertanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen					243.088 €

Verkehrswertanteil Flst. 107 Hs.Nr. 8a + 5 Garagen	106.000 €
Verkehrswertanteil Flst. 618 Hs.Nr. 10 + 10 Garagen	243.000 €
Gesamtverkehrswert	349.000 €

Aufteilung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Altmerkmale und Schäden

Der Abzug für die Altmerkmale und Schäden wird alleinig nach den Wohnflächen aufgeteilt. Dies sind für das

Flurstück 107 Hs.Nr. 8a $108 \text{ m}^2 / 373 \text{ m}^2 = 29\%$

Flurstück 618 Hs.Nr. 10 $265 \text{ m}^2 / 373 \text{ m}^2 = 71\%$

Risiko bauordnungsrechtlicher Status

Der Abzug für das Risiko der unvollständigen und ungeordneten bauordnungsrechtlichen Situation wird analog der Ertragsanteile aufgeteilt.

Flurstück 107 Hs.Nr. 8a $970 \text{ €} / 3.256 \text{ €} = 30\%$

Flurstück 618 Hs.Nr. 10 $2.286 \text{ €} / 3.256 \text{ €} = 70\%$

Die Ertragsausfall der reduzierten Nutzungsdauern der Garagen wird nach den Anteilen der Garage auf den jeweiligen Flurstücken aufgeteilt.

Flurstück 107 Hs.Nr. 8a 5 Garagen / 15 Garagen = 33%

Flurstück 618 Hs.Nr. 10 10 Garagen / 15 Garagen = 67%

Die abschließende Rundung wird wieder nach den Ertragsanteilen aufgeteilt.

Flurstück 107 Hs.Nr. 8a $970 \text{ €} / 3.256 \text{ €} = 30\%$

Flurstück 618 Hs.Nr. 10 $2.286 \text{ €} / 3.256 \text{ €} = 70\%$

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Zwei Wohnungen sind vermietet und die übrigen Wohnungen sind augenscheinlich unbewohnbar. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Die Mietverhältnisse bestehen seit dem 25.05.2021 bzw. seit ca. 2010 und die Mieten betragen 365 € Nettokalt und 500 € Nettokalt. Die Garagen sind augenscheinlich vermietet. Hierzu liegen jedoch keine detaillierten Angaben vor.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.06.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Bei der Ortsbesichtigung konnten deutliche Abweichungen zu den recherchierten Plänen und Baugenehmigungen festgestellt werden, von denen das Bauordnungsamt offensichtlich keine Kenntnis hat. Dies betrifft die Mehrfamilienhäuser an der Oststraße und den als Wohnhaus genutzten Anbau sowie einen Teil des Garagenhofes.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Oststraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 12.06.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.06.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.07.2024 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 11.03.2025