

# Sachverständigenbüro Stratmann

## Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



**Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen**

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

## Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.:	A-2402-GEL
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  Gemarkung Schalke Flur 12 Flurstück 28
Adresse:	Pothmannstraße 2 45883 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	005 K 082/23



### **Verkehrswert -unbelastet-**

zu dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
zum Stichtag 03.09.2024

rd. **205.000 €**

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.1.1	Auftrag	5
1.1.2	Datum des Auftrags	5
1.1.3	Verwendungszweck	5
1.1.4	Auftraggeber	5
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	5
1.1.6	Personenbezogene Daten	5
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
1.2	Besichtigung	7
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	7
1.2.2	Besichtigungsumfang	7
1.3	Stichtage	7
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	7
1.3.2	Qualitätsstichtag	7
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	8
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	8
1.4.2	Literaturquellen	8
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
1.6	Unterlagen und Informationen	10
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG</b>	<b>11</b>
2.1	Lagemerkmale	11
2.1.1	Nachbarschaft	11
2.1.2	Verkehrsanbindung	12
2.1.3	Umwelteinflüsse	12
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	12
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	13
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	13
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	14
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.2.6	Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7	Grundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	15
2.2.9	Überbau	15
2.2.10	Denkmalschutz	15
2.2.11	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	15
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	16
2.2.13	Sonstige Rechte und Belastungen	16
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	17
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	17
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	17
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	17
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	17
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	17
2.3.6	Gebäude	18
2.3.7	Außenanlagen	21
2.3.8	Zustand und Beurteilung	21
2.3.9	Restnutzungsdauer	23
2.3.10	Zubehör	23

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	24
2.4.1	Mietverhältnisse	24
2.4.2	Leerstand	24
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	24
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	24
2.5	Künftige Änderungen	25
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	25
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	26
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	26
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	26
2.6.2	Immobilienmarkt	27
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	28
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	30
<b>3.</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>33</b>
3.1	Grundlagen	33
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	33
3.2	Wertermittlungsverfahren	33
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	33
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	34
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.3	Bodenwert	35
3.3.1	Bodenrichtwert	35
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	36
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	37
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	38
3.4.1	Jahresrohertrag	38
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	38
3.4.3	Restnutzungsdauer	39
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	39
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	41
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	42
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	42
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.4.9	Ertragswert	44
3.5	Vergleichswertverfahren	45
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	46
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	46
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	46
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
3.5.5	Vergleichswert	47
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>48</b>
4.1	Ergebniszusammenstellung	48
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	48
4.3	Komprimierte Wertung	49
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	50
4.5	EXKURS: Gesamt-Verkehrswert der Flurstücke 28 und 530	51
4.5.1	Bodenwert (28 und 530)	51
4.5.2	Ertragswert (28 und 530)	52
4.5.3	Vergleichswert (28 und 530)	54
4.5.4	Gesamt-Verkehrswert der Flurstücke 28 und 530	54

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche  
überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

<b>5. ANLAGEN</b>	<b>55</b>
5.1 Baudatenberechnung	55
5.1.1 Baudaten	55
5.1.2 Geschossflächenzahl	55
5.1.3 Wohn-/Nutzfläche	56
5.2 Lageinformationen	58
5.2.1 Regionalplan	58
5.2.2 Stadtplan	59
5.3 Flurkarte	60
5.4 Gebäudezeichnungen	61
5.5 Fotodokumentation	66

**Das Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten.**

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Auftragsdaten**

#### **1.1.1 Auftrag**

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

#### **1.1.2 Datum des Auftrags**

Gutachterauftrag vom 05.02.2024 gem. Anordnungsbeschlüsse des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 20.10.2023 und 05.02.2024 sowie den schriftlichen Anweisungen vom 18.04.2024 und 08.07.2024 zur Zwangsversteigerung.

#### **1.1.3 Verwendungszweck**

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

#### **1.1.4 Auftraggeber**

Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 082/23.

#### **1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt**

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

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

#### **1.1.6 Personenbezogene Daten**

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

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



**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts fand am 03.09.2024 in folgendem Zeitraum statt:

- Beginn: ca. 10:00 Uhr
- Ende: ca. 10:20 Uhr

### 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Sachverständigen nahmen keine Personen teil.

### 1.2.2 Besichtigungsumfang

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

- Außen:  
Straßenseitige Ansicht der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück nebst Anbau, einem Eigen-Überbau auf das angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 530).  
Hofseitige Ansicht, eingeschränkt, aus weiterer Entfernung vom Nachbargrundstück aus.
- Innen:  
Der Zutritt in das Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Zu nicht einsehbaren Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit dem tatsächlichen Zustand der nicht eingesehenen Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertrelevant berücksichtigt.

## 1.3 Stichtage

### 1.3.1 Wertermittlungsstichtag

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

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

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

**03.09.2024** (Tag des Ortstermins)

### 1.3.2 Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

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

### 1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

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

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

### 1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

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

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 1.6 Unterlagen und Informationen

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

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

#### Durch den Sachverständigen beschaffte Unterlagen:

- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2024
- Flurkarte (online: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) Zugriff am 12.02.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 13.02.2024
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 14.02.2024
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 28.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.02.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 13.02.2024
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 19.02.2024
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 13.02.2024
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 19.02.2024
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 16.02.2024
- Baubehördliche Hausakte vom 18.06.2024

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

- Grundbuch (Blatt 1352) vom 06.02.2024

#### Im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Nachbarschaft

##### **Gemeinde / Geographische Zuordnung**

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

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

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

##### **Stadtteil / Straße**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Feldmark des Stadtbezirks Mitte, in einem allgemeinen Wohngebiet nordwestlich des Stadtzentrums.

Es erstreckt sich als Reihengrundstück unmittelbar nördlich von der Pothmannstraße, einer Gemeindestraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsgrundstück als Wohnstraße ausgebaut ist. Die vordere Grundstücksteilfläche liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und ist mit dem Gehweg und Parkbuchten überbaut.

##### **Unmittelbares Umfeld**

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise einer Blockrandbebauung mit Hofräumen und Nebengebäuden (zumeist PKW-Garagen) geprägt.

##### **Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot**

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

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

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

##### **Entfernungen:**

- |                         |  |                     |
|-------------------------|--|---------------------|
| • Nächstes Oberzentrum  | Essen, Innenstadt                                      | ca. 8,5 km entfernt |
| • Ortszentrum           | Gelsenkirchen  | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Wilhelminenstraße                                 | ca. 0,6 km entfernt |
| • Schulen               | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet |                     |
| • Naherholungsfläche    | z.B. Stadtpark   | ca. 0,8 km entfernt |

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 2.1.2 Verkehrsanbindung

#### überregional

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

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

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

#### regional

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

#### Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 1,9 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 2,7 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,4 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,4 km entfernt
• Bushaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Pothmannstraße“	ca. 0,4 km entfernt

#### Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bieten straßenbegleitende Parkstreifen im nicht bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

### 2.1.3 Umwelteinflüsse

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

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

- nicht im ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr bei einer 24h-Betrachtung
- nicht in einem ausgewiesenen Hochwassergefahrengelände bzw. Hochwasserrisikogebiet.

### 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| • Regionaler Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche  |
| • Bebauungsplan                  | Fluchtlinienplan Nr. 2/11/12 vom 19.02.1930 als einfacher B-Plan |
| • Kommunale Satzungen            | Nicht gegeben  |
| • Veränderungssperre             | Nicht gegeben  |
| • Sanierungsgebiet               | Nicht gegeben  |
| • Umlegungsgebiet                | Nicht gegeben  |
| • Besonderes Städtebaurecht      | Nicht gegeben  |
| • Landschaftsschutzgebiet        | Nicht gegeben  |
| • Wasserschutzgebiet             | Nicht gegeben  |

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

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

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

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

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang gebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Der einfache Bebauungsplan (Fluchtlinienplan Nr. 2/11/12 vom 19.02.1930) trifft im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinien.

### 2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

#### 2.2.4 Entwicklungszustand

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

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

#### 2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Es wurden bisher keine Stellplätze abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

#### 2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

##### Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteeinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

Gegebenenfalls wird der Werteeinfluss vorhandener Lasten und Beschränkungen im Annex zu diesem Gutachten ermittelt und ausgewiesen.

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

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 082/23).  
Eingetragen am 25.10.2023

#### 2.2.7 Grundbuch, Abt. III

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Auf der hinter dem Überbau befindlichen unbebauten Fläche des Nachbargrundstücks (Flurstück 531) ist, gem. Baulastenblatt 1618, eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des überbauten Flurstücks 530 eingetragen.

### 2.2.9 Überbau

Augenscheinlich wurde das auf dem Bewertungsgrundstück bestehende Mehrfamilienhaus um einen Anbau mit 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit erweitert. Dieser Anbau wurde auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 530) errichtet.

Zu diesem Überbau sind der baubehördlichen Hausakte keine Unterlagen zu entnehmen. Aufgrund der Bauart und der verwendeten Baumaterialien sowie nach Sichtung historischer Luftbilder ist mit für die Wertermittlung hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass der Anbau bereits in den 1920-er Jahren erbaut wurde.

Da sich das überbaute Grundstück und das überbauende Grundstück im gleichen Eigentum befinden, handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau.

Die Wertermittlung berücksichtigt über mit der Überbausituation einhergehenden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile über die voraussichtliche Dauer der Überbauung. Nach dem äußeren Anschein des aufstehenden Gebäudes wird dessen Restnutzungsdauer auf 20 Jahre geschätzt.

Als wirtschaftlicher Vorteil wird der mit dem Überbau einhergehende Mietertrag über die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Somit geht mit dem Überbau eine stärkere Ertragskraft für das Bewertungsgrundstück einher, welche sich durch eine höhere wertrelevante Geschossflächenzahl in einem entsprechend höheren Bodenwert spiegelt.

Als wirtschaftlicher Nachteil wird die Zahlung einer angemessenen Überbaurente berücksichtigt. Die Überbaurente ermittelt sich aus der entgehenden Bodenwertverzinsung in Bezug auf die überbaute Grundstücksteilfläche. Hierbei wird der Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung über die Standdauer (Restnutzungsdauer) der überbauenden baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz auf Basis des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert. Der Barwert der Überbaurente wird im Rahmen der Wertermittlung ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

### 2.2.10 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt.

Der behördlichen Hausakte mit der Adresse des Bewertungsobjekts sind ausschließlich Unterlagen zu dem Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 28 zu entnehmen:

- 1903: Bauschein Nr. 2837 IV vom 11.04.1903 zum „Neubau eines Wohnhauses“.
- 1903: Bauschein-Nr. 2844 IX vom 17.09.1903.
- 1903: Fertigstellungsbescheinigung vom 24.09.1903.
- 1929: Bauschein-Nr. 295 vom 08.11.1929 zum „für die Ausführung der Entwässerung“.
- 1931: Fertigstellungsbescheinigung vom 01.02.1931 zu Bauschein 295.

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

Nach den augenscheinlichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 28) nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entspricht.

Hinsichtlich des Anbaus auf dem angrenzenden Flurstück 530, welcher mutmaßlich von Flurstück 28 aus erschlossen wird, liegen keine Unterlagen vor. Auf historischen Luftbildern des Jahres 1926 ist ein Baukörper auf dem Flurstück 530 zu erkennen. Nach dem äußeren Anschein und der Gebäudekonzeption ist davon auszugehen, dass der Anbau zeitnah zu dem Wohnhaus auf Flurstück 28 errichtet worden ist.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen sowie einer grob überschlägigen Schätzung auf Basis der vorliegenden Unterlagen.

Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

### 2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist polygonal zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt ist der anliegenden Liegenschaftskarte zu entnehmen. Hiernach ergeben sich im Mittel folgende Maße:

- Mittlere Tiefe: ca. 17,00 m
- Mittlere Breite: ca. 12,00 m

Eine vordere Grundstücksteilfläche von ca. 33m<sup>2</sup> liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegfläche / Parkstreifen).

Das mutmaßlich vom Bewertungsgrundstück aus überbaute Nachbargrundstück (Flurstück 530) ist nahezu rechteckig zugeschnitten. Der Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 7,50 m
- Mittlere Breite: ca. 8,60 m

Die nicht überbaute Grundstücksteilfläche von ca. 25m<sup>2</sup> befindet sich im vorderen Bereich des Grundstücks und ist in die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwegfläche / Parkstreifen) integriert.

### 2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut und wird neben einer Gewerbeeinheit augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Eine vor dem Wohnhaus befindliche Grundstücksteilfläche ist unterschiedslos in die öffentliche Verkehrsfläche integriert und wird als öffentlich nutzbare Gehwegfläche / Parkstreifen genutzt.

Der auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 530) errichtete Anbau wird mutmaßlich vom Bewertungsgrundstück aus erschlossen und stellt insofern einen Überbau dar. Nach dem äußeren Anschein ist zu vermuten, dass sich im Erdgeschoss des Anbaus eine Büroeinheit und in den Obergeschossen drei Wohneinheiten befinden.

### 2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

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

### 2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

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

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

### 2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

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

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1980-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind. Zum maßgeblichen Stichtag ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### 2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen daher auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

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

#### Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Wohn-/Geschäftshaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Mansard-Satteldach, unterkellert, sowie Anbau mit Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, zzgl. Dachgeschoss unter Mansard-Satteldach, nicht unterkellert, 7 Wohneinheiten und eine Büroeinheit.
- Ursprungsbaujahr 1903, gem. Schlußabnahmeschein
- Erweiterungen / Modernisierungen Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen, insofern ohne den Anspruch auf Vollständigkeit, wird angenommen, dass kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen vor mehr als 10 Jahren durchgeführt wurden.
- Konzeption *Aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung und fehlender Gebäudezeichnungen wird nach dem äußeren Anschein die folgende Konzeption bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt:*  
Das Wohn- und Geschäftshaus ist über einen zentralen Hauseingang vom Flurstück 28 aus zugänglich. Hinter dem Hauseingang befindet sich das Treppenhaus mit Briefkastenanlage.

Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispännig konzipierten Wohn- und Geschäftshauses vom KG bis ins DG.

Die übereinander liegenden Wohneinheiten WE 1 im EG, WE 2 im 1.OG, WE 3 im 2.OG und WE 4 im DG sind jeweils vom Treppenhaus nach links (von der Straße aus gesehen) über eine Wohnungsabschlusstür zugänglich. Der Wohnungszuschnitt ist mutmaßlich jeweils gleich. Mutmaßlich werden über eine zentrale Diele drei Zimmer nebst Küche und Bad/WC erschlossen. Im Dachgeschoss wird die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer durch Dachschrägen beeinträchtigt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 4 Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen.

Es ist anzunehmen, dass sich die Hausanschlüsse für Strom und Telekommunikation sowie der Zugang zur Grundleitung ebenfalls im Kellergeschoss auf dem Flurstück 28 befinden.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Zu dem auf das Flurstück 530 überbauten Anbau liegen keine Gebäudeunterlagen vor. Nach dem äußeren Anschein ist zu vermuten, dass die Büroeinheit im Erdgeschoss und die 3 Wohnungen in den Obergeschossen jeweils vom Treppenhaus auf dem Flurstück 28 erschlossen werden.

Die Nutzungseinheit im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Hauseingang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es ist anzunehmen, dass neben 2 Büroräumen ein Flur sowie ein Sanitärraum vorhanden sind.

Im Weiteren wird angenommen, dass die drei Wohnungen im 1.OG, 2.OG und 3.OG jeweils gleichartig zugeschnitten sind. Berücksichtigt werden hierbei zwei Zimmer, davon eines mit Küchenanschlüssen, sowie ein Sanitärraum.

Dem äußeren Anschein nach ist der Anbau nicht unterkellert.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.

## Rohbau

- Konstruktion

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

- Keller

Wände: Mauerwerk

Decke: Kappendecke

- Geschosse

Wände: Mauerwerk, verputzt.

Decke: Vermutlich bauzeittypische Holzbalkendecke.

- Dach

Vermutlich Holzdachstuhl, Mansard-Satteldach, straßenseitig mit 2 kleinen Dachgauben, hofseitig mit Dachflächenfenstern.

- Dachabdichtung

Tondachziegel

- Dachflächenentwässerung

Außen liegende Dachflächenentwässerung.

- Besonderheiten

Keine

## Fassade

Straßenseite: Putzfassade mit wenigen Jugendstil-Ornamenten und Anstrich.

Hofseite: Ziegelmauerwerk.

## Ausstattung

*Nachstehend benannte (oder vergleichbare) Merkmale werden mit Blick auf das Baujahr und den äußeren Anschein bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt:*

- Wandoberflächen

Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, teilweise Holzpaneele.

Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.

- Fußböden

Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.

- Deckenbekleidung

Putz / Tapete mit Anstrich.

Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.

- Innentrepfen

Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf.

Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

- Türen
    - Haustür
      - Alurahmentür mit Glasfüllung, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion. Briefkastenanlage mutmaßlich im Hausflur.
      - Haustür zur Büroeinheit
        - Holzrahmentür mit Kassettenornamenten, Lichtausschnitt mit Glasfüllung und einfachem Beschlag. Fassadenbriefkasten, Klingelanlage ohne Gegensprechanlage.
      - Wohnungsabschlusstüren
        - Glatte Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag, in lackierter / furnierter Holzarge.
      - Zimmertüren
        - Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag in lackierter / furnierter Holzarge.
      - Kellertüren
        - Brettertüren
  - Fenster/ Verglasung
    - Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Bereich der Büroeinheit Schaufenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
    - Holzrahmen-Dachflächenfenster im Dachgeschoss.
  - Belichtung
    - Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
  - Sanitärräume
    - Hinsichtlich der Sanitärräume wird angenommen, dass es sich um kleinflächige Räume mit folgender Ausstattung handelt:
      - Stand-WC mit Wand-Vorsatz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, oder Duschtasse mit Spitzwasserkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Heizkörper.
      - Mittelformatige Bodenfliesen und Mittelformatige Wandfliesen, bis ca. 2,00m, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Putz und Tapete / Anstrich.
      - Belichtung durch Wandleuchte oder Fenster, mechanische Lüftung oder Fensterlüftung.
  - Besondere Einbauten
    - Vermutlich keine.
- Gebäudetechnik**
- Heizung
    - Hinweise auf einen Gasanschluss oder einen Öltank sind nicht erkennbar. Insofern ist anzunehmen, dass die Wohn- und Nutzungseinheiten mit Nachtspeicherheizöfen bzw. Elektrowandheizungsgeräten ausgestattet sind.
  - Warmwassererzeugung
    - Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.
  - Elektroanlage
    - Mutmaßlich befinden sich allgemein zugängliche Zählerschränke im Treppenhaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern zur Unterverteilung. Eine Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist mutmaßlich nicht installiert.
    - Im Weiteren ist anzunehmen, dass die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 entspricht.
  - Sonstige Anlagen
    - Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### Energetische Situation

Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.

Aufgrund des äußeren Anscheins, der vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands zum Qualitätsstichtag, ist anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.

### 2.3.7 Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen Vermutliche Beton-Pflastersteine.
- Einfriedung Die Hoffläche ist im Wesentlichen durch Grenzmauern bzw. durch Gebäudeaußenwände eingefriedet.
- Grünanlagen Kleinflächige Hoffläche vermutlich ohne relevante Grünanlage hinter dem Wohnhaus.
- Sonstige Anlagen Keine
- Qualität der Außenanlagen Einfachste Hoffläche ohne besonderen Freizeitwert.

### 2.3.8 Zustand und Beurteilung

#### Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

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

Augenscheinlich sind am Qualitätsstichtag folgende wertrelevante Baumängel / Bauschäden feststellbar:

- Partiiell Risse an der Fassade.
- Allgemeine erhöhte Verschmutzung und Verwitterung bei augenscheinlich hohem Pflegerückstand.
- Die erforderlichen baubehördlichen Unterlagen zur Errichtung des Anbaus dessen Wohnnutzung bzw. Büronutzung liegen nicht vor.

---

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

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Das mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehende Investitionskostenrisiko wird nach den augenscheinlichen Feststellungen und auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- grob überschlägig mit rund 26.400 € geschätzt.

Aufgrund von Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird die Stärke des Werteinflusses der Baumängel / Bauschäden unter gewogener Berücksichtigung der Schadensart, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u>					
Wenige Schäden	geringer Einfluss	1,0	25,0%	25%	0,25
<u>Schadensumfang:</u>					
Fehlende Baugenehmigung	starker Einfluss	3,0	75,0%	15%	0,45
<u>Regionale Lage</u>					
Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u>					
vor 1949	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u>					
MFH	geringer Einfluss	1,0	25,0%	20%	0,20
<b>Baumängel / Bauschäden insgesamt</b>	<b>geringer Einfluss</b>		<b>33,1%</b>	100%	1,33

Investitionskostenrisiko (grob überschlägig geschätzt)	€	26.400
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	33,1
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	€	8.745
	gerundet	€ 9.000

Der Wertabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### Baulicher Zustand

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund des Allgemeinzustands mit Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

### Objektkonzeption

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund der mutmaßlich bauzeitypischen Grundrissituation mit kleinflächigen Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.

### Ausstattungsqualität

**Unterdurchschnittlich**, aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

### Drittverwendungsmöglichkeit

**Normal**, im Rahmen der Nutzungskonzeption, sofern die Bau- und Nutzungsgenehmigung zum Anbau auf Flurstück 530 in der tatsächlich bestehenden Konzeption belegt wird.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 2.3.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

#### Ableitung des Modernisierungsgrades

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

#### Schätzung der Restnutzungsdauer

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

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden, wie folgt bestimmt:

- Ursprungsbaujahr: 1903 gem. Schlussabnahmeschein
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
*gem. ImmoWertV, Anlage 1*
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 121 Jahre
- Relevante Modernisierungen 4 Punkte
- Modernisierungsgrad Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung  
*gem. ImmoWertV, Anlage 2*
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 20 Jahre
- (fiktives) Baujahr 1964

### 2.3.10 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren soweit erkennbar keine Zubehörstücke vorhanden.

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

### 2.4.1 Mietverhältnisse

Auskünfte zur Nutzungssituation wurden dem Unterzeichner nicht erteilt. Nach dem äußeren Anschein und Recherchenerkenntnissen des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass die mutmaßlich 7 Wohneinheiten seit langer Zeit unvermietet leer stehen.

Die Büroeinheit wird nach Ausweisung des Türschildes durch den Eigentümer selbst genutzt.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass keine Mietverhältnisse zu dem Bewertungsobjekt bestehen.

### 2.4.2 Leerstand

Die 4 Wohnungen auf dem Flurstück 28 sind unter der Annahme, dass keine relevanten Sanierungsarbeiten erforderlich sind, in marktüblicher Zeit wiedervermietbar.

Zu den mutmaßlich 3 Wohnungen im Anbau liegt in den baubehördlichen Bauakten keine Bau- / Nutzungsgenehmigung vor. Insofern erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass eine Nachtragsbaugenehmigung, ggf. unter Berücksichtigung baulicher Investitionserfordernisse, grundsätzlich erwirkt werden könnte. Im Weiteren wird angenommen, dass keine relevanten Sanierungsarbeiten erforderlich sind, und eine Wiedervermietung in marktüblicher Zeit umsetzbar ist. Somit handelt es sich hier um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Vorlage der Bau- und Nutzungsgenehmigung und ggf. nach Ausführung von hiermit einhergehenden baulichen Investitionen möglich. Die objektspezifische Leerstanddauer kann somit nicht exakt kalkuliert werden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist hierzu nur eine grobe Schätzung möglich, die von erheblichen zeitlichen Unsicherheiten geprägt ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Zeitraum bis zu einer vollständigen Wiedervermietung (Leerstanddauer) der Wohnungen, unter Berücksichtigung der spezifischen Objektparameter und der Marktlage, auf 12 bis 24 Monate, im Mittel 18 Monate, geschätzt.

Neben dem Mietausfall sind auch die beim Eigentümer verbleibenden anteiligen Betriebskosten über die Leerstanddauer zu kapitalisieren. Diese werden mit rd. 0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. / Monat in Ansatz gebracht. Zudem sind die mit einer Wiedervermietung einhergehenden Kosten zu kalkulieren. Hierzu werden Maklergebühren in Höhe von 1,5 Monatsmieten kalkuliert.

Der Barwert der mit dem Leerstand einhergehenden Ertrags-/ Kostenrisiken wird auf Grundlage eines geschätzten Kapitalisierungszinssatzes von 0,5 Prozentpunkten über dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt neben den objektspezifisch kalkulierten Kosten- und Ertragsrisiken die Möglichkeit einer Verkürzung der Leerstanddauer, worauf ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer drängen wird und was letztlich mit einer tatsächlichen Reduzierung der mit dem Leerstand einhergehenden Kosten- und Ertragsrisiken verbunden wäre.

Die Barwertermittlung erfolgt im Rahmen der Wertermittlung (siehe Abschnitt 3.4.8).

### 2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer allein.

### 2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Am maßgeblichen Stichtag werden mutmaßlich keine Mieterträge erzielt.

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2.5 Künftige Änderungen

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

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

### 2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

---

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 2.5.2 Weitere künftige Änderungen

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

## 2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

### 2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

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

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

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

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur<sup>4</sup> im September 2024 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	14,8%
• Nordrhein-Westfalen:	7,6%
• Deutschland:	6,0%

---

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

## 2.6.2 Immobilienmarkt

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

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.373	2.473	1.569	-904	-36,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	529	559,0	316	-243	-43,5%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,23</i>	<i>0,20</i>	<i>-0,02</i>	<i>-11%</i>

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	798	630	469	-161	-25,6%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	298	317,7	185,3	-132	-41,7%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,50</i>	<i>0,40</i>	<i>-0,11</i>	<i>-21,7%</i>

Gesamtumsatz Geschosswohnungsbau	Einheit	2017 - 2021 Ø-Wert	Jahr 2022	Jahr 2023	Entwicklung 2022 - 2023	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	348	324	219	-105	-32,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	155	173,1	99,6	-73	-42,4%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,45</i>	<i>0,53</i>	<i>0,45</i>	<i>-0,08</i>	<i>-14,9%</i>

Die Gegenüberstellung der Anzahl aller registrierten Kauffälle und des damit verbundenen Geldumsatzes macht die Veränderung an den einzelnen Teilmärkten des lokalen Immobilienmarktes deutlich.

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

Ergänzend werden die zu den einzelnen Teilmärkten die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021, nebst jeweiligem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2017 bis 2021 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am jeweiligen Teilmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich weniger Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein geringerer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der Geldumsatz je Kauffall eine höhere Minderung erfahren als die Anzahl der Kauffälle. Hieraus folgt, dass die Kaufpreise im Durchschnitt gesunken sind.

Der im Jahr 2023 festgestellte Geldumsatz je Kauffall liegt auch leicht unterhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Bezogen auf das Vorjahr entspricht die Entwicklung am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke derjenigen aller Grundstücke. Auch hier wird im relativen Vergleich ein Kaufpreistrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Am Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist eine tendenziell gleiche Entwicklung hin zu sinkenden Kaufpreise festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unterhalb des Vorjahreswertes, aber auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnittswertes der vorausgehenden Periode.

Der örtliche Immobilienmarkt wird somit durch eine rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen bei sinkenden Kaufpreisen geprägt. Hintergrund sind hierbei mutmaßlich insbesondere der Anstieg der Finanzierungskosten, bei deutlich gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten.

Der unverändert bestehende Bedarf an Wohnungen sorgt zugleich für tendenziell steigende Wohnungsmieten. Mit Blick auf die zum maßgeblichen Stichtag zu erwartenden Zinssenkungen darf ein wachsendes Interesse am Immobilienerwerb allgemein und an Renditeimmobilien im Besonderen erwartet werden.

So kann für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus in Gelsenkirchen festgestellt werden, dass bei rückläufigem Kaufinteresse geringere Kaufpreise erzielt wurden.

Aus der Perspektive des maßgeblichen Stichtags ist, aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und eine in absehbarer Zeit zu erwartende Zinssenkung, für die nahe Zukunft tendenziell eine Stagnation, gegebenenfalls auch ein Anstieg der Kaufpreise am lokalen Immobilienmarkt zu erwarten.

### Gebietstypische Bodenwerte

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

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

### 2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

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

#### Ergänzender Hinweis:

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

### Preisspiegel des IVD West e.V.

#### Wohnimmobilien 2024.<sup>5</sup>

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

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Wohnwert:	4,80 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
• Mittlerer Wohnwert:	5,90 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
• Guter Wohnwert:	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
• Sehr guter Wohnwert:	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>
• Tendenz:	Stagnierend	

<sup>5</sup> Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 33 bzw. 53

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Für Gelsenkirchen werden folgende Rohertragsfaktoren als Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Baujahr vor 1950:	15,00	13,70
• Baujahr nach 1950:	15,75	14,25
• Tendenz:	Stagnierend	

#### Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2023 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

#### Mietpreisangebote:

	>30 – 60 m <sup>2</sup>	>60 – 90 m <sup>2</sup>	>90 – 120 m <sup>2</sup>
• Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> Wfl.:			
• Anzahl der Mietangebote:	7.341	6.724	1.065
• Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.:	6,39 €	6,14 €	6,55 €
• Streuungsintervall (90%):	5,00 – 8,11 €	4,65 – 8,01 €	4,70 – 9,73 €

#### Kaufpreisangebote:

	< = 70 m <sup>2</sup>	>70 – 120 m <sup>2</sup>	>120 m <sup>2</sup>
• Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> Wfl.:			
• Anzahl der Angebote:	1.239	1.074	222
• Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl.:	1.191 €	1.605 €	1.812 €
• Streuungsintervall (90%):	381 – 2.257 €	567 – 3.515 €	675 – 3.665 €

#### Immobiliennachfrage:

- Miete: Unterdurchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

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

#### Nachrichtlicher Hinweis:

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### Preisspiegel 2024 des IVD West e.V.

#### Büromieten.<sup>6</sup>

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m<sup>2</sup> Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> Nfl., (ohne Umsatzsteuer) für Büromieten benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2023	2024
• Einfacher Nutzungswert:	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
• Mittlerer Nutzungswert:	7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
• Guter Nutzungswert:	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
• Tendenz:	Stagnierend	

### Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK NordWestfalen

#### Büro-/Praxisflächen.<sup>7</sup>

- Schalke: 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup>
- Durchschnitt Stadt Gelsenkirchen: 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>

#### 2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

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

#### Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen wird nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) nachstehend abgeleitet. Hierbei wird ein vermietungsfähiger Zustand, ggf. nach vollständiger und mängelfreier Behebung aller Bauschäden und Baumängel, vorausgesetzt.

Die Entwicklung der Miete wird durch Anwendung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten spezifischen Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland (VPI - Nettokaltmieten) für den Zeitraum vom Inkrafttreten des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

<sup>6</sup> Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 57

<sup>7</sup> Online-Zugriff am 14.08.2024 <https://www.ihk.de/nordwestfalen/branchen/handel/gewerbemietpreisspiegel2-3596752>

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

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

Wohn-/Geschäftshaus (Flurstück 28)	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Lage der Wohneinheit	EG li	1.OG li	2.OG li	DG li
Wohnfläche je Wohneinheit	70 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Größenklasse gem. Mietspiegel	C	C	C	B
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I bis 1948	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
Spanne:	5,63- 6,46 €/m <sup>2</sup>	5,63- 6,46 €/m <sup>2</sup>	5,63- 6,46 €/m <sup>2</sup>	5,71- 6,48 €/m <sup>2</sup>
<u>Zu- und Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>
- Geschosslage	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-0,06 €/m <sup>2</sup>
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbeläge (überwiegend hochwertige Qualität)	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung Bad und Innenausbau	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Heizungsanlage	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m <sup>2</sup> Wfl.	5,55 €/m <sup>2</sup>	5,51 €/m <sup>2</sup>	5,51 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)				
VPI per 01/2024: 106,2	1,01	1,01	1,01	1,01
VPI per 08/2024: 107,5				
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,62 €/m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze:	5,20 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>	5,18 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze:	6,03 €/m <sup>2</sup>	5,99 €/m <sup>2</sup>	5,99 €/m <sup>2</sup>	5,95 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,62 €/m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

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

Anbau (Flurstück 530)	GE	WE 5	WE 6	WE 7
Lage der Wohneinheit	EG re	1.OG re	2.OG re	3.OG re
Wohnfläche je Wohneinheit	34 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Größenklasse gem. Mietspiegel		A	A	A
Mietrichtwert Baujahresgruppe I bis 1948		6,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
	Spanne:	6,02- 7,04 €/m <sup>2</sup>	6,02- 7,04 €/m <sup>2</sup>	6,02- 7,04 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge:</b>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungen erforderlich		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Aufzug (nicht vorhanden)		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)		-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>	-0,22 €/m <sup>2</sup>
- Geschosslage		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-0,12 €/m <sup>2</sup>
- Badezimmerfenster (Tageslichtbad bzw. innen liegend)		-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>	-0,17 €/m <sup>2</sup>
- Bodenbeläge (überwiegend einfache Qualität)		-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>	-0,15 €/m <sup>2</sup>
- Barrierearme Dusche		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Wärmedämmung (vor mehr als 20 Jahren)		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung Bad und Innenausbau		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Modernisierung der Heizungsanlage		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorl. ortsübliche Vergleichsmiete (gem. Mietspiegel) in €/m <sup>2</sup> Wfl.		5,96 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup>	5,84 €/m <sup>2</sup>
Marktanpassung gem. VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)				
VPI per 01/2024: 106,2	VPI per 08/2024: 107,5	1,01	1,01	1,01
marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen		6,03 €/m <sup>2</sup>	6,03 €/m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze:		5,55 €/m <sup>2</sup>	5,55 €/m <sup>2</sup>	5,43 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze:		6,57 €/m <sup>2</sup>	6,57 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Zu- oder Abschläge		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit		6,03 €/m <sup>2</sup>	6,03 €/m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup>

Die marktangepasste ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Bereich der im Mietspiegel benannten Spannen und wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

### Gewerbemiete

Nach den Mietpreisausweisungen professioneller Marktteilnehmer ist zu der ebenerdig zugänglichen Bürofläche ein Mietansatz von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. marktüblich.

Aufgrund der geringen Nutzfläche mit guter Belichtung durch straßenseitig ausgerichtete Schaufenster und einer guten Parksituation in einer durch Wohnnutzung geprägten Lage in Feldmark, wird der angemessene Mietansatz auf 6,00 €/m<sup>2</sup>Nfl. geschätzt.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren

##### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.3 Bodenwert

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

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

#### Vergleichswerte

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

#### Bodenrichtwerte

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

#### 3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

---

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

---

Auskunft vom	25.11.2024
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Feldmark
Bodenrichtwertnummer	2233200
BRW	205 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Bezug	Laarmannshof

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

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

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die vordere Grundstücksteilfläche, die hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung vollständig in die öffentliche Verkehrsfläche integriert ist, eine abweichende Nutzungsqualität auf. Die entsprechende Grundstücksteilfläche steht dem jeweiligen Grundstückseigentümer faktisch nicht zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Insofern wird diese Grundstücksteilfläche von rd. 33m<sup>2</sup> als sonstige Fläche mit einem angemessenen Bodenwertanteil im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Der Bodenwert der sonstigen Fläche wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Hierbei erfolgt ein Wertansatz unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und der rechtlichen Gegebenheiten sowie der Größe der Teilfläche.

- 1) Die Teilfläche ist vollständig in die öffentliche Verkehrsfläche integriert.
- 2) Die Teilfläche ist nicht eigenständig nutzbar.
- 3) Die Teilfläche umfasst mit einer Größe von 33m<sup>2</sup> einen maßgeblichen Teil (16,5%) der Fläche des Bewertungsgrundstücks.

Vergleichskaufpreise für entsprechende Grundstücksflächen sind nicht bekannt. Zur groben Orientierung werden hilfsweise die vom Gutachterausschuss in dessen Grundstücksmarktbericht 2024, Abschnitt 4.6.1, Tab. 16, ausgewiesenen Preisspannen und deren Durchschnittswerte zu Arrondierungsflächen herangezogen.

Mit Blick auf die geringe Nutzbarkeit und die äußerst eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeit, nämlich ausschließlich an die Stadt Gelsenkirchen, ist anzunehmen, dass sich die vordere Grundstücksteilfläche neutral bis nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks auswirken wird. Vor diesem Hintergrund wird der angemessene Bodenwertansatz für diese Grundstücksteilfläche mit 10% des Bodenrichtwertes geschätzt.

Für die mit dem Wohn-/Geschäftshaus bebaute dahinter liegende Grundstücksteilfläche richtet sich der Bodenwert nach dem Bodenrichtwert für Wohnbebauung.

Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung aufgrund abweichender Geschossflächenzahl. Die Geschossflächenzahl wird gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen im Bereich des Stammgrundstücks (Flurstück 28) ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenträume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m. Nach den landesrechtlichen Vorschriften sind das im vorliegenden Fall EG, 1.OG, 2.OG und DG.

Aufenthaltsräume dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Gem. § 46 LBauO NRW müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 2,20m über die Hälfte ihrer Grundfläche haben. Zudem muss eine ausreichende natürliche Belichtung (Fensteröffnung von mind. 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes) und Belüftung gegeben sein.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und der objektspezifischen wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) 2,6 (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich der objektspezifische Umrechnungsfaktor.

Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz wie folgt:

#### Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

##### Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m <sup>2</sup>	205
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	2,60	1,69		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,69		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,69

objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche	€/m <sup>2</sup>	346
---	------------------	-----

##### Sonstige Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung	€/m <sup>2</sup>	205
Bodenwertansatz 10% des Bodenrichtwertes		0,1
objektspezifischer Bodenwertansatz der sonstigen Fläche	€/m <sup>2</sup>	21

### 3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

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

Fläche	Flur / Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	BW-Ansatz in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	12 / 28	167	346 €	57.771 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"				57.771 €
sonstige Fläche	12 / 28	33	21 €	693 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "sonstige Fläche"				693 €
Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts				58.464 €

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

#### Die Wertansätze im Einzelnen:

#### 3.4.1 Jahresrohertrag

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

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

#### 3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### 3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

### 3.4.4 Liegenschaftszinssatz

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

Zur Objektart des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus. In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Wfl. in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Bewirtsch.- kosten	Rohertrags- faktor	RND in Jahren	LZ
Durchschnittswerte	503	5,37 €	29%	15,0	30	3,30%
Standardabweichung	237	0,60 €	3%P.	3,8	10	1,80%
Bewertungsobjekt	409	5,72 €	31,30%		20	

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

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

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

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1	0,57%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	2	0,86%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	0,5	0,07%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,14%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,14%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,21%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,21%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,21%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,33%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,50%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1,5	0,25%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,75%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung: 3,75%

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### 3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 1, EG links	70	5,62 €/m <sup>2</sup>	393
1	WE 2, 1.OG links	73	5,58 €/m <sup>2</sup>	407
1	WE 3, 2.OG links	73	5,58 €/m <sup>2</sup>	407
1	WE 4, DG links	57	5,57 €/m <sup>2</sup>	317
1	WE 5, 1.OG rechts	34	6,03 €/m <sup>2</sup>	205
1	WE 6, 2.OG rechts	34	6,03 €/m <sup>2</sup>	205
1	WE 7, 3.OG rechts	34	5,91 €/m <sup>2</sup>	201
1	GE, EG rechts	34	6,00 €/m <sup>2</sup>	204
8		409	5,72 €/m <sup>2</sup>	2.339
jährlicher Rohertrag			€	28.068
<i>davon gewerblicher Anteil</i>		<i>in % 8,3</i>	<i>in % 8,7</i>	
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	2.457
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	3	73
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	13,80	5.175
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	13,80	469
Betriebskosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	512
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	98
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	8.785
<i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>				<i>31,3</i>
jährlicher Reinertrag			€	19.283
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,75	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.166
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	17.117
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,75	
Kapitalisierungsfaktor				13,8962
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	237.857

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

### 3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet.

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

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine maßgebliche Grundstücksteilfläche dauerhaft als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird. Für diese, nach Auskunft der Stadt Gelsenkirchen „still gewidmeten“ Grundstücksteilfläche, werden gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks mutmaßlich auch zukünftig Grundbesitzabgaben abgerechnet.

Bei Überlegungen zur Teilung des Grundstücks und dem Abverkauf der vorderen Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Gelsenkirchen ist zu berücksichtigen, dass die Kosten der Vermessung und Beurkundung den geringen Wert der vorderen Teilfläche vermutlich deutlich übersteigen werden.

Es ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten in Bezug auf die mit der vorderen Grundstücksteilfläche verbundenen wirtschaftlichen Nachteile einen geringeren Kaufpreis bieten werden. Dies wird mit einem Marktanpassungsabschlag von 5% (Marktanpassungsfaktor 0,95) zum Ausdruck gebracht.

Im Ergebnis findet sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert des bebauten Grundstücks.

### 3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen. Auf die Ausführungen zur Schätzung des Investitionskostenrisikos unter Abschnitt 2.3.8 wird ergänzend verwiesen.

Da dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, besteht, insbesondere mit Blick darauf, dass augenscheinlich einzelne Fenster geöffnet sind, Unsicherheit hinsichtlich Konzeption, Ausstattung und Instandhaltungszustand der zu bewertenden Wohn- / Nutzflächen. Ein angemessener Wertabschlag wird auf 10% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

In Bezug auf die Leerstandsituation und die Erläuterungen zur nachstehenden Barwertermittlung wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4.2 verwiesen.

---

Barwert der Ertragsrisiken wegen Leerstand

---

Nutzungseinheit (NE)	W/Nfl.	Mietansatz	Miete / Monat	Monate	
WE 1	70 m <sup>2</sup>	5,62 €/m <sup>2</sup>	393 €		
WE 2	73 m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	407 €		
WE 3	73 m <sup>2</sup>	5,58 €/m <sup>2</sup>	407 €		
WE 4	57 m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>	317 €		
WE 5	34 m <sup>2</sup>	6,03 €/m <sup>2</sup>	205 €		
WE 6	34 m <sup>2</sup>	6,03 €/m <sup>2</sup>	205 €		
WE 7	34 m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup>	201 €		
Mietausfall Bewertungsobjekt	375 m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>	2.135 €	18	38.430 €
Betriebskosten:	375 m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>	188 €	18	3.375 €
Maklerprovision:	375 m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>	2.135 €	1,5	3.203 €
Mehrwertsteuer auf Maklerprovision :		19%			608 €
Überschlägig kalkulierte Ertragsrisiken wegen Leerstand					45.616 €
Abzinsungsfaktor	18 Monate	4,25%			0,9395
Barwert der Ertragsrisiken wegen Leerstand					42.855 €

Im Zusammenhang mit dem Überbau der hinteren Grundstücksteilfläche des Flurstück 530 hat der jeweilige Eigentümer des Flurstück 530 Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente (siehe Abschnitt 2.2.9). Deren Barwert ermittelt sich auf Grundlage des Bodenwertes der überbauten Grundstücksteilfläche zum Zeitpunkt des Überbaus und einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz auf Basis des Liegenschaftszinssatzes.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses stammt der älteste greifbare Bodenwertansatz von 20 Reichsmark (RM) aus dem Jahr 1936. Die Umrechnung auf heutige Währung erfolgt auf Basis der Umrechnungstabelle der Deutschen Bundesbank<sup>8</sup>.

Ein angemessener Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Rohertrag bis 20% wird innerhalb einer in der Vergangenheit langjährig geltenden Spanne von 4% bis 5% mit 4,5% geschätzt.

Die Überbaurente wird über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 20 Jahren kapitalisiert.

<sup>8</sup> Zugriff am 24.11.2024 auf

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/615162/3334800ed9b5dcc976da0e65034c4666/mL/kaufkraftaequivalente-historischer-betraege-in-deutschen-waehrungen-data.pdf>

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Barwert der Überbaurente			
Überbaute Grundstücksfläche (Flurstück 530)	m <sup>2</sup>		39
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus	20,00 RM/m <sup>2</sup>		
Kaufkraftäquivalent (1,00 RM = 5,10 €)	€/m <sup>2</sup>		102,00
Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche zum Zeitpunkt des Überbaus	€		3.978
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	%		4,50
Angemessene Überbaurente jährlich vorschüssig	€/p.a.		179,01
Anzahl der Jahre (RND der Überbauung)		20 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz p.a.		4,50 %	
Barwertfaktor			13,593
<b>Barwert der Überbaurente</b>			<b>2.433</b>

Hiernach stellt sich der Wertansatz zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt dar:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden	€	-9.000
Abschlag wegen Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung	€	-23.786
Abschlag wegen Leerstandsrisiko	€	-42.855
Barwert der Überbaurente	€	-2.433
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	693
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>€</b>	<b>-77.381</b>

### 3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts (Flurstück 28) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	57.771
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	237.857
vorläufiger Ertragswert	€	295.628
Marktanpassungsfaktor		0,95
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	280.847
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-77.381
<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	<b>203.465</b>

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

### 3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

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

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

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe. Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „sonstige Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2024				
Immobilienrichtwert	1.150 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2233204				
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1	Mehrfamilienhaus	1	0%
Baujahr	1974	1,00	1903	0,701	-30%
Wohn- / Nutzfläche (W/Nfl.)	500 m <sup>2</sup>	1,00	409 m <sup>2</sup>	1,039	4%
Jahresrohertrag / W/Nfl.	75 €/m <sup>2</sup>	1,00	69	0,910	-9%
Immobilienpreis in €/m <sup>2</sup> Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> Wfl.)	1.150 €		<b>748 €</b>		-35%

### 3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert des Wohn-/Geschäftshauses.

### 3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Markt Anpassung ist mit Blick auf die eingeschränkte Vermarktungsfähigkeit der vorderen, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche belegenen Grundstücksteilfläche, zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen unter Abschnitt 3.4.7 wird verwiesen.

### 3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

**Objekt:** Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

**Adresse:** 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich der Vergleichsfaktor auf ein Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück ohne Überbausituation bezieht. Die Bodenwertverzinsung, für die auf dem fremden Grundstück überbaute Teilfläche ist somit im ermittelten Vergleichsfaktor enthalten.

Da sich der vorliegende Bewertungsfall nur auf das Flurstück 28 bezieht, ist die auf der überbauten Teilfläche des Flurstück 530 entfallende Bodenwertverzinsung in Abzug zu bringen.

In der Wertableitung wird daher die jährliche Bodenwertverzinsung der überbauten Grundstücksteilfläche über die Restnutzungsdauer kapitalisiert und in Abzug gebracht.

Hinsichtlich der einzelnen Wertansätze wird wie folgt verwiesen:

- Bodenwertansatz: Abschnitt 3.3.2
- Liegenschaftszinssatz: Abschnitt 3.4.4
- Restnutzungsdauer: Abschnitt 2.3.9

### 3.5.5 Vergleichswert

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

#### Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart		MFH
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	409
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m <sup>2</sup>	748
vorläufiger Vergleichswert	€	305.728
Marktanpassung	-5%	€ -15.286
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	290.441

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abzug der anteiligen Bodenwertverzinsung Flurstück 530:

Bodenwert überbaute Teilfläche	39m <sup>2</sup> x 346 €/m <sup>2</sup>	€	13.494	
Bodenwertverzinsung		3,75% €	506	
Kapitalisierungsfaktor	20 Jahre/ 3,75%		13,8962	€ -7.032
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden		€		-9.000
Abschlag wegen Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung		€		-23.786
Abschlag wegen Leerstandsrisiko		€		-42.855
Barwert der Überbaurente		€		-2.433
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€		693
Vergleichswert		€		206.028

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

## 4. VERKEHRSWERT

### 4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	57.771 €
Jahresrohertrag	28.068 €
Jahresreinertrag	19.283 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-77.381 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	693 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	280.847 €
Ertragswert	203.465 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	290.441 €
Vergleichswert	206.028 €

### 4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt MFH	GMB 2024 zu MFH (Standardabweichung)
Ø Wohn-/Nutzfläche (W/Nfl.) in m <sup>2</sup>	409	503 (266 - 740)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	20	30 (20 - 40)
Ø Miete in €/m <sup>2</sup> W/Nfl.	5,72 €	5,37 € (4,77 € - 5,97 €)
Ø Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags p.a.	31,3%	29% (26% - 32%)
Ø bereinigter Kaufpreis* je m <sup>2</sup> W/Nfl.		1.013 € (684 € - 1.342 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m <sup>2</sup> W/Nfl.	687 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m <sup>2</sup> W/Nfl.	710 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	10,0	15,0 (11,2 - 18,8)

\* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren im Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Standardabweichung um den durchschnittlichen Kaufpreis finden. Insofern werden beide Verfahrensergebnisse grundsätzlich bestätigt und sind zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet.

Die Daten des Bewertungsobjekts verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte Rohertragsfaktor ist unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts, insbesondere des vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche und dem damit einhergehenden geringen Bodenwertanteil, grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

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

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

#### 4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Durchschnittlich**, aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei außerordentlich hohem Leerstand.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

#### 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

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

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

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

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

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	203.465 €	40%	81.386 €
Vergleichswert	206.028 €	60%	123.617 €
Gewogenes Ergebnis			205.003 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, ohne Berücksichtigung des Werteeinflusses ggf. im Grundbuch, Abt. II, verzeichneter Lasten und Beschränkungen, -insofern unbelastet-, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, wie folgt geschätzt:

#### **Verkehrswert -unbelastet-**

zu dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
zum Stichtag 03.09.2024

**rd. 205.000 €**

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

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



Digital unterschrieben von  
Bernhard Stratmann  
DN: c=DE, cn=Bernhard  
Stratmann,  
givenName=Bernhard,  
sn=Stratmann,  
serialNumber=300WM6810283  
73812322  
Datum: 2024.12.05 19:10:35  
+01'00'

Bottrop, den 05.12.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

#### 4.5 EXKURS: Gesamt-Verkehrswert der Flurstücke 28 und 530

Die Grundstücke Gemarkung Schalke, Flur 12 Flurstücke 28 und 530 bilden seit Jahrzehnten eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 BewG.

Gemäß ergänzendem gerichtlichem Auftrag erfolgt nachstehend die Ableitung des Gesamt-Verkehrswertes, ohne Berücksichtigung einer Überbauung. Die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts werden unverändert zu Grunde gelegt.

Auf erforderliche Wertanpassungen wird gesondert hingewiesen.

##### 4.5.1 Bodenwert (28 und 530)

Auf Basis des Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstück nachstehend ermittelt.

Hierbei werden die vorderen Grundstücksteilflächen der beiden Flurstücke, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, als „sonstige Flächen“ mit einem Wertansatz von 10% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

Zu den beiden bebauten bzw. hinterliegenden Grundstücksteilflächen erfolgt der Bodenwertansatz unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl (28 und 530). Diese ermittelt sich als Quotient aus der Geschossfläche des Wohn- und Geschäftshauses und der marktüblichen Grundstücksfläche wie folgt:

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ 28 und 530)	
Geschossfläche	598
: marktübliche Grundstücksgröße (200m <sup>2</sup> - 33m <sup>2</sup> ) + (64m <sup>2</sup> -25m <sup>2</sup> )	206
= Geschossflächenzahl 28 und 530	2,9

Hiernach wird der Bodenwertansatz der marktüblichen Grundstücksfläche (28 und 530) wie folgt ermittelt:

##### Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes (28 und 530)

###### Marktübliche Fläche (28 und 530)

Bodenrichtwert vor Anpassung		€/m <sup>2</sup>	205
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK	
A: Bewertungsgrundstück	2,90	1,80	
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00	
		1,80	
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00	1,80

objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche (28 und 530)	€/m <sup>2</sup>	369
--	------------------	-----

###### Sonstige Fläche (28 und 530)

Bodenrichtwert vor Anpassung	€/m <sup>2</sup>	205
Bodenwertansatz 10% des Bodenrichtwertes		0,1
objektspezifischer Bodenwertansatz der sonstigen Fläche (28 und 530)	€/m <sup>2</sup>	21

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Bodenwertermittlung (28 und 530) (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	BW-Ansatz in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße	12 / 28, 530	206	369 €	76.088 €
Zwischensumme objektspezif. Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße" (28 und 530)				76.088 €
sonstige Fläche	12 / 28, 530	58	21 €	1.218 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "sonstige Fläche" (28 und 530)				1.218 €
Objektspezifischer Bodenwert des Bewertungsobjekts (28 und 530)				77.306 €

#### 4.5.2 Ertragswert (28 und 530)

Auf Basis des Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstück nachstehend ermittelt.

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) (28 und 530)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 1, EG links	70	5,62 €/m <sup>2</sup>	393
1	WE 2, 1.OG links	73	5,58 €/m <sup>2</sup>	407
1	WE 3, 2.OG links	73	5,58 €/m <sup>2</sup>	407
1	WE 4, DG links	57	5,57 €/m <sup>2</sup>	317
1	WE 5, 1.OG rechts	34	6,03 €/m <sup>2</sup>	205
1	WE 6, 2.OG rechts	34	6,03 €/m <sup>2</sup>	205
1	WE 7, 3.OG rechts	34	5,91 €/m <sup>2</sup>	201
1	GE, EG rechts	34	6,00 €/m <sup>2</sup>	204
8		409	5,72 €/m <sup>2</sup>	2.339
jährlicher Rohertrag			€	28.068
davon gewerblicher Anteil		in % 8,3	in % 8,7	
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	351	2.457
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	3	73
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	13,80	5.175
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	13,80	469
Betriebskosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	512
	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	98
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	8.785
BWK in % des Jahresrohertrages				31,3

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)		€	8.785
<i>BWK in % des Jahresrohertrages</i>			31,3
jährlicher Reinertrag		€	19.283
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	3,75	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-2.853
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	16.430
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	3,75	
Kapitalisierungsfaktor			13,8962
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (28 und 530)		€	228.312

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (28 und 530)

Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden		€	-9.000
Abschlag wegen Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung		€	-22.831
Abschlag wegen Leerstandsrisiko		€	-42.855
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€	1.218
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (28 und 530)		€	-73.468

#### Ertragswert - Allgemeines Verfahren (28 und 530)

Bodenwert (marktübliche Fläche) (28 und 530)		€	76.088
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (28 und 530)		€	228.312
vorläufiger Ertragswert (28 und 530)		€	304.400
Marktanpassungsfaktor			0,95
marktangepasster vorläufiger Ertragswert (28 und 530)		€	289.180
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (28 und 530)		€	-73.468
Ertragswert (28 und 530)		€	215.711

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

#### 4.5.3 Vergleichswert (28 und 530)

Der Vergleichsfaktor für das Wohn- und Geschäftshaus wird entsprechend der Ableitung zum Vergleichswertverfahren (Abschnitt 3.5.1) in Ansatz gebracht.

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf dieser Basis unter Berücksichtigung der erforderlichen Wertanpassungen.

Hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt im Unterschied zur Vergleichswertermittlung des Flurstück 28 kein Abzug in Bezug auf die Bodenwertverzinsung des Flurstück 530.

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV) (28 und 530)

Objektart		MFH
Wohn-/Nutzfläche		m <sup>2</sup> 409
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)		€/m <sup>2</sup> 748
vorläufiger Vergleichswert (28 und 530)		€ 305.728
Marktanpassung	-5%	€ -15.286
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (28 und 530)		€ 290.441

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden		€ -9.000
Abschlag wegen Risiken aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung		€ -22.831
Abschlag wegen Leerstandsrisiko		€ -42.855
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€ 1.218
Vergleichswert (28 und 530)		€ 216.973

#### 4.5.4 Gesamt-Verkehrswert der Flurstücke 28 und 530

Nachstehend wird der Gesamt-Verkehrswert der Flurstücke 28 und 530 unter gewogener Betrachtung der Verfahrensergebnisse (28 und 530) wie folgt abgeleitet:

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	215.711 €	40%	86.285 €
Vergleichswert	216.973 €	60%	130.184 €
Gewogenes Ergebnis			216.468 €

#### **Gesamt-Verkehrswert -unbelastet-**

zu dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstücke 28 und 530  
zum Stichtag 03.09.2024

**rd. 216.000 €**

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

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

Bottrop, den 05.12.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

## 5. ANLAGEN

### 5.1 Baudatenberechnung

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

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

#### 5.1.1 Baudaten

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Z	Bebaute Fläche in m <sup>2</sup>	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m <sup>2</sup> ]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
<u>Wohn- / Geschäftshaus</u>									
Flurstück 28:									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	9,05	10,26	92,853	1	93	4,00	371	5	464
	1,25	8,06	10,075	1	10	4,00	40	5	50
	1,22	5,78	7,046	1	7	4,00	28	5	35
<i>WGH (Flurstück 28)</i>					110		440		550
Flurstück 530:									
EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG	8,61	4,60	39,606	1	40	4,00	158	5	198
<i>Anbau (Flurstück 530)</i>					40		158		198
Bewertungsobjekt gesamt					150		598		748

#### 5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus wertrelevanter Geschossfläche und Grundstücksfläche der marktüblichen Grundstücksgröße, jeweils bezogen auf das Stammgrundstück (Flurstück 28).

Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	440
: marktübliche Grundstücksgröße (200m <sup>2</sup> - 33m <sup>2</sup> )	167
= Geschossflächenzahl	2,6

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28  
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

### 5.1.3 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen und den Abmessungen gem. Liegenschaftskarte unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

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

#### Wohn-/Nutzflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Fakt.	W/Nfl. in m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/Geschäftshaus (Flurstück 28)</b>						
Erdgeschoss links (WE1)						
Flur	4,39	1,30	5,71	0,97	5,54	
Zimmer vorne rechts	4,26	3,79	16,15	0,97	15,66	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	
Zimmer vorne links / Flur	4,26	4,63	19,72	0,97	19,13	
Zimmer hinten links / Flur	4,26	3,93	16,74	0,97	16,24	
Zimmer hinten rechts	4,26	3,35	14,27	0,97	13,84	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	70,17
1.Obergeschoss links (WE 2)						
Flur	4,39	1,30	5,71	0,97	5,54	
Zimmer vorne rechts	4,26	4,05	17,25	0,97	16,74	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	
Zimmer vorne links / Flur	4,26	4,78	20,36	0,97	19,75	
Zimmer hinten links / Flur	4,26	4,05	17,25	0,97	16,74	
Zimmer hinten rechts	4,26	3,47	14,78	0,97	14,34	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	72,85
2.Obergeschoss links (WE 3)						
Baugleich zu WE 2						72,85
Dachgeschoss links (WE 4)						
Flur	4,39	1,30	5,71	0,97	5,54	
Zimmer vorne rechts	4,26	4,05	17,25	0,97	16,74	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	4,26	0,75	3,20	-0,5	-1,60	
Zimmer vorne links	4,26	4,05	17,25	0,97	16,74	
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	4,26	0,75	3,20	-0,5	-1,60	
Zimmer hinten links / Flur	4,26	4,87	20,75	0,97	20,12	
Abzug Dachschräge (<1m)	4,26	1,00	4,26	-1	-4,26	
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	4,26	1,00	4,26	-0,5	-2,13	
Zimmer hinten rechts	4,26	3,47	14,78	0,97	14,34	
Abzug Dachschräge (<1m)	4,26	1,00	4,26	-1	-4,26	
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	4,26	1,00	4,26	-0,5	-2,13	
Kaminabzug	0,35	0,35	0,12	-1	-0,12	57,25
<b>Wohnfläche Wohn-/Geschäftshaus Flurstück 28</b>					<b>273,12</b>	

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Fakt.	W/Nfl. in m <sup>2</sup>	
<b>Anbau (Flurstück 530)</b>						
Erdgeschoss (GE)	8,61	4,60	39,61	0,85	33,67	33,67
1.Obergeschoss rechts (WE 5)	8,61	4,60	39,61	0,85	33,67	33,67
2.Obergeschoss rechts (WE 6)	8,61	4,60	39,61	0,85	33,67	33,67
3. Obergeschoss rechts (WE 7)	8,61	4,60	39,61	0,85	33,67	33,67
<b>Wohn-/Nutzfläche Anbau Flurstück 530</b>						<b>134,66</b>
<b>Wohn- / Nutzfläche insgesamt</b>						<b>407,78</b>

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

**Regionalkarte on-geo**

45883 Gelsenkirchen, Pothmannstr. 2



geoport



28.11.2024 | 03055995 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03055995 vom 28.11.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

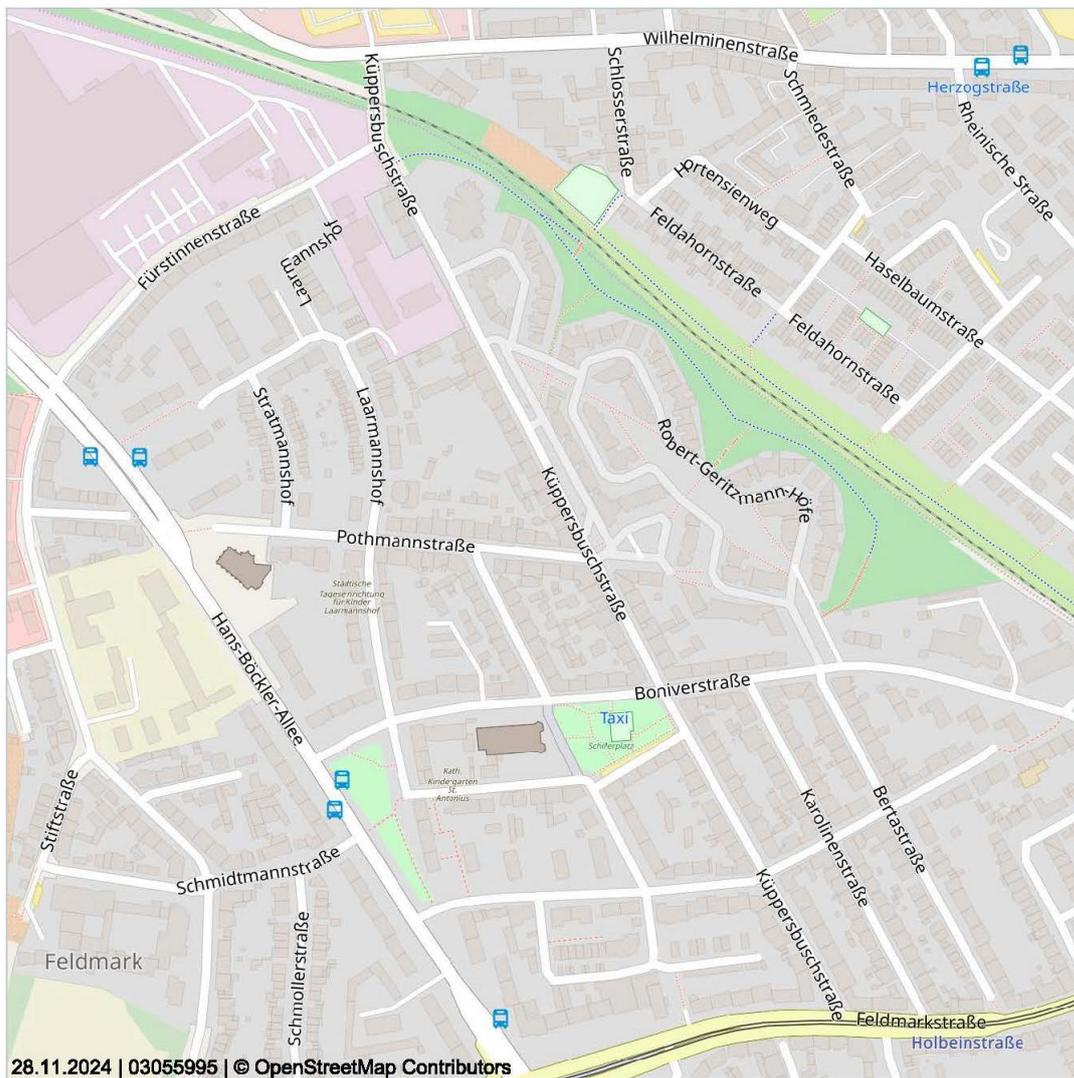
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

5.2.2 Stadtplan

**Stadtplan on-geo**  
45883 Gelsenkirchen, Pothmannstr. 2



geoport



28.11.2024 | 03055995 | © OpenStreetMap Contributors  
 Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
 Ausdehnung: 850 m x 850 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03055995 vom 28.11.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

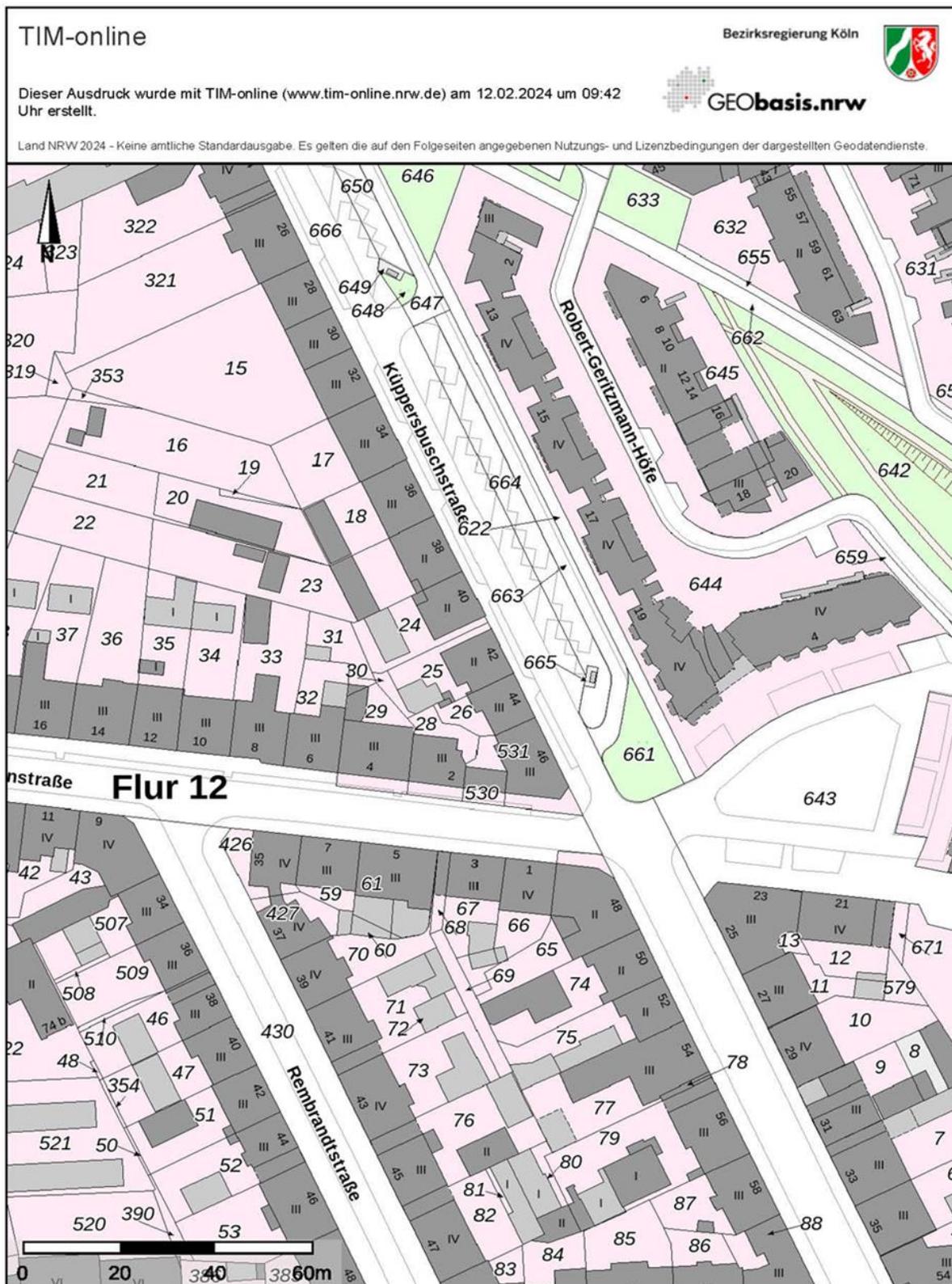
Seite 1



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

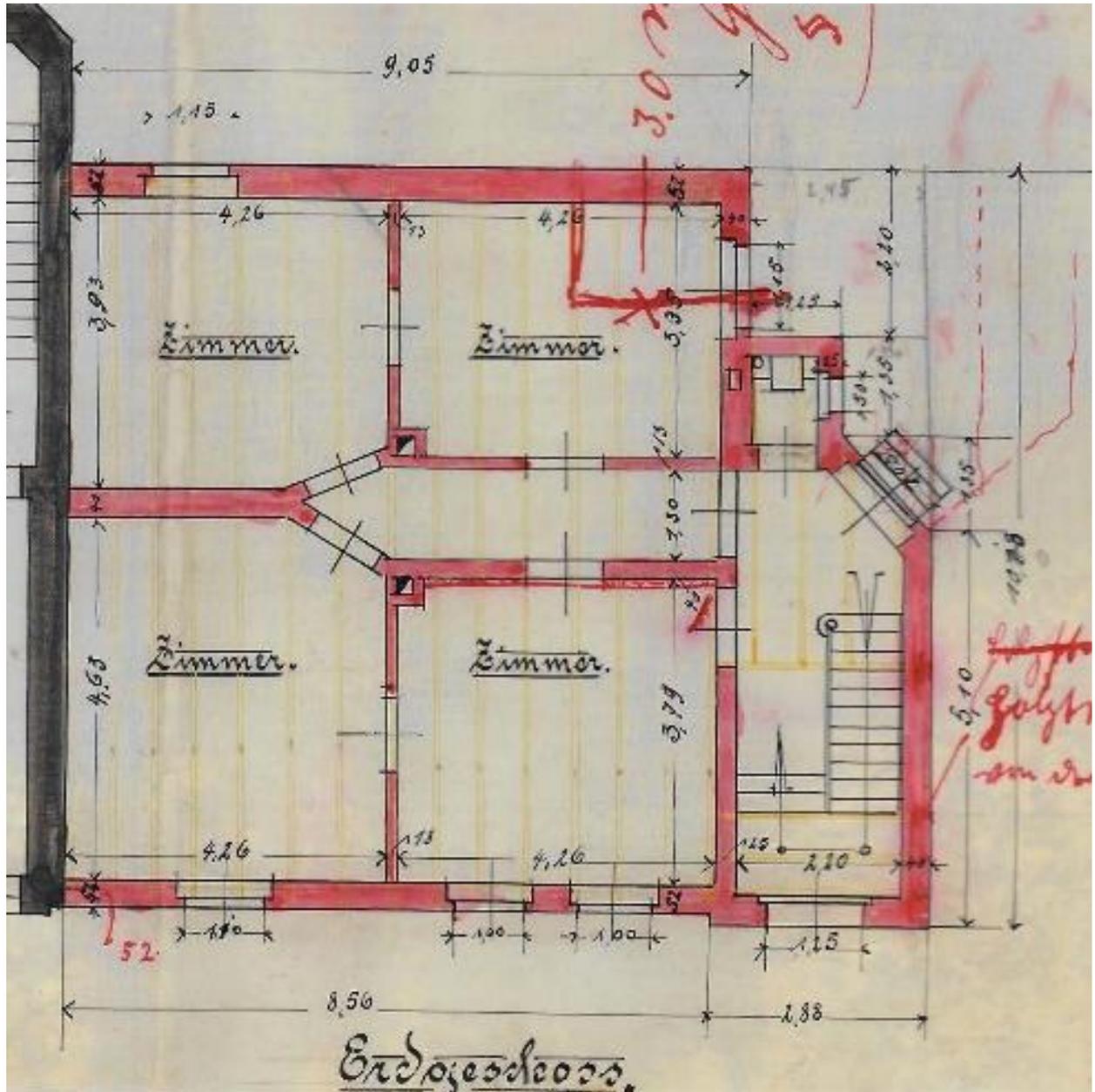
Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

#### 5.4 Gebäudezeichnungen

##### Hinweis:

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Tatsächliche Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

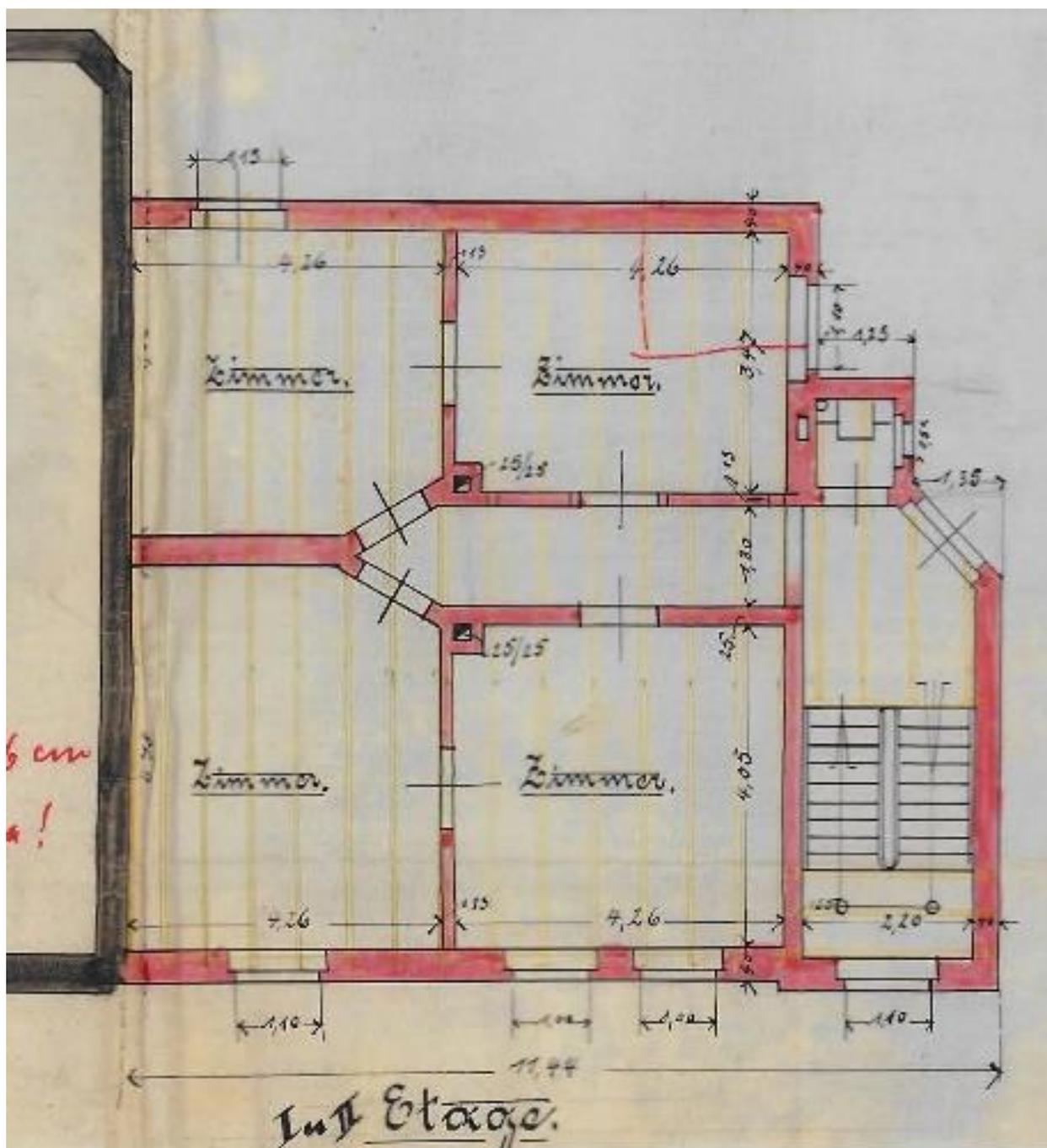
##### Grundriss Erdgeschoss



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

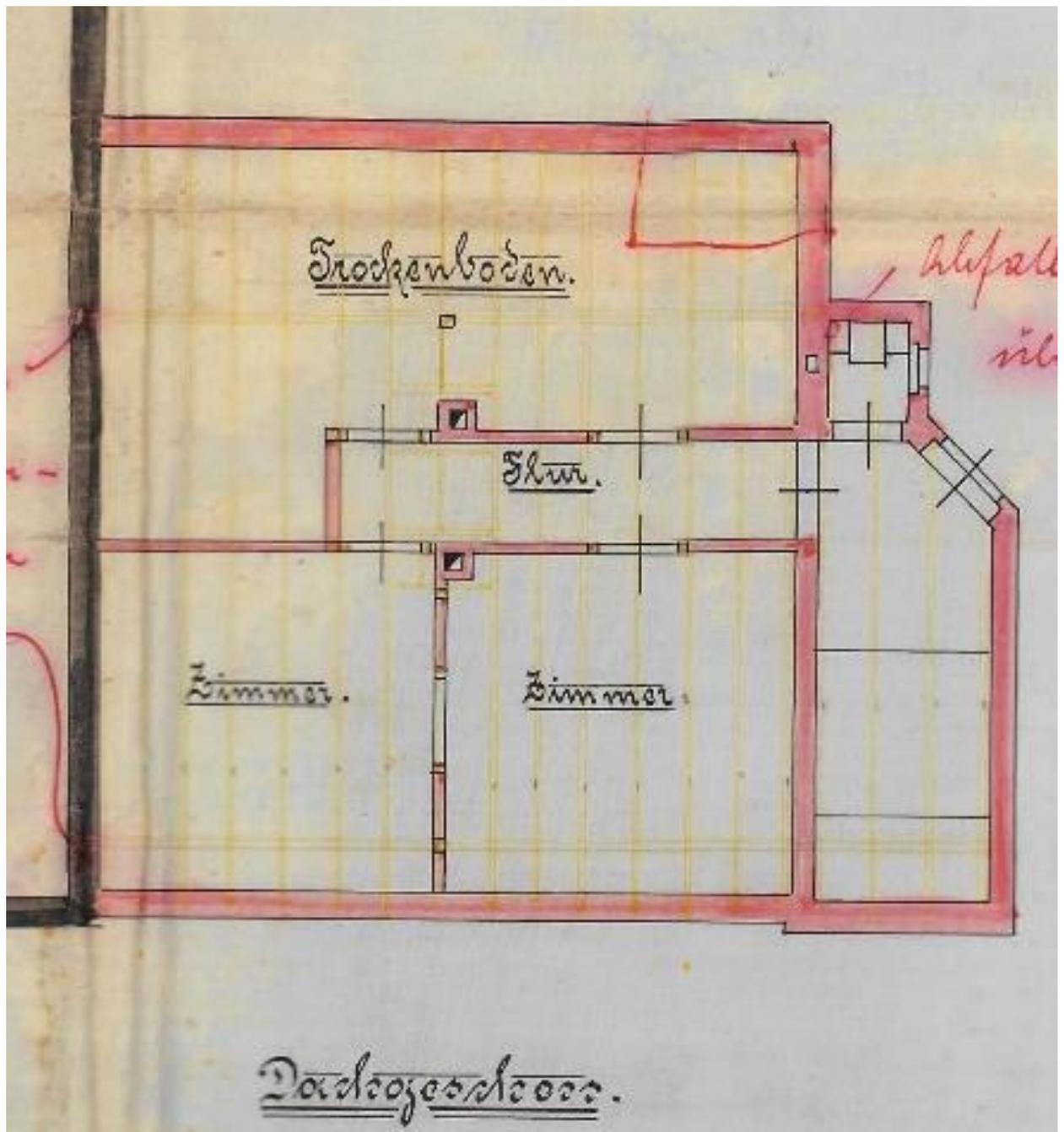
Grundriss 1. und 2. Obergeschoss



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

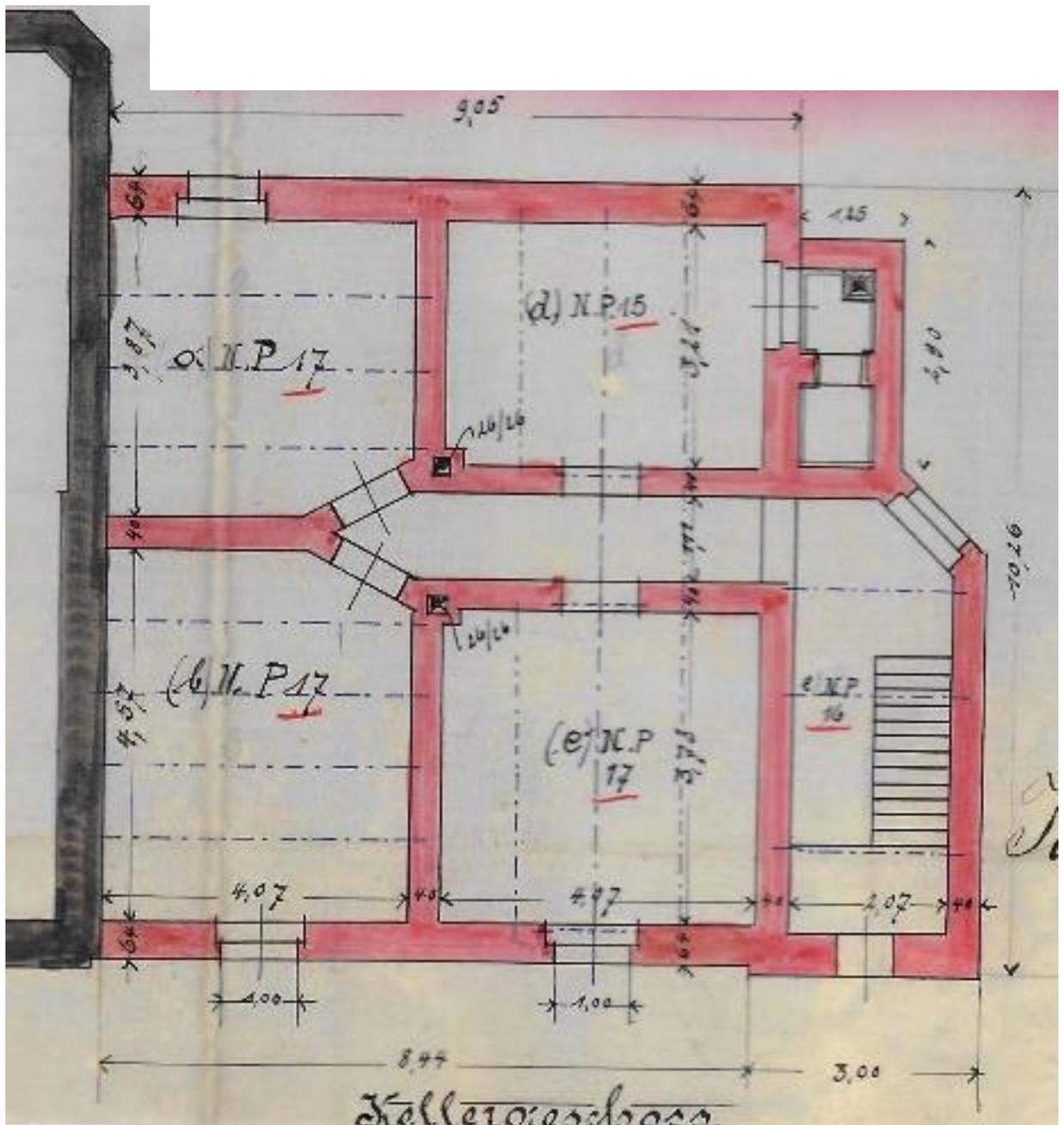
Grundriss Dachgeschoss



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

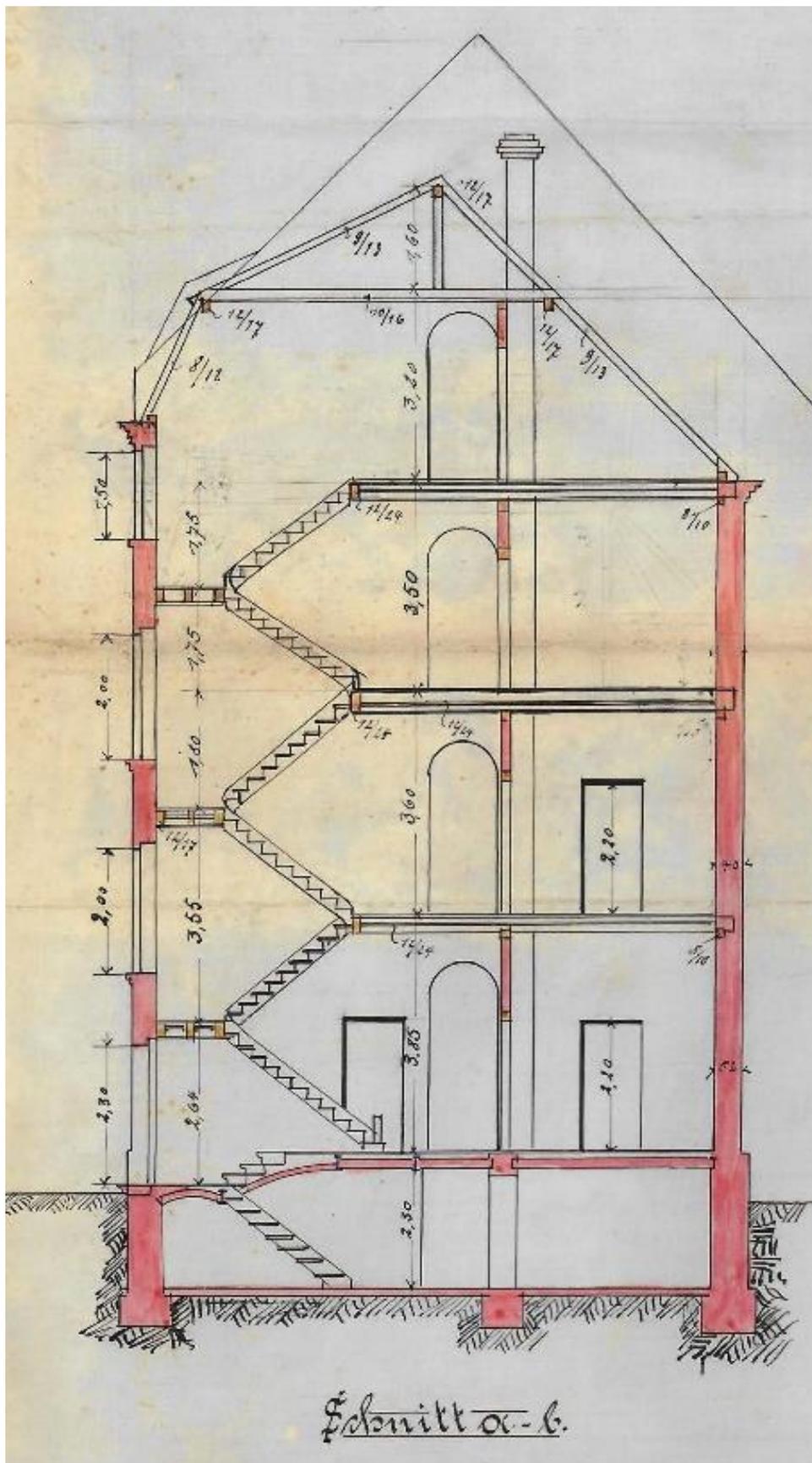
Grundriss Kellergeschoss



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

## Gebäudeschnitt



Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---

## 5.5 Fotodokumentation



Straßenseitige Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses (blau) mit Anbau (grau).



Hauseingangstür zum Wohn- und Geschäftshaus.



Gehweg mit Laterne auf der Fläche des Flurstück 28.

Objekt: Mit einem Wohn- / Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28

Adresse: 45883 Gelsenkirchen, Pothmannstraße 2

---



Gehweg auf der Fläche des Flurstück 530.



Blick auf die Gebäuderückseite.