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-2401-GEL
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus und öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück Gemarkung Schalke Flur 12 Flurstück 530
Adresse:	Pothmannstraße 2 45883 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	005 K 081/23

Verkehrswert **-unbelastet-**
zu dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
und öffentl. Verkehrsfläche überbauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 530
zum Stichtag 03.09.2024

rd. 10.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.1.1 Auftrag 4
1.1.2 Datum des Auftrags 4
1.1.3 Verwendungszweck 4
1.1.4 Auftraggeber 4
1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt 4
1.1.6 Personenbezogene Daten 4
1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch 5
1.2 Besichtigung 6
1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin 6
1.2.2 Besichtigungsumfang 6
1.3 Stichtage 6
1.3.1 Wertermittlungsstichtag 6
1.3.2 Qualitätsstichtag 6
1.4 Grundlagen der Wertermittlung 7
1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten 7
1.4.2 Literaturquellen 7
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 7
1.6 Unterlagen und Informationen 9
2. BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG 10
2.1 Lagemerkmale 10
2.1.1 Nachbarschaft 10
2.1.2 Verkehrsanbindung 11
2.1.3 Umwelteinflüsse 11
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage 11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 12
2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung 12
2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung 12
2.2.3 Erschließung 12
2.2.4 Entwicklungszustand 13
2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand 13
2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen) 13
2.2.7 Grundbuch, Abt. III 13
2.2.8 Baulasten 14
2.2.9 Überbau 14
2.2.10 Denkmalschutz 14
2.2.11 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW 14
2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation 15
2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen 15
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 16
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 16
2.3.2 Tatsächliche Nutzung 16
2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie 16
2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung 16
2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen 16
2.3.6 Zubehör 16
2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse 17
2.4.1 Mietverhältnisse 17
2.4.2 Grundstücksverwaltung 17
2.4.3 Tatsächlich erzielte Erträge 17

2.5 Künftige Änderungen 17
2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung 17
2.5.2 Weitere künftige Änderungen 18
2.6 Allgemeine Wertverhältnisse 18
2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur 18
2.6.2 Immobilienmarkt 19
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 21
3.1 Grundlagen 21
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 21
3.2 Wertermittlungsverfahren 21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 22
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 22
3.3 Vergleichswertverfahren 22
3.3.1 Bodenwertermittlung 23
3.3.2 Bodenrichtwert 24
3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes 24
3.3.4 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 25
3.3.5 Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus 26
3.3.6 Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus 26
3.3.7 Vorläufiger Vergleichswert 26
3.3.8 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 26
4. VERKEHRSWERT 28
4.1 Ergebniszusammenstellung 28
4.2 Komprimierte Wertung 28
4.3 Ableitung des Verkehrswertes 29
5. ANLAGEN 30
5.1 Baudatenberechnung 30
5.1.1 Baudaten 30
5.1.2 Geschossflächenzahl 30
5.2 Lageinformationen 31
5.2.1 Regionalplan 31
5.2.2 Stadtplan 32
5.3 Flurkarte 33
5.4 Fotodokumentation 34

Das Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten.

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 16.07.2024 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck
Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber
Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen des Gerichts 005 K 081/23.

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 Bundesdatenschutzgesetztes (BDSG).

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Mit einem Wohn-/Geschäftshaus überbautes Grundstück, welches im Grundbuch wie folgt geführt wird:

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Schalke
Blatt-Nr.	1352
Bestandsverzeichnis	
lfd. Nr.	3
Gemarkung	Schalke
Flur	12
Flurstück	530
Fläche	64 m²
Wirtschaftsart	Gebäude- u. Freifläche
Lage	Pothmannstraße 2
Abteilung I (Eigentümer)	
lfd. Nr. 4	Eine natürliche Person
Nachrichtlicher Hinweis:	*Klarnamen sind dem Grundbuchauszug im Annex zu entnehmen.*

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 des auf dem Bewertungsgrundstück überbauten Anbaus.
  Hofseitige Ansicht, eingeschränkt, aus weiterer Entfernung vom Nachbargrundstück aus.

- Innen:
  Der Zutritt in das Gebäude, welches das Bewertungsgrundstück überbaut, wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

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

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.

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)

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) (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.

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.

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)	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

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. Stadtgarten	ca. 0,8 km entfernt

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 öffentliche 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 liegt veröffentlichten Umweltdaten[1] liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

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

[1] https://www.uvo.nrw.de

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 — Das Bewertungsgrundstück ist vom angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 28) mit dem Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses überbaut. Mutmaßlich erfolgt die Erschließung tatsächlich vom Flurstück 28 aus. Dennoch ist davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstück grundsätzlich auch eigenständig erschlossen werden könnte.

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 Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.
Gegebenenfalls wird der Werteinfluss 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. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 081/23). 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.

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 Bewertungsgrundstücks eingetragen.

2.2.9 Überbau

Eine vordere Grundstücksteilfläche des Bewertungsgrundstücks befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und ist insofern mit dem Gehweg und Parkbuchten bebaut.
Die daran anschließende hintere Grundstücksteilfläche des Bewertungsgrundstücks ist vollflächig mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Hierbei handelt es sich nach dem äußeren Anschein um eine Erweiterung des Mehrfamilienhauses auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 28).
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 bestanden hat.
Da sich das überbaute Grundstück und das überbauende Grundstück im gleichen Eigentum befinden, handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau.

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

Als wirtschaftlicher Vorteil wird der Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Überbaurente berücksichtigt.

Als wirtschaftlicher Nachteil ist zu berücksichtigen, dass die überbaute Grundstücksteilfläche dem jeweiligen Eigentümer erst nach Abbruch des überbauten Gebäudes zur Verfügung steht. Insofern wird der Bodenwert über dessen voraussichtliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgezinst. Hierbei wird ein angemessener Kapitalisierungszinssatz auf Basis des Liegenschaftszinssatzes verwendet.

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.

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 angrenzenden auf das Bewertungsgrundstück überbauten Wohn- und Geschäftshaus Pothmannstraße 2 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.

Zu dem auf das Bewertungsgrundstück überbauten Anbau liegen in der baubehördlichen Hausakte keine Unterlagen vor.

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

Hinsichtlich des Anbaus auf dem 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.

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.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

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

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

Eine vordere Grundstücksteilfläche von ca. 25m² liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegfläche / Parkstreifen).

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Die vor dem Wohn- und Geschäftshaus befindliche Grundstücksteilfläche ist unterschiedslos in die öffentliche Verkehrsfläche integriert und wird als öffentlich nutzbare Gehwegfläche genutzt.
Der hintere Grundstücksbereich ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut, welches im Wesentlichen vom Nachbargrundstück (Flurstück 28) aus erschlossen wird.

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.

2.3.6 Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren soweit erkennbar keine Zubehörstücke vorhanden.

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse sind im Zusammenhang mit dem Bewertungsgrundstück nicht bekannt geworden.

2.4.2 Grundstücksverwaltung

Es ist anzunehmen, dass die Grundstücksverwaltung durch den Eigentümer erfolgt. Nähere Informationen hierzu sind nicht bekannt geworden.

2.4.3 Tatsächlich erzielte Erträge

Am maßgeblichen Stichtag werden mutmaßlich keine Erträge erzielt.

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[2] 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 / km² 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.

[2] www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

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.

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 Bewertungsobjekts 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[3] (Datenstand Juni 2023) stellt sich die Beschäftigtensituation 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[3] im September 2024 wie folgt dar:

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

[3] https://statistik.arbeitsagentur.de

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%
Geldumsatz / Kauffall	*Mio. €/p.a.*	*0,22*	*0,23*	*0,20*	*-0,02*	*-11%*

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%
Geldumsatz / Kauffall	*Mio. €/p.a.*	*0,37*	*0,50*	*0,40*	*-0,11*	*-21,7%*

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 Kaufpreisrückgang verifiziert. Allerdings liegt der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall noch oberhalb 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 Anstiegt 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.

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 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

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.

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 Werteinfluss 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 Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

3.3 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 Werteinflüsse 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 Bewertungsobjekts 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). Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Bodenrichtwerte 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 Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsobjekts.

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 Wertermittlungsobjekts.

3.3.1 Bodenwertermittlung

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 selbständig 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 Vergleichswertverfahren (§§ 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 Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

<u>Vergleichswerte</u>
Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

<u>Bodenrichtwerte</u>
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.

3.3.2 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de	
Auskunft vom	25.11.2024
Stand der Erfassung	01.01.2024
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Feldmark
Bodenrichtwertnummer	2233200
BRW	205 €/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
Bezug	Laarmannshof

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsrundstück 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. 25m² 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 25m² einen maßgeblichen Teil (39%) der Fläche des Bewertungsgrundstücks (64m²).

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 dahinter liegende, mit dem aufstehenden Gebäude überbaute Grundstücksteilfläche richtet sich der Bodenwert nach dem Bodenrichtwert für Wohnbebauung.

Die Bodenwertermittlung erfolgt unter der bauordnungsrechtlich ungeprüften Annahme, dass nach Abbruch des aufstehenden Überbaus ein Gebäude gleicher Größe auf dem Bewertungsgrundstück errichtet werden könnte. 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 ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenräume 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 3. OG.
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.
Es ist anzunehmen, dass der Dachbodenraum im Anbau die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht erfüllt und bei der GFZ-Ermittlung somit nicht zu berücksichtigen ist.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und der objektspezifischen wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) 4,06 (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich der objektspezifische Umrechnungsfaktor.
Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz wie folgt:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes (530)				
Marktübliche Fläche (530)				
Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m²	205
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	4,06	2,22		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		2,22 / 1,00		2,22
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche (530)			€/m²	455

Sonstige Fläche (530)		
Bodenrichtwert vor Anpassung	€/m²	205
Bodenwertansatz 10% des Bodenrichtwertes		0,1
objektspezifischer Bodenwertansatz der sonstigen Fläche (530)	€/m²	21

3.3.4 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird ohne Berücksichtigung der Überbauung, insofern unbelastet- ermittelt.

3.3.5 Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus

Der Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche steht dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks nicht unmittelbar zur Nutzung zur Verfügung. Insofern wird der entsprechende Wert zunächst in Abzug gebracht.

3.3.6 Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus

Der jeweilige Eigentümer des überbauten Grundstücks hat einen Entschädigungsanspruch in Höhe der jährlichen Überbaurente gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des überbauenden Grundstücks. Die Überbaurente berechnet sich aus dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus, der mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert wird. Der älteste recherchierbare Bodenwert im Lagebereich des Bewertungsgrundstücks wird vom örtlichen Gutachterausschuss auf Basis der Lagewertkarte des Jahres 1936 mit 20,00 RM (Reichsmark) benannt. Die Deutsche Bundesbank weist hierzu im Jahr 2023 einen Umrechnungskurs von 1RM = 5,10 € aus. Hieraus wird der angemessene Bodenwertansatz von 102 € abgeleitet.
Der Barwert der Überbaurente erfolgt durch Kapitalisierung mit einem Zinssatz von 4,5%. Hierbei handelt es sich um einen mittleren Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser innerhalb einer objektspezifischen Spanne von 4% bis 5%.
Mit Erreichen der Restnutzungsdauer und dem anzunehmenden Abbruch des überbauten Gebäudeteils steht das Grundstück dem jeweiligen Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung. Insofern ist der über die Restnutzungsdauer zu diskontierende Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche zu addieren. Die Diskontierung erfolgt auf Basis des um 0,5%-Punkte erhöhten Liegenschaftszinssatz von 3,75% des überbauenden Wohn- und Geschäftshauses. Die Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die Möglichkeit einer vorzeitigen Freilegung des mutmaßlich leerstehenden Gebäudes.

3.3.7 Vorläufiger Vergleichswert

Die Summe aus Bodenwert des unbelasteten Grundstücks, abzüglich des Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche, zuzüglich des Barwert der Überbaurente und des abgezinsten Bodenwertes der überbauten Grundstücksfläche entspricht dem vorläufigen Vergleichswert des überbauten Grundstücks.

3.3.8 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist erforderlich, da sich für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks über die Dauer der Überbauung keine bauliche Nutzungsmöglichkeit bietet. Im Weiteren wird eine Grundstücksteilfläche dauerhaft als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und ist, nach Auskunft der Stadt Gelsenkirchen, in dieser Nutzung „still gewidmet“. Dennoch werden für diese „still gewidmete“ Grundstücksteilfläche mutmaßlich Grundbesitzabgaben anfallen. Auch im Rahmen der Grundsteuerberechnung wird das Flurstück insgesamt mit einem Wert belegt worden sein.
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.
Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstück auf einen äußerst geringen Interessentenkreis am lokalen Immobilienmarkt treffen wird. Dies wird mit einem Marktanpassungsabschlag von 10% (Marktanpassungsfaktor 0,9) zum Ausdruck gebracht.
Im Ergebnis findet sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des überbauten Grundstücks.

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)			
Objektart		unbebautes Grundstück	
Fläche der marktüblichen Grundstücksgröße	m²	39	
objektspezifischer Bodenwertansatz "marktüblichen Grundstücksgröße"	€	455	
Objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"	€	17.745	
Sonstige Fläche	m²	25	
objektspezifischer Bodenwertansatz "sonstige Fläche"	€	21	
Objektspezifischer Bodenwert "sonstige Fläche"	€	525	
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	€		18.270
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Überbau:			
Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus			
überbaute Grundstücksteilfläche	m²	39	
Bodenwertansatz am Wertermittlungsstichtag	€/m²	455	
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	€		-17.745
Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus			
Barwert der Überbaurente:			
Überbaute Grundstücksfläche	m²	39	
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus 20,00 RM (1RM = 5,10 €)	€	102	
Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche zum Zeitpunkt des Überbaus	€	3.978	
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	%	4,5	
Angemessene Überbaurente jährlich vorschüssig	€/p.a.	179,01	
Barwertfaktor bei RND 20 Jahre und KapZins 4,5%		13,593	
Barwert der Überbaurente			2.433
Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche	€	17.745	
Abzinsungsfaktor bei 4,25% und 20 Jahren		0,43499	
abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche	€		7.719
Vorläufiger Vergleichswert des überbauten Grundstücks	€		10.677
Marktanpassung (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)	€		0,90
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des überbauten Grundstücks	€		9.609
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€		0
Vergleichswert des überbauten Grundstücks	€		9.609

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

4.2 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**: **Stark unterdurchschnittlich**, aufgrund des vorhandenen Überbaus der hinteren Grundstücksteilfläche und der als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche genutzten vorderen Grundstücksteilfläche, bei insgesamt geringer Grundstücksfläche.
- **Vermietbarkeit** **Nicht gegeben.**
- **Verkäuflichkeit**: **Stark unterdurchschnittlich**, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der stark unterdurchschnittlichen Objektqualität, schlechter Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.3 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).

Die Marktlage ist beim Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes, durch Anwendung angemessener Kapitalisierungszinssätze und Berücksichtigung der eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit, durch Ansatz eines angemessenen geschätzten Marktanpassungsfaktors, berücksichtigt.

Das angewandten Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts, ohne Berücksichtigung des Werteinflusses 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- und Geschäftshaus und öffentl. Verkehrsfläche überbauten Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 530 **zum Stichtag 03.09.2024**	**rd. 10.000 €**

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.

[redacted]

Bottrop, den 05.12.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

Die ausgewiesenen Baudaten 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 m²	Z	Bebaute Fläche in m²	Z	wertrelev. Geschoss-fläche [m²]	Z	Brutto-Grundfläche (BGF) in m²
Flurstück 530:									
EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG	**8,61**	**4,60**	**39,606**	**1**	**40**	**4,00**	**158**	**5**	**198**
Anbau (Flurstück 530)					***40***		***158***		***198***

5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus wertrelevanter Geschossfläche und Grundstücksfläche der marktüblichen Grundstücksgröße.
Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung in Bezug zu der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl (GFZ) wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

	Geschossfläche	158
:	marktübliche Grundstücksgröße (64m² - 25m²)	39
=	Geschossflächenzahl	4,06

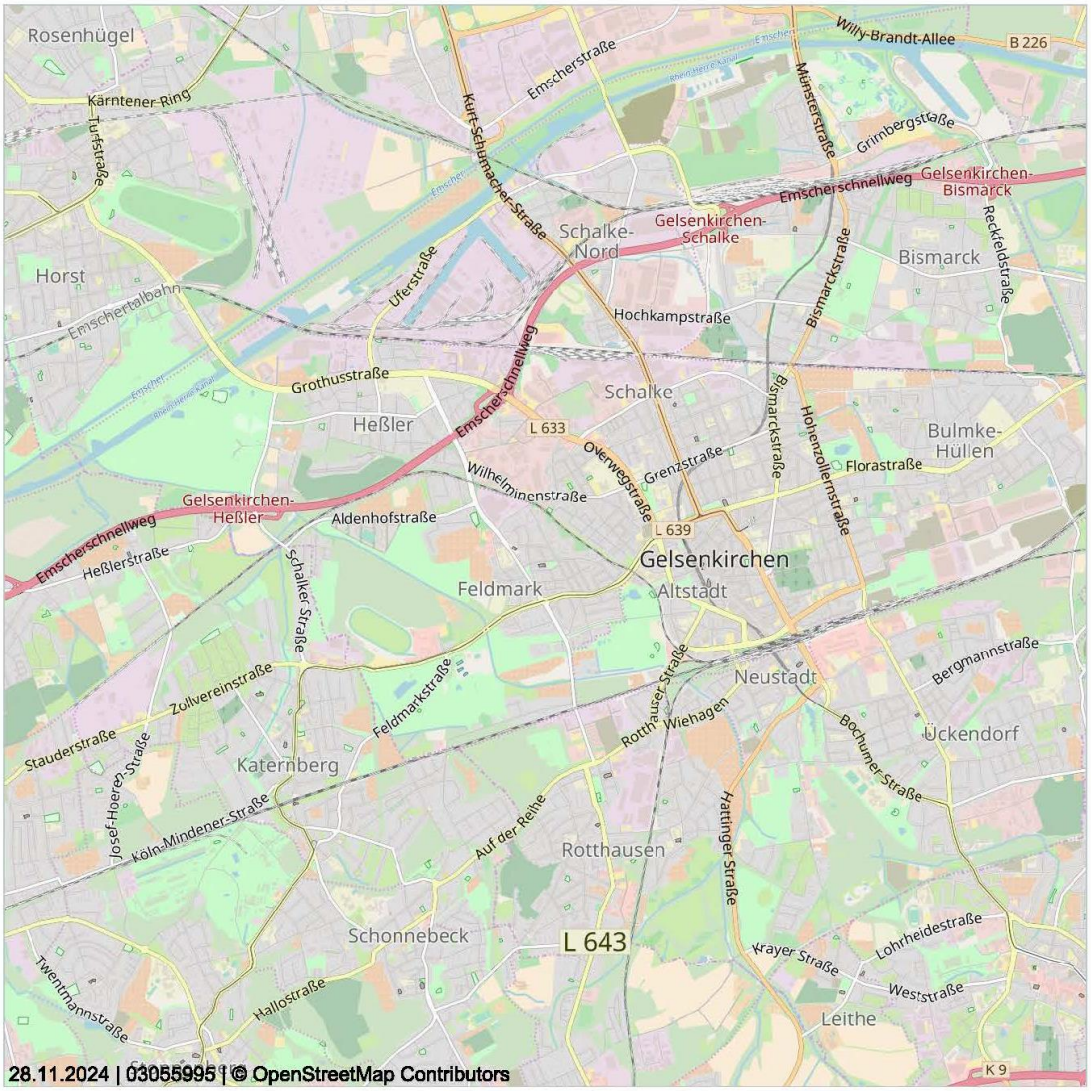
5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

Regionalkarte on-geo

45883 Gelsenkirchen, Pothmannstr. 2

geoport



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

0 5.000 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: 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

5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45883 Gelsenkirchen, Pothmannstr. 2

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 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.

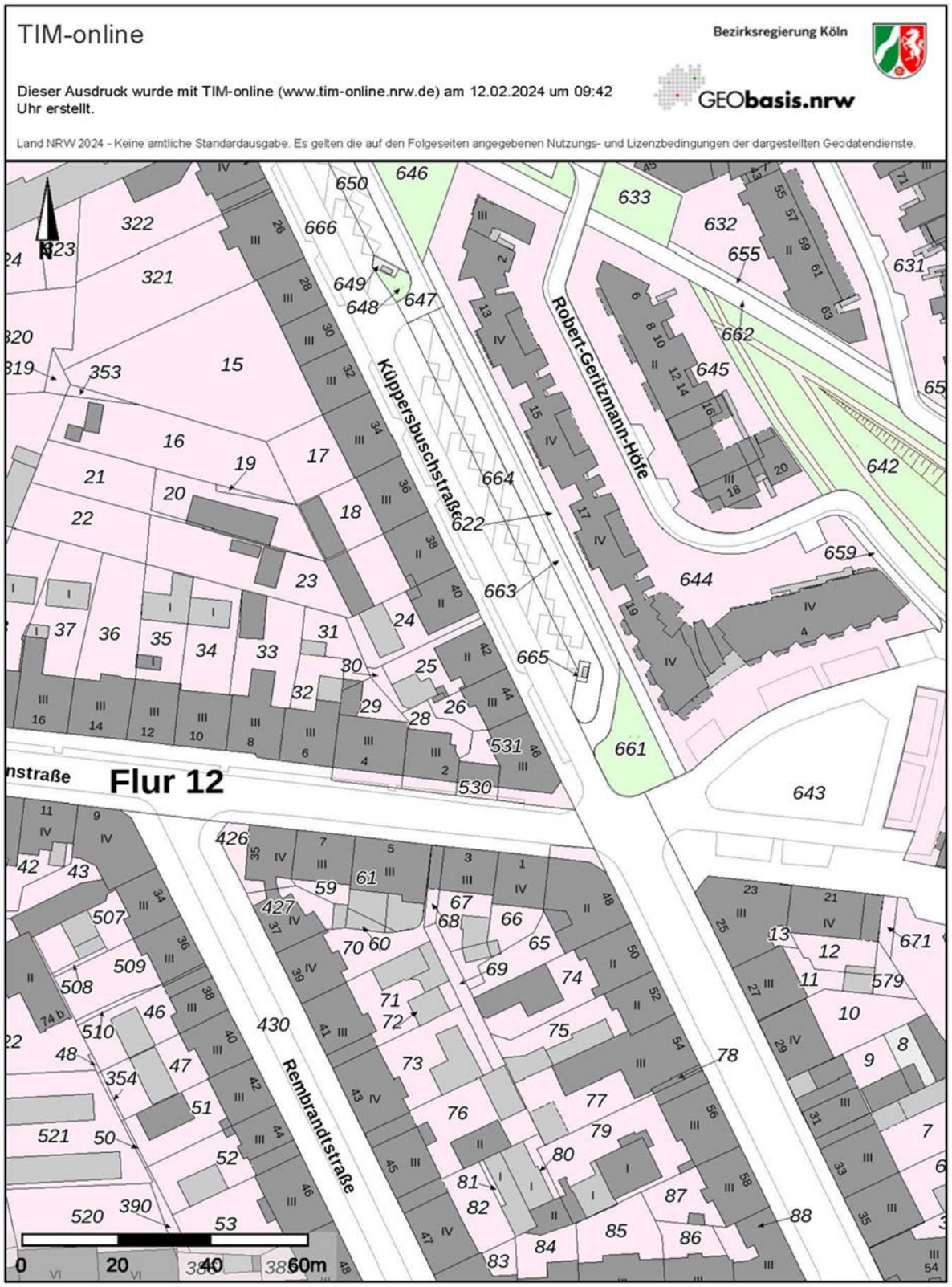
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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: 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

5.3 Flurkarte



Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

5.4 Fotodokumentation

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

Gehweg auf der Fläche des Flurstück 530.

Blick auf die Gebäuderückseite.