

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. HEN-0626-W10

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 10** im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen
287/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Polsumer Str. 124, 126, 128, 130, 132, 134, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 082/25**

zum Stichtag 02.03.2026



Ermittelter Verkehrswert

95.000 €

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

Marl, den 12.06.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Polsumer Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	22
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	38
4.1 Verfahrenswahl	38
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	39
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen	
Ortstermin		02.03.2026
Wertermittlungsstichtag		02.03.2026
Objektadresse	Polsumer Str. 124, 126, 128, 130, 132, 134 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	34 / 291	
Objektinformationen	Baujahr	1957
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1971
	Alter	69 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	5.632 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	1.041 m ²
	Bruttogrundfläche	5.206 m ²
	Wohnfläche	68 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	170 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	957.440 €
	Bodenwert anteilig	27.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	97.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	97.000 €
	(Rohertragsfaktor 17,74)	
	Wertanpassung boG	- 2.000 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	95.000 €
	(Rohertragsfaktor 17,38)	
Ermittelter Verkehrswert		95.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 082/25	
Auftrag vom:	11.11.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 287/10.000stel Mit- eigentumsanteils an dem Grundstück Polsumer Str. 124, 126, 128, 130, 132, 134 45896 Gelsenkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 25519
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 34 291
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor. - zu 1/2 Anteil	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 02.03.2026 Teilnehmer: - die Eigentümer - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Um- gebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbe- sichtigung. Nicht zu besichtigen waren die Technikräume, da zu diesen Räumen kein Zutritt möglich war. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbe- sichtigung.	02.03.2026

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 11.11.2025
- Grundbuchauszug vom 12.11.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 11.01.2005
- Bewilligungsurkunde vom 27.05.2005
- Bewilligungsurkunde vom 24.02.2005
- Teilungserklärung vom 17.06.2003
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.2003
- Mietvertrag vom 04.02.2019
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 19.12.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 02.12.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 26.11.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 02.12.2025
- Energieausweis vom 14.01.2019
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 11.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.11.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 01.12.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 24.02.2026
- Auskunft der Wohnungsverwaltung vom 26.02.2026
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.09.2025
- Haushaltsabrechnung Wirtschaftsplan 2026 vom 05.09.2025
- Einsicht in die Bauakte am 16.04.2026

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 27.03.1957
- Rohbauabnahme vom 08.10.1957
- Gebrauchsabnahme vom 09.09.1957
- Nachtragsgenehmigung vom 28.11.1957
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.12.2004

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag (zur Einsicht bei der Ortsbesichtigung)

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese inhaltlich richtig sind. Sofern Unterlagen nur auszugsweise vorlagen, bezieht sich diese Annahme auf den jeweils bereitgestellten Teil.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07.2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 17 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Teilungserklärung, Urkunden, Auskunft Altlasten, Auskunft Baulasten, Auskunft Bauordnung, Auskunft Bergbau, Auskunft Bindungen, Auskunft Denkmalschutz, Auskunft Erschließung, Energieausweis, Auskunft Planungsrecht, Protokoll der Eigentümerversammlung, Wirtschaftsplan) verwiesen.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,3% (3/2026)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohnerzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2021 von 259.645 auf 267.930 (31.12.2025) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,19%. Nach einem kurzfristigen Anstieg im Jahr 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden), sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Die globalen Spannungen nehmen zu, die Welt ist politisch verunsichert. In Deutschland stieg das BIP 2025 um 0,2%. Trotz Spannungen und Unsicherheiten entwickelte sich die Weltkonjunktur relativ robust, wovon Deutschland wegen struktureller Schwäche nicht profitieren konnte. Insbesondere die Bauwirtschaft ging zurück. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie schwache Nachfrage belasteten den Wohnungsbau. Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2026 stieg moderat um 1,8% und zeigt auch, dass die Verluste aus 2023/24 wieder leicht kompensiert werden. Die Finanzierungszinsen haben sich im Jahr 2025 im Wesentlichen in einer Spanne von 3,5% und 4,0% bewegt und das niedrige Niveau von vor dem Zinsschock wird wohl nicht erreicht werden. Der Nahostkrieg im Februar 2026 und die damit einhergehende Energiekrise zeigten sich auch wieder in steigenden Zinsen und gedämpften Konjunkturprognosen. Hier wird deutlich, dass private Immobilienkäufer mehr Eigenkapital einbringen müssen, was den Käuferkreis reduziert. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten zeigen sich auch in einem zurückhaltenden Kaufverhalten.

Gelsenkirchen ist eine sogenannte D-Stadt. Dies sind kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz und für Investoren eingeschränkt im Fokus. In Gelsenkirchen sind die Kaufpreise nach dem IW-Wohnindex Q4/2025 zwischen 2024 und 2025 zwar um 3% gestiegen und die Neumieten um 3,2%, jedoch liegen diese noch deutlich unter den Spitzenwerten aus dem Jahr 2022.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtszeitraum 2025 insgesamt 1.985 Grundstückskaufverträge (inklusive Paketverkäufe) übersandt (Vorjahr 1.867 Verträge).

Bei rd. 39% der Kaufobjekte handelte es sich um bebaute Grundstücke, darunter Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Etwa 46% der Kaufobjekte waren Wohnungen. Die übrigen Kaufobjekte machen rd. 15% des Marktes aus. Trotz des leichten Anstiegs der Zahl der Grundstückskaufobjekte wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang des Geldumsatzes um 2% registriert. Dieser fiel von 494 Mio. € auf 483 Mio. €. Die Gesamtfläche der Grundstücke, die den Eigentümer wechselten, lag bei 142 Hektar. Bei den bebauten Grundstücken wurde ein Umsatz von rd. 279 Mio. € erzielt. Auf dem Wohnungseigentumsmarkt wurden 570 geeignete Kauffälle registriert. Dabei wurde ein Geldumsatz von rd. 69 Mio. € erzielt. Insgesamt zeigte sich der Gelsenkirchener Immobilienmarkt stabil.

2.2 Mikrolage Polsumer Straße

Stadtteil Hassel:	Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.								
Zentralität:	Im südlichen Teil des Ortsteils Hassel in der Nähe der Verbindungsstraße von Gelsenkirchen-Buer nach Polsum.								
Erreichbarkeit:	Polsumer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten im Straßenraum, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Das zu bewertende Grundstück liegt an einer Stichstraße. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 3,8 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 2,4 km (A52)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 1,5 km (GE Buer Nord)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Polsumer Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit Tempolimit 30, die als Sackgasse ausgebildet ist. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 3,8 km (B226)	- Autobahn	ca. 2,4 km (A52)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 1,5 km (GE Buer Nord)
- Bundesstraße	ca. 3,8 km (B226)								
- Autobahn	ca. 2,4 km (A52)								
- Bus	fußläufig erreichbar								
- Bahnanschluss	ca. 1,5 km (GE Buer Nord)								
Umfeld:	Es ist ein städtebauliches Konzept aus den 1950er Jahren bestehend aus Mehrfamilienhäusern in Häuserzeilen in einem großzügigen Abstand und Grünflächen, sowie nachträgliche Verdichtung aus Reihenhäusern und Infrastruktureinrichtungen.								
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Polsumer Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer verfügbar.								
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V² <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>320 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>225 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>190 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier:</td><td>170 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	320 €/m ²	mittlere Lage:	225 €/m ²	mäßige Lage:	190 €/m ²	Bodenrichtwert hier:	170 €/m ²
gute Lage:	320 €/m ²								
mittlere Lage:	225 €/m ²								
mäßige Lage:	190 €/m ²								
Bodenrichtwert hier:	170 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet. Der ausgewiesene Bodenrichtwert spiegelt nicht die tatsächlichen Eigenschaften wider, so dass hier der benachbarte Bodenrichtwert als Lagemerkmale angegeben wird.								

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2026; Seite 37

2.3 Grundstück

Flurstück:	291
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit 6 Mehrfamilienhäusern bebaut und nach dem WEG in 36 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	5.632 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück Breite ca. 65,5 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 89 m
Grundstücksausrichtung:	Die Bebauung ist in einer Nordwest-/ Südostachse ausgerichtet.
Bewuchs:	üblicher, ortstypischer Bewuchs mit vereinzelt Bäumen; insgesamt Freiflächen mit eingeschränkten Freizeitqualitäten, ohne Sondernutzungsrechte
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück, auf dem sich das Wohnhaus mit der Eigentumswohnung befindet, nicht gekennzeichnet. ³
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 19.12.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk „Im Vest“ / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - Eisenerz: Bergwerksfeld „Uhlenbrock“ / Eigentümerin E.ON SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

³ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 03.06.2026

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 27.11.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche verzeichnet. Aus einer Luftbilddauswertung liegen Hinweise auf Anschüttungen aus dem Jahre 1926 vor. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁴
Starkregen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. ⁵ In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Wohnhauses Polsumer Straße 126 nicht gekennzeichnet ⁶ .
Erdbebenzone:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das als Erdbebenzone ausgewiesen ist ⁷ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physikalische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die latente Gefahr von Bodenkontaminationen wird hingewiesen, hat aber keine Auswirkungen auf die zu bewertende Eigentumswohnung.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 03.06.2026

⁵ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#] abgerufen am 03.06.2026

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2026] abgerufen am 03.06.2026

⁷ Quelle: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map>; abgerufen am 03.06.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.02.2026 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 121 Wiebringhaus – Hof in Kraft getreten am 05.06.1968. <u>Festsetzungen:</u> Nutzung WR reines Wohngebiet Maß der baul. Nutzung GRZ 0,3, GFZ 0,9 geschlossene Bauweise, III-geschossige Bebauung Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld. Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1957 vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet und die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen die bestehende Bebauung. Die textlichen Festsetzungen sind für die zu bewertende Eigentumswohnung nicht relevant. Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen. Für die zu bewertende Eigentumswohnung hat das Bauordnungsrecht keinen signifikanten Werteeinfluss.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.02.2026 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für die Bewertung wurde am 16.04.2026 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, zusammen mit den benachbarten Häusern genehmigt. Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich nicht leserlich.
-------------------	---

Titel

Baugenehmigung Bauschein Nr. X / 214-216/56	vom 27.03.1957
Rohbauabnahme	vom 08.10.1957
Gebrauchsabnahme	vom 09.09.1957

Nachtrag

Nachtragsgenehmigung	vom 28.11.1957
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vom 20.12.2004

Die Baugenehmigung umfasst die Mehrfamilienhäuser Polsumer Straße 136, 138 und 140, die nicht mehr zu dem zu bewertenden Grundstück gehören.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

HINWEIS:

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.

Baulasten Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig, und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Gelsenkirchen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.12.2025 sind die Mehrfamilienhäuser nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalebereichssatzung.

Energieausweis: Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 14.01.2019 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 95 kWh/(m²*a), was hier mit **C** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet! Das Mehrfamilienhaus wurde energetisch saniert. Hierbei wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und die Kunststoffenster eingebaut.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	25519
	letzte Änderung	vom 02.09.2025, Ausdruck vom 12.11.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
287/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	34	291	Gebäude- und Freifläche	5.632 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 (1. Obergeschoss des Hauses Polsumer Straße 126) bezeichneten Wohnung nebst zwei Kellerräumen.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 7.1 und 7.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Grunddienstbarkeit - Wegerecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 34 Flurstück 290, zur Zeit eingetragen in Buer Blatt 24637. Bezug: Bewilligung vom 11.01.2005 (Notar xxx in Essen, UR.-Nr.: 96/2005).
Eingetragen in Buer Blatt 24637 am 11.03.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

lfd. Nr. 2
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung von Fernwärmeleitungen) - für einen Energieversorger, Gelsenkirchen-Buer. Bezug: Bewilligung vom 24.02.2005 (Notar xxx in Recklinghausen, UR.-Nr.: 150/05). Eingetragen in Buer Blätter 24637 am 31.03.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

Ifd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung, Leitungsgefährdungsverbot von 2 x 35 KV-Kabel, 11 x Steuerkabel, 3 x Telefonkabel) sowie Geh- und Fahrrecht, für einen Energieversorger. Bezug: Bewilligung vom 27.05.2005 (Notar xxx in Essen, UR.-Nr.: 2448/2005).

Eingetragen in Buer Blatt 24637 am 23.06.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

Ifd. Nr. 4 und Ifd. Nr. 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 082/25)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurden die Teilungserklärung vom 17.06.2003 und die Ergänzung vom 11.01.2005 eingeholt.

In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.

Wegen der Umlagekosten wurde die Eigentümergemeinschaft in 2 Gemeinschaften aufgeteilt, und zwar in die Gemeinschaften Polsumer Straße 124 bis 128 (Wohnungsnummer 1 bis 18) und Polsumer Straße 130 bis 134 (Wohnungsnummer 19 bis 36) Diese Untergemeinschaften rechnen die Kosten und Lasten ab, die ausschließlich auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist vermietet und der Mietvertrag wurde bei der Ortsbesichtigung zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag.
Vertragsabschluss:	04.02.2019
Mietbeginn:	01.03.2019 ⁸
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	375 € - Nettokaltmiete zzgl. 135 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Flur und Keller, Speicher und Balkon
Kaution:	1.125 €
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.12.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung:	Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 26.02.2026 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht: Nach Angaben des Verwalters - werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen seien nicht zu erwarten - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
Protokolle	Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.09.2025 soll die Instandhaltungsrücklage nicht erhöht werden und beträgt zum Wertermittlungstichtag 3,50 €/m². Maßnahmen, die zukünftig eine nennenswerte Sonderumlage erforderlich machen würden, waren dem Protokoll nicht zu entnehmen.
Jahresabrechnung	Gemäß einer zur Verfügung gestellten Abrechnung betragen die Kosten (Hausgeld) für die Wohnung im Jahr 2026 313 € inkl. Heizkostenvorschuss in Höhe von 94 €. Für die Wohnung sind Rückstellungen in Höhe von 3.754,68 € zum 01.01.2026 angespart worden.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

⁸ Mietbeginn ist nicht genau lesbar

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus einer Dreierreihe III-geschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 68 m ² Wohnfläche (nur Wohnung Nr. 10)	
tatsächliche Nutzung:	vermietete Eigentumswohnung	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.2003.	
Baujahr:	um 1957	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.	
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: ca. 2005 Wärmedämmverbundsystem ca. 2000 Teilaustausch der Fenster ca. 2019 Überarbeitung der Wohnung Die länger zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung wurden - soweit erkennbar - stetig gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Notwendige Instandhaltungen (Austausch defekter Bauteile), die keine Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Energieeffizienz oder des Wasserverbrauchs, Verbesserung der Wohnqualität) darstellen, haben in der Regel keinen signifikanten Einfluss auf die Parameter der Wertermittlung.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben; Erdgeschosswohnungen liegen im Hochparterre	
Stellplätze:	kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, die Stellplätze auf dem Grundstück können von jedem genutzt werden	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss: Erdgeschoss: 1. Obergeschoss: 2. Obergeschoss: Dachgeschoss:	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik 2 Wohnungen (HsNr. 126) 2 Wohnungen (HsNr. 126) 2 Wohnungen (HsNr. 126) nicht ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
	Außenwände- massive konventionelle Bauweise
	Innenwände- massive Wände
Keller:	Boden- Terrazzofliesen (Treppenhaus), Beton, Estrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Wände - massives Mauerwerk, geputzt und Anstrich (Treppenhaus), Fugenglattstrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Decke - örtlich gegossene Betondecke, gestrichen geputzt (Treppenhaus) gestrichen schalrein entgratet und mit Mineralfaserplatten abgehängt (Kellergeschoss)
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk
	Decke - Betondecke geputzt gestrichen
Treppe KG - DG:	Betontreppe mit Beton-/Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl
	Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht
	Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht abschließend untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen.
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus), Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)

2.6.2 Ausbau

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Wände:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Sonstiges:	Balkon
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer nicht mehr zeitgemäßen Qualität und einem gepflegten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einem normalen Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Fernwärme
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Zentral über Fernwärme
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung mit 7 Sicherungsautomaten und FI Schalter, vor längerem erneuert; bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
		– Erdkabelanschluss
		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
		– Anschluss an das Fernwärmenetz
		– Anschluss an die Telekommunikation
		– Anschluss an das Kabelfernsehen
Freiflächen:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen und vereinzelt Bäumen bepflanzt. Es wurden keine Sondernutzungsrechte an Freiflächen vergeben. Ein besonderer Freizeitwert der Außenanlagen ist nicht gegeben.	
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun und offen zugänglich	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sodass sich das Mehrfamilienhaus in einem bauzeittypischen Zustand mit länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen befindet. Die Eigentumswohnung wurde vermutlich bei dem letzten Mieterwechsel 2019 überarbeitet, wobei hier auf einfache Materialien zurückgegriffen wurde und die Arbeiten augenscheinlich in Eigenleistung durchgeführt wurden. Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar: - kleinere sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen - Boden-, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt - unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum - hier bauzeittypisch - ggf. Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten, die von der Eigentümergemeinschaft zu beheben sind. Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen. Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn dieser nicht mehr zeitgemäß ist.	
Schadstoffe in den Baustoffen:	Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.	

veraltete Installationen:	Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.
Energetische Situation:	Eine durchgreifende energetische Modernisierung fand an dem Mehrfamilienhaus bis zum Wertermittlungsstichtag nicht statt. Zuletzt wurden ein Teil der Fenster getauscht, was aber zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder 26 Jahre zurückliegt. Zu einem unbekannten Zeitpunkt wurde das Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht eindeutig erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind. Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden. Inwieweit die Mindestanforderungen des GEGs eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen, in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Energiekosten ausgegangen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Eigentumswohnung in der Lage ist ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Bei einer Festsetzung als reines Wohngebiet ist eine gewerbliche Nutzung regelmäßig nicht möglich.
Beurteilung:	Typische einfache Mehrfamilienhausbauweise als Typenhaus, die im Wesentlichen den wirtschaftlichen Zwängen der Nachkriegszeit geschuldet ist. Von der Architektur her handelt es sich um eine bauzeittypische Gestaltung, wie sie vielfach in Gelsenkirchen und sonstigen Städten errichtet wurden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse der Nachkriegsbauten aus den 1950er Jahren herausheben würden, sind nicht vorhanden. Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Küche- Bad-Wohnung mit einem Balkon. Die Wohnung ist für eine Familie mit bis zu zwei Kindern bedingt geeignet, für eine Familie mit einem Kind gut geeignet. Alle Räume werden von einem zentralen Flur erschlossen. Die Wohnung wurde von den Mietern gepflegt und instand gehalten. Die Wohnung befindet sich in einem normalen Zustand mit Bauelementen einfacher bis mittlerer Qualität. Mittelfristig besteht Investitionsbedarf im Bad. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte in Teilen in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem teils modernisierten, jedoch überwiegend bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

5.632 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhäuser

Polsumer Straße 124	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Polsumer Straße 126	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Polsumer Straße 128	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Polsumer Straße 130	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Polsumer Straße 132	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Polsumer Straße 134	17,74 m	x	9,87 m	=	175,09 m ²	
	- 6,24 m	x	0,25 m	=	- 1,56 m ²	
Summe Kellergeschoss					1.041,18 m ²	1.041,18 m ²
Erdgeschoss wie Kellergeschoss						1.041,18 m ²
1. Obergeschoss wie Erdgeschoss						1.041,18 m ²
2. Obergeschoss wie 1. Obergeschoss						1.041,18 m ²
Dachgeschoss wie 2. Obergeschoss						1.041,18 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhäuser gesamt						5.205,90 m²
Summe BGF Mehrfamilienhäuser gesamt (auf 1 m² gerundet)						5.206 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	1.041 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	1.041 m ² x	1,00 =	1.041 m ²
1. Obergeschoss	1.041 m ² x	1,00 =	1.041 m ²
2. Obergeschoss	1.041 m ² x	1,00 =	1.041 m ²
Dachgeschoss	1.041 m ² x	0,00 =	0 m ²
			3.123 m ² / 5.632 m ² = 0,6

Begründung

Die Grundlage zur Berechnung der GFZ bildet gemäß Angaben des Gutachterausschusses die BauNVO von 1990, bei der nur die Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW angerechnet werden. Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Weiter ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es bei einem geneigten Dach die genannte Höhe über mehr als 3/4 und bei einem Flachdach von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Nach einer überschläglichen Berechnung handelt es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich nicht in der GFZ angerechnet!

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

2.7.4 Wohnfläche

Um eine bessere Übersicht zu erhalten werden die Raumbezeichnungen der Planungen übernommen, auch wenn diese inzwischen von der tatsächlichen Nutzung abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 10	Faktor			
Küche	2,86 m x 0,94 m	3,48 m x 0,71 m	1,00 = - 1,00 =	9,95 m ² - 0,67 m ²
Wohnen	4,23 m x 0,31 m	4,23 m x 0,50 m	1,00 = - 1,00 =	17,89 m ² - 0,16 m ²
Eltern	4,23 m x 1,90 m	4,23 m x 1,13 m	1,00 = - 1,00 =	17,89 m ² - 2,15 m ²
Kinder	2,48 m x 0,43 m	4,62 m x 0,25 m	1,00 = - 1,00 =	11,46 m ² - 0,11 m ²
Bad	1,61 m x	2,86 m x	1,00 =	4,60 m ²
Flur	4,61 m x 1,29 m	1,11 m x 1,64 m	1,00 = 1,00 =	5,12 m ² 2,12 m ²
Abstellraum	0,61 m x	0,84 m x	1,00 =	0,51 m ²
Loggia (pauschal)				1,09 m ²
Summe Wohnung Nr. 10				67,54 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				68,00 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt und die Berechnung stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Die den Bauantragsunterlagen beigefügte Wohnflächenberechnung weicht in zwei Punkten von den Maßangaben in den Plänen ab. Dies ist im Bereich des Wohnzimmers und des Kinderzimmers. Die Wohnflächenberechnung wird um die Unstimmigkeiten korrigiert.

In der Nebenkostenabrechnung wird eine Wohnfläche von 68,01 m² angegeben.

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

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Nach ersten Veröffentlichungen hält der geringe Aufwärtstrend auch Anfang 2026 an. Inwieweit die Ereignisse im Nahen Osten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, ist noch nicht absehbar. Zu vermuten ist jedoch, dass der Energieverbrauch und die Energiequelle wieder an Bedeutung gewinnen. Ein vergleichbarer Abschlagn wie zur Energiekrise 2022 ist jedoch nicht zu erwarten.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt.

Stärken:

- gesuchte Wohnungsgröße, gepflegtes Mehrfamilienhaus - soweit erkennbar
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative, langfristig steigende Wertniveau von Immobilien
- Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft / schwache Wirtschaftsphase
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum in einer einfachen Qualität
- die Wohnung ist vermietet und bei einem Eigenbedarf müsste dem Mieter gekündigt werden. Dies kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und mit teils nicht unerheblichen Kosten verbunden sein.

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein. Der Ertragswert wird mithilfe von Vergleichswerten des Immobilienpreiskalkulators und Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum des Geschäftsjahres 2025 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre und deren Alter mehr als 2 Jahre betrug. Die Gesamtnutzungsdauer wurde laut ImmoWertV Anlage 1 und die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.¹⁰

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1957 errichtet. Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 69 Jahren.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen
- Wärmedämmung der Außenwände - länger zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - länger zurückliegend

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2026; Seite 63

¹¹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 69 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1971, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2026
Baujahr	1957
tatsächliches Alter	69 Jahre
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Mehrfamilienhaus	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Mehrfamilienhaus	25 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	34	291	Gebäude- und Freifläche	5.632 m ²
Gesamtgröße				5.632 m²
Bodenrichtwert				170 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			5.632 m ²	
Bodenwertansatz			170 €/m ²	
			170 €/m ² x	5.632 m ² =
				957.440 €
Miteigentumsanteil			287/10.000stel =	27.479 €
Rundung				- 479 €
Bodenwert anteilig				27.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2026 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1041200
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	III
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (Anzahl der Vollgeschosse) ist der Bodenrichtwert gemäß der örtlichen Fachinformationen (Umrechnungstabelle "Geschäftslagen" – Schichtwertmethode nach Schirmer) umzurechnen.
Freies Feld	Polsumer Straße

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe zur Polsumer Straße und hat keinen direkten Bezug zur Geschäftslage an der Polsumer Straße, für die der Bodenrichtwert ausgewiesen ist. Die umliegenden Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau liegen in einer Spanne von 170 €/m² bis 175 €/m². Hier wird es als sachgerecht angesehen, den umliegenden Bodenrichtwert von 170 €/m² als Bewertungsgrundlage heranzuziehen und eine eventuelle Anpassung entsprechend der Bodenrichtwertbeschreibung nach der GFZ vorzunehmen.

Der angrenzende zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2026 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1038200
Bodenrichtwert	170 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,6
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Brakestraße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzungsart, Geschosszahl und Geschossflächenzahl / bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl (GFZ)) stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. Bedingt durch die Übereinstimmung der GFZ wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Der Bodenrichtwert kann ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 10	W	68,0 m ²	5,51 €/m ²	375,00 €	6,70 €/m ²	455,60 €
		68,0 m²	ø 5,51 €/m²	375,00 €	ø 6,70 €/m²	455,60 €
Zusammenfassung der Mieterliste						
marktübliche Mieterträge Wohnen						455,60 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt						455,60 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 455,60 € x 12						rd. 5.467 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass weder in rechtlicher noch tatsächlicher Richtung geprüft wird, ob vorgetragene Miet-/Pachtverträge wirksam sind und ob das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG durchsetzbar ist.

Ferner wird nicht geprüft, ob evtl. gesetzliche Regelungen oder Rechtsprechung zum Mieterschutz in Frage kommen. Im Streitfall ist hierfür eine Einzelentscheidung erforderlich.

Tatsächliche Mieten

Von dem Mieter wurde bei der Ortsbesichtigung der Mietvertrag zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Standardwohnungsmietvertrag als Formularvertrag. Der Mietvertrag ist unter Punkt 2.5.2 beschrieben.

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) **5,51 €/m²**

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Nach dem Mietspiegelrechner der Stadt Gelsenkirchen mit Stand 01.01.2026¹² ergibt sich folgende ortsübliche Vergleichsmiete.

Baualtersklasse	1957 bis 1965	
Wohnungsgröße	68 m ²	
Ausgangswert für Baujahr und Größe		6,05 €/m ²
Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände in den letzten 30 Jahren modernisiert		<u>0,16 €/m²</u>
		6,21 €/m²
Spanne (von - bis)	5,56 €/m ² - 6,83 €/m ²	

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten, wobei auch hier auffällt, dass die Mietpreisvorstellungen steigen und sich von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel entfernen. Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m² bis 80 m² (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit). Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 38,06 m² bis 70 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,73 €/m² und 8,54 €/m² und beträgt im Mittel 7,61 €/m².

In Gelsenkirchen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. In Gelsenkirchen liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2026 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) für einen einfachen Wohnwert in Höhe von 5,70 €/m², für einen mittleren Wohnwert, 6,30 €/m² für einen guten Wohnwert 7,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 11,00 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das I. Quartal 2026 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,17 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,91 €/m² bis 12,80 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹³

Nach der Übersicht der NRW-Bank, die die Mietentwicklung von 2014 bis 2024 darstellt, wird für die Baualtersklasse 1960er¹⁴ Jahre eine Miete bei der Wiedervermietung von rd. 7,00 €/m² erreicht. Auch hier wird deutlich, dass die Mieten in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen sind.¹⁵

Mittlere Angebotsmiete (Inserate) **7,61 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine Miete in der Spanne der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese ist im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens zu erreichen. Die Mieten liegen unter den Erfahrungen des Gutachters mit Angebotsmieten zum Wertermittlungstichtag und werden als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 10 (auf 0,05 €/m² gerundet) **6,70 €/m²**

Hinweis

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

¹² Quelle: [https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx]; abgerufen am 03.06.2026

¹³ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/nord/hassel/mietspiegel?mapCenter=51.607653%2C7.055105%2C13.435415711854318>]; abgerufen am 03.06.2026

¹⁴ Angaben zu früheren Baualtersklassen außer Altbau wurden nicht gemacht

¹⁵ Quelle: [<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/dashboards-wohnungsmarkt/mieten-und-kaufpreise/index.html>]; abgerufen am 03.06.2026

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				5.467 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	68 m ²	x	14,40 €/m ²	= 979 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE	x	439 €/WE	= 439 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		5.467 €	= 109 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.527 €
entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				3.940 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,75% von		27.000 €	= - 473 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				3.467 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75%				
				= 20,11
Ertrag der baulichen Anlagen			3.467 € x 20,11	= 69.721 €
Bodenwert anteilig				27.000 €
Zwischensumme				96.721 €
Rundung				279 €
vorläufiger Ertragswert				97.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		97.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				97.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	14,40 €/m²
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	439 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

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

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2025 aus 61 Kauffällen nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht¹⁶:

	Mittelwert	Median	StAb	Konfidenzintervall	Minimum	Maximum
Liegenschaftszins	2,6%	2,3%	1,5%	2,2 - 3,0%	0,0%	7,1%
Wohnfläche	68 m ²	66 m ²	20 m ²	63 - 73 m ²	28 m ²	131 m ²
bereinigter Kaufpreis	1.316 €/m ²	1.342 €/m ²	543 €/m ²	1.177 - 1.455 €/m ²	441 €/m ²	2.824 €/m ²
Monatlicher Rohertrag	6,29 €/m ²	6,08 €/m ²	0,77 €/m ²	6,10 - 6,49 €/m ²	5,30 €/m ²	8,40 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	30%	30%	4%	29 - 31%	21%	40%
Rohertragsvervielfältiger	17,1	18,0	5,5	15,7 - 18,5	7,0	29,0
Restnutzungsdauer	33 Jahre	28 Jahre	16 Jahre	29 - 37 Jahre	13 Jahre	80 Jahre

¹⁶ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2026; Seite 59

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

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

Allgemein

Erholender Markt Nach Rückgängen in den Jahren 2023/24 ist wieder eine Erholung zu verzeichnen und energieeffiziente Immobilien werden verstärkt nachgefragt.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist vergleichbar mit der Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↔
Mietniveau: Die angesetzte Miete bei der Auswertung ist höher als die angepasste Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Wertniveau: Die Immobilie liegt in einem Wertniveau, das eine breite Masse an Käufern anspricht. Eine starke Nachfrage führt zu einem geringeren Liegenschaftszinssatz.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physikalische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte in Teilen in die Jahre gekommene Eigentumswohnung in einem teils modernisierten, jedoch überwiegend bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Sonstiges

Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen wertmindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑
--	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,75% und einer Restnutzungsdauer von n = 25 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,75%
--	-------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	97.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	17,74
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.426 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.600 €/m² (Vorjahr 1.450 €/m²) für die Baualtersklasse von 1950 - 1974 ausgewiesen¹⁷.

Der Immobilienpreiskalkulator des örtlichen Gutachterausschusses gibt folgenden Vergleichswert aus:
Immobilienrichtwertnummer 1333201

	Referenz	vorhanden	
Immobilienrichtwert			1.600 €/m ²
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0%
Baujahr	1982	1957	- 6,8%
Wohnfläche	70 m ²	68 m ²	- 0,1%
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0,0%
Anzahl der Einheiten im Gebäude 7-12		18	- 2,0%
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 2,5%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m ²)			1.420 €/m ²
Vergleichswert (nur Eigentumswohnung)			97.000 €

Für eine Eigentumswohnung (Bestand) wurde von dem IVD für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 560 €/m², für einen mittleren Wohnwert 1.060 €/m², für einen guten Wohnwert 2.300 €/m², für einen sehr guten Wohnwert 3.250 €/m² und für einen Spitzenwert von 3.800 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das I. Quartal 2026 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.031 €/m² angegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Angebotspreis für alle Baualtersklassen und inklusive Neubauten gilt. Die Preise steigen nach dem Einbruch infolge des Zinsschocks im II. Quartal 2023 wieder an.¹⁸

Die NRW Bank¹⁹ gibt für eine Eigentumswohnung (2024) in der Baualtersklasse 1950erJahre mittleren Angebotspreis von 1.364 €/m² an. Über alle Baualtersklassen ohne Neubau wird ein Wert von 1.526 €/m² angegeben.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2026; Seite 56

¹⁸ Quelle: [https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/nord/hassel/wohnungspreise?mapCenter=51.607653%2C7.055105%2C13.435415711854318]; abgerufen am 12.06.2026

¹⁹ Quelle: [https://www.giscloud.nrw.de/nrwbank_mieten_und_kaufpreise.html]; abgerufen am 12.06.2026

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden

- 2.000 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- kleinere sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen
- Boden-, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- ggf. Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Der überwiegende Anteil der oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen und oder als Bagatellschäden zu beurteilen. Im Marktumfeld und in Bezug auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag werden diese geringen Schäden bzw. der Instandhaltungsstau nur mit sehr geringen Abzügen in Kauf genommen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

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

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Die angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Dabei werden die Kosten für die Arbeiten an dem Gemeinschaftseigentum anteilig berücksichtigt und die Kosten für die Instandsetzung der Eigentumswohnung ausschließlich zulasten des Eigentümers der Eigentumswohnung. Die tatsächlichen Kosten, um die Eigentumswohnung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

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

Ansatz (Abschlag):

- 2.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend zur Vermietung geeignet. Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird der Verkehrswert hier aus dem Ertragswert abgeleitet. Der vorläufige, marktangepasste Ertragswert wurde mithilfe von Daten des Immobilienpreiskalkulators und örtlichen Vergleichsfaktoren plausibilisiert.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	97.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 2.000 €
Ertragswert	95.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	95.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.397 €/m ²
jährlicher Rohertrag	5.467 €
jährlicher Reinertrag	3.940 €
Rohertragsfaktor	17,38
Anfangsrendite	3,75%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen 287/10.000stel Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Polsumer Str.124,126,128,130,132,134 in 45896 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 02.03.2026	95.000 €
---------------------	-------------------------	-----------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 25519/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 11.01.2005, 24.02.2005 und vom 27.05.2005 eingeholt.

Ifd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit - Wegerecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 34 Flurstück 290, zur Zeit eingetragen in Buer Blatt 24637. Bezug: Bewilligung vom 11.01.2005 (Notar xxx in Essen, UR.-Nr.: 96/2005).

Eingetragen in Buer Blatt 24637 am 11.03.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

Es handelt sich hier um ein gegenseitiges Recht zugunsten und zulasten der Flurstücke Nr. 290 und 291. Die jeweiligen Eigentümer haben wechselseitig das Recht, den auf dem der Urkunde angefügten Plan rot gekennzeichneten Weg zu begehen.

Schuldrechtlich ist vereinbart: Die Instandhaltungs- und Erneuerungspflicht des Weges obliegt den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 290 und 291. Das Recht ist für das hier zu bewertende Sondereigentum nicht wertrelevant.

Belastung

0 €

Ifd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung von Fernwärmeleitungen) - für einen Energieversorger, Gelsenkirchen-Buer. Bezug: Bewilligung vom 24.02.2005 (Notar xxx in Recklinghausen, UR.-Nr.: 150/05). Eingetragen in Buer Blätter 24637 am 31.03.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das Recht verursachten Nachteile durch einen prozentualen Abschlag vom unbelasteten Bodenwert der belasteten Fläche des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt werden können. Ein Anhaltspunkt für eine mögliche Wertminderung durch das Leitungsrecht kann der Grad der Beeinträchtigung sein. Bei keiner oder nur geringer Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit ist ein Abschlag von 10 bis 20 % möglich. Im vorliegenden Fall wird der Werteinfluss auf die Eigentumswohnung als sehr geringfügig eingestuft und mit 1 % des Bodenwerts des belasteten Flurstücks angesetzt. Bodenwert des Flurstücks aus der Bodenwertermittlung, hier anteilig für das Sondereigentum Nr. 10

Belastung

1% von 27.000 € = -270 € gerundet

- 300 €

Ifd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung, Leitungsgefährdungsverbot von 2 x 35 KV-Kabel, 11 x Steuerkabel, 3 x Telefonkabel) sowie Geh- und Fahrrecht, für einen Energieversorger. Bezug: Bewilligung vom 27.05.2005 (Notar xxx in Essen, UR.-Nr.: 2448/2005).

Eingetragen in Buer Blatt 24637 am 23.06.2005 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Buer Blätter 25510 bis 25545 übertragen am 28.06.2005.

Die Begründung des Abschlages ist identisch mit der Begründung, wie sie für die Ifd. Nr. 2 beschrieben ist.

Belastung

1% von 27.000 € = 270 € gerundet

- 300 €

lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 082/25)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.03.2019²⁰ und die Nettokaltmiete beträgt gemäß des Vertrags 375 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 02.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig, und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Polsumer Straße bzw. Am Freistuhl aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 02.12.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 27.11.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche verzeichnet. Jedoch wird in dem Schreiben ergänzt, dass aus einer Luftbilddauswertung Hinweise auf Anschüttungen aus dem Jahre 1926 vorliegen. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 01.12.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
8. Nach Angaben des Verwalters
 - werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen seien nicht zu erwarten
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
 - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen
 - Gemäß einer zur Verfügung gestellten Abrechnung betragen die Kosten (Haushaltsgeld) für die Wohnung im Jahr 2026 313 € inkl. Heizkostenvorschuss in Höhe von 94 €.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 12.06.2026

²⁰ Mietbeginn ist nicht genau lesbar