

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. AEH-0425-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück

Im Emscherbruch 71a, 45892 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 089/23**

zum Stichtag 13.01.2025



Ermittelter Verkehrswert

385.000 €

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und ohne den Wert der Photovoltaikanlage)

Marl, den 23.04.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Im Emscherbruch	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4 VERKEHRSWERT	42
4.1 Verfahrenswahl	42
4.2 Bewertung der Photovoltaikanlage	43
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	46
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	47
5 ANLAGEN	48
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Bewilligungsurkunde	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude	
Ortstermin		13.01.2025
Wertermittlungsstichtag		13.01.2025
Objektadresse	Im Emscherbruch 71a 45892 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	64 / 153	
Objektinformationen	Baujahr	1956
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1970
	wesentliche Umbauten	1985, 2019
	Alter	69 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	718 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	158 m ²
	Geschossfläche	474 m ²
	Bruttogrundfläche	630 m ²
	Wohnfläche	335 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	230 €/m ²
	angepasster Bodenwert	193 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	139.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	402.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 15,22)	402.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 17.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 14,57)	385.000 €
Ermittelter Verkehrswert		385.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 089/23	
Auftrag vom:	27.09.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehrere Nebengebäude bebauten Grundstücks. Im Emscherbruch 71a 45892 Gelsenkirchen Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude Im Emscherbruch 71a 45892 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 6683
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 64 153
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - zwei Miteigentümer - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Ortsbesichtigung herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Die Garagen und das Gartenhaus konnten bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt	13.01.2025
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	13.01.2025

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 27.09.2024
- Grundbuchauszug vom 04.10.2024

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 03.11.1955
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.10.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.11.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 31.10.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 24.10.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 25.11.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 29.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 31.10.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 14.10.2024
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 29.10.2024
- Bauakte am 11.12.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 02.07.1955
- Gebrauchsabnahme vom 27.06.1956
- Baugenehmigung vom 13.08.1984
- Baugenehmigung vom 24.07.1985
- Schlussabnahme vom 12.08.1985
- Baugenehmigung 1 PKW Garage 3522-85-n vom 12.12.1985
- Baugenehmigung 5 PKW-Garagen 03792-00-04 vom 16.01.2001

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Informationen zu der Photovoltaikanlage

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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 Schadensaufflistung 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.

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 13.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gutachtens waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2024 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 beziehen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Literaturquellen: In diesem Gutachten werden insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln

Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).

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/>

Schienerlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 68 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 6-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Stadt Gelsenkirchen: 15,8% (1/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

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

Der Wertermittlungsstichtag ist der 13.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2024 erfolgt.

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

2.2 Mikrolage Im Emscherbruch

Stadtteil Resser Mark:	Der Stadtteil Resser Mark liegt im Osten von Gelsenkirchen und gehört wie die benachbarten Stadtteile Erle und Resse zum Stadtbezirk Ost nördlich der Emscher und des Rhein-Herne-Kanals, der die südliche Grenze des Stadtteils bildet. Die nördliche Grenze des Stadtteils bildet die Autobahn A2. Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils ist der Ortskern um den Marktplatz und entlang der Straße Im Emscherbruch. Im Stadtteil leben ca. 3.350 Einwohnerinnen und Einwohner.								
Zentralität:	Zentral im Ortsteil Resser Mark in einer Schleife der Straße Im Emscherbruch.								
Erreichbarkeit:	<p>Im Emscherbruch: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem schlechten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 1,5 km (B226) - Autobahn ca. 3,0 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 7,4 km (Gelsenkirchen HBF) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Im Emscherbruch. Zeitlich begrenzte Parkplätze sind im öffentlichen Raum auf dem schräg gegenüberliegenden Marktplatz in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, Einbahnstraße mit Tempolimit 30. Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Straße Im Emscherbruch bestehend aus einer uneinheitlichen Bebauung - aus Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, überwiegend aus den 1950er bis 1960er Jahren. Direkt gegenüberliegend ein Gebäude mit einem Getränkemarkt und schräg gegenüberliegend der Marktplatz mit einigen kleineren Geschäften. Auf gleicher Straßenseite im Gebäude Im Emscherbruch Nr. 71 eine Gastwirtschaft. In der Nachbarschaft ist ein kleines Baugebiet mit 15 Bauplätzen.								
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in den gut erreichbaren Stadtzentren verfügbar.								
Bodenrichtwertniveau ² :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>310 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>215 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>180 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten von 2022 und 2023)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>230 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²	Bodenrichtwert hier	230 €/m ²
gute Lage:	310 €/m ²								
mittlere Lage:	215 €/m ²								
mäßige Lage:	180 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	230 €/m ²								
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

² Der Stichtag ist der 13.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf den Grundstücksmarktbericht 2024 zurückgegriffen wird.

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	153
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Gargenzeile und weiteren Nebengebäuden bebaut. Es wird sowohl von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken als auch zur Vermietung genutzt.
Größe:	718 m ²
Zuschnitt:	trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 18,5 m, mittlere Tiefe ca. 38,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südwestseite ausgerichtet. Freiflächen und Terrasse der Erdgeschosswohnung sind zur Südwestseite ausgerichtet.
Bewuchs:	einfache Gartengestaltung ohne besonderen Bewuchs
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	nur auf dem Grundstück möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴ Neben den üblichen städtischen Lärmimmissionen konnten keine weiteren Störeinflüsse bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.11.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Graf Bismarck III / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 13.03.2025

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen ist. In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück mit einer maximalen Wasserstandshöhe bei einem extremen Ereignis von >50 cm bis < 100 cm. Die Kennzeichnung bezieht sich überwiegend auf die Gartenfläche. Von hier erfolgt nur der Hinweis. Aufgrund der immer häufiger auftretenden extremen Wetterlagen können sich, bedingt aus der Senkenlage, Nachteile in Bezug auf Versicherungsbeiträge und mögliche Verschärfungen bei Neubauten ergeben.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandshöhe bei einem Starkregeneignis wurde hingewiesen.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 13.03.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.10.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeefordernis) beurteilt.</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	Nach Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 29.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 31.10.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	<p>Am 11.12.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt. Demnach wurden das Mehrfamilienhaus und Nebengebäude und die Garagen genehmigt.</p> <p>Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:</p> <p><u>Wohn- und Geschäftshaus Bauschein Nr. VIII119/55</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 02.07.1955</td> </tr> <tr> <td>Gebrauchsabnahme</td> <td>vom 27.06.1956</td> </tr> </table> <p><u>Umbau und Nutzungsänderung - 2197-84-n</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 13.08.1984</td> </tr> </table> <p><u>Nachtrag Umbau und Nutzungsänderung –1609-85-n Nachtrag</u></p> <table> <tr> <td>Baugenehmigung</td> <td>vom 24.07.1985</td> </tr> <tr> <td>Schlussabnahme</td> <td>vom 12.08.1985</td> </tr> </table>	Baugenehmigung	vom 02.07.1955	Gebrauchsabnahme	vom 27.06.1956	Baugenehmigung	vom 13.08.1984	Baugenehmigung	vom 24.07.1985	Schlussabnahme	vom 12.08.1985
Baugenehmigung	vom 02.07.1955										
Gebrauchsabnahme	vom 27.06.1956										
Baugenehmigung	vom 13.08.1984										
Baugenehmigung	vom 24.07.1985										
Schlussabnahme	vom 12.08.1985										

Baugenehmigung 1 PKW Garage 3522-85-n vom 12.12.1985
 Baugenehmigung 5 PKW-Garagen 03792-00-04 vom 16.01.2001

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden An- und Umbauten statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und Dachgeschoss (jeweils Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einer Wohnung)
- Anbau einer Terrasse
- Errichtung eines Gartenhauses
- abweichende Anzahl an Garagen

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar bzw. geringfügig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Baulasten Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 24.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 25.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Im Nachhinein fanden kleinere Umbauten statt. Dabei wurden auch Wand- und Deckendurchbrüche erstellt. Inwieweit dies auch bauordnungsrechtlich relevant (beispielsweise statisch/ Brandschutz etc.) ist, wurde nicht geprüft, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Beurteilung: Vereinzelt waren kleinere Abweichungen zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Inwieweit dies vom Bauordnungsamt verfolgt werden würde, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt werden diese Abweichungen im Rahmen der Gutachtenerstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. In dem Gutachten wird 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 29.10.2024 ist das Mehrfamilienhaus 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 kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	6683
	letzte Änderung	vom 14.11.2023, Ausdruck vom 04.10.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	64	153	Hof- und Gebäudefläche	718 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 6.1 - lfd. Nr. 6.3**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen des Inhalts, dass auf dem Grundstück keine Gastwirtschaft betrieben werden darf. Auf Grund der Bewilligung vom 03.11.1955 eingetragen am 09.11.1955 und umgeschrieben am 03.07.1969.

lfd. Nr. 2 - lfd. Nr. 10
gelöscht

lfd. Nr. 11
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 089/83)

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 des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	<p>Das Mehrfamilienhaus wird überwiegend von den Eigentümern genutzt. Diese nutzen die Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung.</p> <p>Die Obergeschosswohnung zur Straße ist vermietet. Angaben zu dem Mietverhältnis oder der Mietvertrag wurden nicht zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Obergeschosswohnung zum Garten ist leerstehend und wird gemäß Angabe als Ferienwohnung genutzt.</p>
Wohnungsbindung:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.10.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.</p>

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

Auf Besonderheiten bezüglich der Photovoltaikanlage wird unter Punkt 4.2.2 eingegangen.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Größe:	335,25 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus, teils leerstehend, teils vermietet, teils eigengenutzt
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.
Baujahr:	um 1956
Umbauten und Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1985 Umbau und Nutzungsänderung Erdgeschoss unbek. Anbau Terrasse unbek. Erneuter Umbau der Erdgeschosswohnung aktuell Umbau Dachgeschosswohnung
Modernisierungen:	Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen sukz. Umbau der Elektroinstallation/Automatisierung 2019-22 Umbau Gäste-WC, Bad Obergeschoss Straße Die zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese teilweise nicht fertiggestellt, teils wieder überdurchschnittlich abgenutzt bzw. defekt sind. Augenscheinlich wurden diese in Eigenleistung erstellt. Die Modernisierungen werden insbesondere bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unter Punkt 3.1.3 berücksichtigt.
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde – soweit erkennbar - im notwendigsten Umfang gepflegt, jedoch wurden notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Instandsetzungsbedarf im Bereich der Schönheitsreparaturen Erdgeschosswohnung - Fertigstellung der begonnenen Umbaumaßnahmen im Bereich der Dachgeschosswohnung - Reparatur der Heizungsanlage - Fertigstellung der Elektroinstallation
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Ein/Zweispänner, kein Aufzug
Stellplätze:	4 Garagenstellplätze
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos
Aufteilung:	Kellergeschoss Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik Erdgeschoss 1 Wohnung 1. Obergeschoss 2 Wohnungen Dachgeschoss 1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller/Treppenhaus:	Boden- Terrazzo, Beton, Estrich teilw. gestrichen
	Wände - massives Mauerwerk, Fugenglattstrich gestrichen, Fliesen, geputzt und Anstrich, Vertäfelung
	Decke - örtlich gegossene Betondecke, Schalrein entgratet
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk
	Decke - Betondecke geputzt gestrichen
Treppe:	Betontreppe mit Beton-/Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Holzhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - gedämmt länger zurückliegend
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Klinker
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)
Sonnenschutz:	Rollladen, teils nachgerüstet

2.6.2 Ausbau

Erdgeschosswohnung

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Türöffnerfunktion in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen, Dielenboden, Klick-Vinyl in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem teils schadhafte Zustand
Wand:	geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, Lehmputz in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem normalen, teils beschädigten Zustand
Decke:	abgehangen mit integrierter Beleuchtung, geputzt und gestrichen, abgehangen mit aufgesetzter Beleuchtung in einer mittleren Qualität in einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem guten Zustand, zwischenzeitlich erneuert
Wärme:	Fußbodenheizung, Wandheizung, Handtuchheizkörper
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem modernisierten Zustand
WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in Vorbereitung in einer mittleren Qualität und einem modernisierten Zustand
Bad:	bodengleiche Dusche, Anschluss für Wanne (Wanne fehlt jedoch), Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem nicht fertiggestellten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, Gasanschluss in einem normalen Umfang
Sonstiges	Kamin ⁶ , Staubsaugeranlage, automatisierte Elektroinstallation (Homematic)

⁶ Informationen, ob der Kamin den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor, gemäß Angabe bei dem Ortstermin würde alle Bestimmungen eingehalten.

Obergeschosswohnung zur Straße

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Türöffnerfunktion in einem bauzeitypischen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem teils schadhafte Zustand
Wand:	geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, Lehmputz in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem normalen, teils beschädigten Zustand
Decke:	abgehangen mit integrierter Beleuchtung, mit Profilhölzern/Paneelen verkleidet in einer mittleren Qualität in einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und normalem Zustand
Wärme:	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit niedriger Tasse, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem zeitgemäßen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in normalem Umfang

Obergeschosswohnung zum Garten

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Türöffnerfunktion in einem bauzeitypischen Zustand
Boden:	Laminat, Fliesen in einer einfachen bis mittleren Qualität in normalem Zustand
Wand:	tapeziert und gestrichen, geputzt und gestrichen, Dekortapete in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem einfachen bis normalen Zustand
Decke:	geputzt und gestrichen, mit Paneelen verkleidet, tapeziert und gestrichen in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und normalem Zustand
Wärme:	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit niedriger Tasse, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in normalem Umfang

Dachgeschosswohnung

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Türöffnerfunktion in einem bauzeitypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich, Beton in einfacher bis mittlerer Qualität und in einem normalen teils schadhafte bzw. nicht fertiggestellten Zustand
Wand:	tapeziert/gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich, geputzt/gestrichen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem einfachen bis normalen Zustand
Decke:	abgehangen mit integrierter Beleuchtung in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem normalen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität und normalem Zustand
Wärme:	Fußbodenheizung
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC:	Dusche mit Regen-/Schwallfunktion, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Wanne, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in normalem Umfang
Sonstiges	Kamin ⁷

⁷ Informationen, ob der Kamin den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor.

Technik

Haustechnik:	teils modernisiert, ertüchtigt und automatisiert
Heizung:	Zentralheizung (Gastherme mit Warmwasserspeicher) für Brauchwasser und Heizungswärme - Baujahr unbekannt - keine Brennwerttechnik Elektrische Durchlauferhitzer zur Unterstützung
Energie:	Gas/Strom
Sonstiges:	Photovoltaikanlage mit 19,2 kWpeak inkl. 10 kW Speicher ⁸ aus 2022 Gemäß Angabe wurden Leitungen für eine Solarthermieanlage vom Dach bis in das Kellergeschoss verlegt.

Hinweis

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

⁸ Bei der Ortsbesichtigung wurden 20 kW Speicher genannt, in der zur Verfügung gestellten Übersicht sind jedoch nur 10 kW Speicher angegeben.

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:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Glasfasernetz</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung		– Anschluss an die Telekommunikation		– Anschluss an das Glasfasernetz
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation												
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung												
	– Erdkabelanschluss												
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung												
	– Anschluss an die Telekommunikation												
	– Anschluss an das Glasfasernetz												
Vorgarten:	nicht vorhanden, das Mehrfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an												
Garagenzufahrt/ Wege:	seitlich des Hauses ein schmiedeeisernes Tor, Einfahrt mit Kunststeinpflaster; zu den Garagen zwei Fahrspuren aus Betonsteinen und vor den Garagen eine Schotterfläche												
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche im Randbereich Büsche und Sträucher. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.												
Einfriedungen:	seitlich Stahlgitterzaun, hinten 4 Garagen und eine Gartenhütte												

2.6.4 Nebengebäude

Die Garagen und das Gartenhaus konnten bei dem Ortstermin nicht von innen besichtigt werden

Individuelle Garage / übergroße Doppelgarage

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
	Wände - massives Mauerwerk
	Decke - Betondecke -Annahme
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Klinker/Putz

Fertigaragen / Einzelgaragen

Konstruktion:	Fertigsystem, Fertigarage aus Blech
	Wände - Stahlblech
	Decke - Stahlblech
Dachabdichtung:	Stahlblech
Fassade:	Stahlblech mit Spritzputz

Sonstige Nebengebäude Im Gartenbereich steht noch ein Gerätehäuschen (Baumarktprodukt), das hier keinen besonderen Wert darstellt.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden:** Beim letzten Eigentümerwechsel 2019 wurde mit Modernisierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen begonnen, die jedoch größtenteils in Eigenleistung erbracht und teilweise nicht abgeschlossen wurden. Zudem wurden notwendige Instandsetzungsarbeiten seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt, so dass das Mehrfamilienhaus trotz der Modernisierungsmaßnahmen wieder überdurchschnittliche Gebraucherscheinungen aufweist.
- Insbesondere im Bereich der Elektroinstallation wurde aufwendig nachinstalliert und automatisiert, sodass für einen Laien oder nicht technikaffine Nutzer die Installation unübersichtlich und erschwert zu bedienen ist.
- Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung durchgeführt werden müssen:
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, Schäden von Tierhaltung, überdurchschnittliche Nutzungsspuren
 - Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
 - Im Bereich der Außenwand noch sichtbare Folgen von Feuchtigkeitsschäden erkennbar
 - nicht fertiggestellte Renovierungsarbeiten
 - kleinere Schäden im Bereich des Bades Obergeschosswohnung Garten
 - teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
 - erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußen- und Innenwände
 - insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.
- Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.
- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. In geringen Bereichen konnten bei der Ortsbesichtigung Faserzementschindeln im Bereich des Daches erkannt werden. Diese können asbesthaltig sein.
- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Auf der südwestlichen Dachhälfte und auf dem Dach der Fertiggaragen ist eine Photovoltaikanlage installiert worden, die am Ende des Gutachtens gesondert bewertet wird.
- Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Sachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind.
- Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel (Gastherme). Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG 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 bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Anzumerken bleibt jedoch, dass die Kaminöfen die Heizkosten deutlich entlasten können. Bei den Kaminöfen wird davon ausgegangen, dass diese die Feinstaubbestimmungen einhalten. Gegenteilige Angaben lagen nicht vor.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug der Wohnungen in den Obergeschossen keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung: Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache. Der kompakte Baukörper ist in erster Linie unter ökonomischen Aspekten geplant worden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse herausheben würden, sind nicht vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus ist uneinheitlich aufgeteilt und wurde im Laufe der Zeit den unterschiedlichen Bedürfnissen angepasst. Dadurch sind teilweise unübersichtliche Grundrisse mit gefangenen oder unbelichteten Räumen entstanden. Insbesondere die Aufteilung der zusammengelegten Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss ist unübersichtlich und nicht schlüssig.

Die Ausstattung ist teilweise modernisiert worden, teilweise in die Jahre gekommen. Eine durchgreifende Überarbeitung der Innenausstattung fand nicht statt, vielmehr wurden einzelne Bauelemente insbesondere nach dem letzten Eigentümerwechsel 2019 überarbeitet und den jeweiligen Anforderungen angepasst. Hierbei wurde überwiegend auf einfache Baumaterialien zurückgegriffen. Augenscheinlich wurde der Großteil der Arbeiten in Eigenleistung durchgeführt und ist teilweise nicht fachgerecht hergestellt bzw. nicht fertiggestellt worden.

Im Bereich der Elektroinstallation wurde viel nachinstalliert und automatisiert.

Insgesamt handelt es sich um ein in weiten Teilen bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit teils unvorteilhaften Grundrisszuschnitten.

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 **718 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	15,00 m x	10,50 m =	158 m ²
Erdgeschoss	15,00 m x	10,50 m =	158 m ²
Obergeschoss	15,00 m x	10,50 m =	158 m ²
Dachgeschoss	15,00 m x	10,50 m =	158 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			630 m²

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

2.7.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	158 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	158 m ² x	1,00 =	158 m ²
Obergeschoss	158 m ² x	1,00 =	158 m ²
Dachgeschoss	158 m ² x	1,00 =	158 m ²
			474 m ² / 718 m ² = 0,7

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 um ein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO 90 und wird folglich in der GFZ angerechnet! Hierbei liegt der berechnete Wert im Grenzbereich. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Dachgeschosses wird es als sachgerecht angesehen, dass Dachgeschoss wertmäßig zu berücksichtigen.

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

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss		Faktor		
Flur	1,50 m x 1,10 m	x	0,97 =	1,60 m ²
WC	1,50 m x 2,96 m	x	0,97 =	4,31 m ²
Küche	3,16 m x 2,96 m	x	0,97 =	9,07 m ²
Flur	3,16 m x 1,65 m	x	0,97 =	5,06 m ²
Wohnen	7,09 m x 4,73 m	x	0,97 =	32,47 m ²
Diele (**)	3,75 m x 1,50 m	x	0,97 =	5,46 m ²
	3,13 m x 1,01 m	x	0,97 =	3,06 m ²
	1,14 m x 0,95 m	x	0,97 =	1,05 m ²
Bad (**)	1,90 m x 3,99 m	x	0,97 =	7,34 m ²
Küche (**)	3,13 m x 2,98 m	x	0,97 =	9,02 m ²
Wohnen (**)	5,39 m x 5,05 m	x	0,97 =	26,40 m ²
Schlafen (**)	3,51 m x 5,05 m	x	0,97 =	17,19 m ²
Summe Erdgeschoss				<u>122,03 m²</u>
Obergeschoss Straße		Faktor		
Diele	1,01 m x 1,50 m	x	0,97 =	1,47 m ²
Bad	2,63 m x 1,50 m	x	0,97 =	3,82 m ²
Wohnküche	4,05 m x 3,99 m	x	0,97 =	15,68 m ²
Eltern	3,70 m x 5,06 m	x	0,97 =	18,14 m ²
Kinder	2,97 m x 5,06 m	x	0,97 =	14,56 m ²
Summe Obergeschoss Straße				<u>53,67 m²</u>
Obergeschoss Garten		Faktor		
Flur	1,50 m x 1,10 m	x	0,97 =	1,60 m ²
Bad	1,50 m x 2,96 m	x	0,97 =	4,31 m ²
Diele	3,16 m x 1,65 m	x	0,97 =	5,06 m ²
Küche	3,16 m x 2,96 m	x	0,97 =	9,07 m ²
Wohnen	4,89 m x 4,73 m	x	0,97 =	22,41 m ²
Kind	2,30 m x 4,73 m	x	0,97 =	10,54 m ²
Eltern	3,40 m x 5,06 m	x	0,97 =	16,67 m ²
Summe Obergeschoss Garten				<u>69,66 m²</u>
Dachgeschoss (**)		Faktor		
Diele	1,50 m x 1,10 m	x	0,97 =	1,60 m ²
	3,16 m x 1,65 m	x	0,97 =	5,06 m ²
WC (*)	1,50 m x 1,64 m	x	0,97 =	2,38 m ²
Küche (*)	3,16 m x 1,64 m	x	0,97 =	5,01 m ²
Wohnen (*)	4,89 m x 3,40 m	x	0,97 =	16,13 m ²
Kind (*)	2,30 m x 3,40 m	x	0,97 =	7,59 m ²
Gaiben Gartenseite (geschätzt)				6,31 m ²
Bad	4,05 m x 1,63 m	x	0,97 =	6,38 m ²
	2,63 m x 1,10 m	x	- 0,97 =	- 2,80 m ²
Wohnküche (*)	4,05 m x 2,73 m	x	0,97 =	10,73 m ²
Eltern (*)	3,70 m x 2,73 m	x	0,97 =	9,80 m ²
Kinder (*)	2,97 m x 2,73 m	x	0,97 =	7,87 m ²
Eltern (*)	3,40 m x 2,73 m	x	0,97 =	9,00 m ²
Gaiben Straßenseite (geschätzt)				4,85 m ²
Summe Dachgeschoss (**)				<u>89,89 m²</u>
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				335,26 m²

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

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Da zwischenzeitlich jedoch Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, die nicht dokumentiert sind, ist kein aktueller Planstand verfügbar. Bedingt durch die Umbaumaßnahmen können die so ermittelten Wohnungsgrößen auch abweichen. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen in einem geringen Umfang annähernd bestätigt werden. Ein vollständiges Aufmaß war nicht möglich, da die bewohnten Wohnungen vollständig möbliert und unübersichtlich sind. Die mit (**) gekennzeichneten Räume sind deutlich verändert worden, sodass hier die Bezeichnungen aus den Plänen übernommen werden, die nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen. Hierdurch kann es zu Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Wohnfläche kommen. Für die Wertermittlung sind die so ermittelten Flächen ausreichend genau.

Im Dachgeschoss erfolgt ein aus den Plänen ermittelter Abzug für die Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Vereinfacht wurde bei 1,50 m aus dem Plan gemessen, da die Höhe im Bereich der senkrechten Wand augenscheinlich geringer als 1 m ist. Fehlende Maße wurde errechnet und ggf. aus den Plänen abgemessen. Die mit (*) gekennzeichneten Maße sind Maße, die im Bereich einer Schräge gemessen wurden. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%.

Die Wohnflächenberechnung beinhaltet nicht die Fläche der überdachten Terrasse, diese wird über einen Zuschlag in der Miete berücksichtigt.

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.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl./BGF = $(335 \text{ m}^2 / 630 \text{ m}^2)$	0,53
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl./GF = $(335 \text{ m}^2 / 473 \text{ m}^2)$	0,71

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund des fehlenden Dremfels der Außenwände, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	4 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Die Anzahl weicht von der in den Baugenehmigungen beantragten Anzahl der Garagen ab.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1956 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen oder nicht fertiggestellt sind
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug der Ober- und Dachgeschosswohnung
- nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Gelsenkirchen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- aufwendige Technik, die möglicherweise wartungsintensiv ist

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis 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

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 13.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2024 zurückgegriffen wird.

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss Gelsenkirchen: Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2021 bis 2023 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre betrug.¹⁰

Dabei wurden Modellparameter festgelegt.

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

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

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

Das Gebäude wurde um 1956 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 69 Jahren.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 68

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

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

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

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen
- Modernisierung von Bädern - in Teilbereichen
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen und fiktiv unterstellt

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 1970, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1956
tatsächliches Alter	69 Jahre
wesentliche Umbauten	1985, 2019
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweis

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

Garagen

Die oben angesetzten Nutzungsdauern werden auch für die Garagen übernommen, da hier eine wirtschaftliche Einheit besteht und dies auch in Bezug auf die Restnutzungsdauer als sachgerecht angesehen wird.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 13.01.2025. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2025 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2024 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	64	153	Hof- und Gebäudefläche	718 m ²
Gesamtgröße				718 m²

Bodenrichtwert

230 €/m²

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

Koeffizient Richtwertgrundstück	1,0 =	1,00	
Koeffizient Bewertungsgrundstück	0,7 =	0,84	
Bodenwert (€/m ²)	230 €/m ² x	0,84 /	1,00 =
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			193 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	718 m ²		
Bodenwertansatz	193 €/m ²		
	193 €/m ² x	718 m ² =	138.574 €
Rundung			426 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			139.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resser Mark
Bodenrichtwertnummer	903200
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

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

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

In Bezug auf die Geschossflächenzahl wird der Bodenrichtwert gemäß Angaben zu dem Bodenrichtwert nach den Umrechnungskoeffizienten Anlage 11 WertR 06 an die tatsächlich vorhandene Geschossflächenzahl im Sinne der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) angepasst. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2025 ist auf demselben Niveau geblieben.

3.3 Ertragswertermittlung

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

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss	W	122,03 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,25 €/m ²	762,69 €
Obergeschoss Straße	W	53,67 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,95 €/m ²	319,34 €
Obergeschoss Garten	LeW	69,66 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,00 €/m ²	417,96 €
Dachgeschoss	W	89,89 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,80 €/m ²	521,36 €
		335,25 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,03 €/m²	2.021,35 €

Stellplätze						
Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	3 Stk	0,00 €/St	0,00 €	40,00 €/St	120,00 €
große Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	60,00 €/St	60,00 €
		4 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 45,00 €/St	180,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.603,39 €
marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	417,96 €
marktübliche Mieterträge Wohnen gesamt 92%	2.021,35 €
marktübliche Mieterträge Garagen	180,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	2.201,35 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 2.201,35 € x 12	rd. 26.416 €

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.

Tatsächliche Mieten

Die Wohnung Obergeschoss zur Straße ist vermietet. Angaben zu dem Mietverhältnis wurden von den Eigentümern nicht gemacht. Die Erd- und Dachgeschosswohnung wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt und die Wohnung Obergeschoss zum Garten wird gemäß Angabe als Ferienwohnung genutzt. Augenscheinlich erfüllt die Wohnung jedoch nur einfache Anforderungen an Ferienwohnungen. Hier wird davon ausgegangen, dass eine übliche Vermietung nachhaltiger ist.

Tabellenmietenspiegel Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

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

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

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten nach dem Mietspiegel als ortsüblich.

Hierbei wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

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

Erdgeschosswohnung

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße E >100 m²

Spanne / Mittelwert 5,22 €/m² - 6,00 €/m² / 5,65 €/m²

Basiswert Mittelwert		5,65 €/m ²
Geschosslage	Erdgeschoss	0,04 €/m ²
Barrierearme Dusche		0,14 €/m ²
<u>Modernisierung Bad und Innenausbau - in den letzten 10 Jahren modernisiert</u>		<u>0,20 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	6,03 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =	6,05 €/m²

Obergeschosswohnung zur Straße

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße B >40 m² bis 60 m²

Spanne / Mittelwert 5,61 €/m² - 6,36 €/m² / 6,00 €/m²

Basiswert Mittelwert		6,00 €/m ²
Balkon/Terrasse - nicht vorhanden		- 0,22 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster		- 0,17 €/m ²
Barrierearme Dusche		0,14 €/m ²
<u>Modernisierung Bad und Innenausbau - in den letzten 10 Jahren modernisiert</u>		<u>0,20 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,95 €/m ² =	5,95 €/m²

Obergeschosswohnung zum Garten

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,48 €/m² - 6,39 €/m² / 5,90 €/m²

Basiswert Mittelwert		5,90 €/m ²
Balkon/Terrasse - nicht vorhanden		- 0,22 €/m ²
Barrierearme Dusche		0,14 €/m ²
<u>Modernisierung Bad und Innenausbau - in den letzten 10 Jahren modernisiert</u>		<u>0,20 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	6,02 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =	6,00 €/m²

Dachgeschosswohnung

Gruppe II Baujahresklasse 1949 bis 1956 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,48 €/m² - 6,39 €/m² / 5,90 €/m²

Basiswert Mittelwert		5,90 €/m ²
Balkon/Terrasse - nicht vorhanden		- 0,22 €/m ²
Dachgeschoss		- 0,06 €/m ²
<u>Modernisierung Bad und Innenausbau - in den letzten 10 Jahren modernisiert</u>		<u>0,20 €/m²</u>
ortsübliche Vergleichsmiete	5,82 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² =	5,80 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 43 m² bis 64 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,70 €/m² und 7,98 €/m² sowie beträgt im Mittel 7,47 €/m².

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

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

Mittlere Angebotsmiete

7,47 €/m²

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,50 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 6,30 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 7,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 10,50 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Im Internet wird für das IV. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,12 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,74 €/m² bis 11,11 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können. Hierbei liegen die Mieten unter den Erfahrungen des Sachverständigen zu den Angebotsmieten zum Wertermittlungsstichtag und werden als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Für die Terrasse an der Erdgeschosswohnung wird ein Zuschlag von 0,20 €/m² angenommen, sodass für die Erdgeschosswohnung eine marktübliche Miete von 6,25 €/m² angesetzt wird.

Für die Fertiggaragen wird eine marktübliche Miete von 40 €/Stk. und für die übergroße Garage von 60 €/Stk.

Ansatz Wohnungsmieten	Erdgeschoss (auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,25 €/m²
	Obergeschoss Straße (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,95 €/m²
	Obergeschoss Garten (auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,00 €/m²
	Dachgeschoss (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,80 €/m²
Ansatz Stellplätze	Fertigaragenstellplatz	40 €/Stk.
	Garage übergroß	60 €/Stk.

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.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/ost/resser-mark/mietspiegel?mapCenter=51.561007%2C7.11982%2C13.822447514823885>]; abgerufen am 11.04.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				26.416 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	335 m ²	x	13,80 €/m ²	= 4.623 €
Garagen	4 Stk	x	104,00 €/St	= 416 €
				5.039 €
Verwaltung				
Wohnflächen	4 WE	x	351 €/WE	= 1.404 €
Garagen	4 Stk	x	46,00 €/St	= 184 €
				1.588 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		24.256 €	= 485 €
Garagen	2,00% von		2.160 €	= 43 €
				528 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 7.155 €
entspricht ca. 27% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				19.261 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,00% von		139.000 €	= - 4.170 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				15.091 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00%				
				= 17,41
Ertrag der baulichen Anlagen			15.091 € x 17,41	= 262.734 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				139.000 €
Zwischensumme				401.734 €
Rundung				266 €
vorläufiger Ertragswert				402.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		402.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				402.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **27%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2021-2023 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht ¹³:

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

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2024; Seite 58

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

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

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 100% wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, was eine breite Käuferschicht, insbesondere Privatinvestoren anspricht.	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein in weiten Teilen bauzeittypisches Mehrfamilienhaus mit teils unvorteilhaften Grundrisszuschnitten.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Drei von vier Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplatz: Es sind ausreichend Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück vorhanden	↓

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,0% 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.	3,0%
---	------

- ↑↑ 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 einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

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

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	402.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,22
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.199 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	784 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	417 €/m ²

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

ohne Garagen	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garagen	375.589 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,48
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.120 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	706 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	376 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

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

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen ¹⁴ hat einen Wert von 1.090 €/m² bzw. 370.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

¹⁴ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 11.04.2025

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	-17.000 €
-------------------------	-----------

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, Schäden von Tierhaltung, überdurchschnittliche Nutzungsspuren
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Im Bereich der Außenwand noch sichtbare Folgen von Feuchtigkeitsschäden erkennbar
- nicht fertiggestellte Renovierungsarbeiten
- kleinere Schäden im Bereich des Bades Obergeschosswohnung Garten
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußen- und Innenwände
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. 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 eine 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, Miete und Liegenschaftszins hätten. Die tatsächlichen Kosten, um das Mehrfamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher.

Ansatz (Abschlag):

- 17.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Der Ansatz von marktüblichen Mieten und die Wahl eines adäquaten Liegenschaftszinssatzes spiegeln das Marktverhalten ausreichend wider, sodass auf eine weitere marktspezifische Anpassung verzichtet werden kann. Nachfolgend wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	402.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 17.000 €
Ertragswert	385.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	385.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.148 €/m ²
Bodenwertanteil	36%
jährlicher Rohertrag	26.416 €
jährlicher Reinertrag	19.261 €
Rohertragsfaktor	14,57
Anfangsrendite	4,43%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Im Emscherbruch 71a in 45892 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 13.01.2025	385.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs und ohne den Wert der Photovoltaikanlage)

4.2 Bewertung der Photovoltaikanlage

Der Wert der Photovoltaikanlage wird in Anlehnung an die Handlungsempfehlung der AGVGA - Modell zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Aus- und Bewertung, Stand: 01.05.2020 ermittelt.

Wesentliche Daten der Photovoltaikanlage:

- installierte Leistung 19,24 kWp
- Inbetriebnahme 27.06.2022
- Speicher 10 kW

Die Gesamtnutzungsdauer für die Photovoltaikanlage wird mit 20 Jahren angenommen. Demnach hat die Anlage noch eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Von der Eigentümerin wurden keine Erträge genannt, die die Photovoltaikanlage generiert. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Übersicht gezeigt, dass in dem Jahr 2024 10.710 kW erzeugt wurden und hiervon 5.680 kW in das Netz eingespeist wurden.

Bei aktuell durchschnittlichen Stromkosten von ca. 0,33 €/kW und einer Einspeisevergütung von 0,08 €/kW ergibt sich folgender wirtschaftlicher Vorteil der Photovoltaikanlage für das Jahr 2024.

erzeugte Leistung in kW	10.710 kW	x		
eingespeist	5.680 kW	x	0,08 €/kW =	454,40 €
aus der Anlage selbstverbraucht	5.030 kW	x	0,33 €/kW =	1.659,90 €
Ertrag aus Photovoltaikanlage 2024				2.114,30 €
entspricht				109,89 €/kWp

In den Handlungsempfehlungen der AGVGA ist eine Faustformel veröffentlicht, aus der sich der Wert der Photovoltaikanlage überschläglich anhand von 120 ausgewerteten Kaufpreisen aus den Jahren bis 2019 berechnen lässt.

Wert der Photovoltaikanlage = (1.150 € + 4 x EZ) x installierte Leistung kWp

EZ = Ertragszahl = Ertrag in € pro installierte Leistung kWp

Wert der Photovoltaikanlage = (1.150 € + 4 x 109,89 €/kWp) x 19,24 kWp	
Wert der Photovoltaikanlage =	30.583 €

Um den Wert zu plausibilisieren wird hier eine Ertragswertberechnung und ein Zeitwert der Anschaffungskosten gegenübergestellt.

Hierbei wird von Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15% ausgegangen. Bewirtschaftungskosten fallen an für

- Stromkosten/Zählermiete
- Versicherungen
- Verwaltung
- Reinigung / Wartung
- Instandhaltung Reparaturen / Austausch von Wechselrichtern
- Modulertragsverlust bzw. Degradation von Solarzellen
- Rückbau, Ausfallwagnis
- Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5% (ist nicht identisch mit dem Liegenschaftszins, da eigenständiges Wirtschaftsgut) ergibt sich folgender Ertragswert für die Photovoltaikanlage:

jährlicher Ertrag der Photovoltaikanlage	2.114 €
---	----------------

Pauschaler Ansatz der Bewirtschaftungskosten		
15,00% von	2.114 €	=
		- 317 €

jährlicher Reinertrag der Photovoltaikanlage	1.797 €
---	----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 17 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 5,00%		
		= 11,27

Ertragswert der Photovoltaikanlage 1.797 € x 11,27 =	20.252 €
--	-----------------

Der Unterschied zwischen der Faustformel der AGVGA und der Ertragswertberechnung ist erheblich. Dies ist auch nachvollziehbar, da die Anschaffungskosten von Photovoltaikanlagen in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen sind und die Einspeisevergütung deutlich gefallen ist. Die Auswertung der in der Handlungsempfehlung genannten Faustformel stammt aus Auswertungen aus Vergleichspreisen bis zum Jahr 2019. In diesem Zeitraum waren die Anschaffungskosten und die Einspeisevergütungen noch höher als zum Wertermittlungsstichtag.

Neu installiert kostet eine Photovoltaikanlage aktuell zwischen 1.200 € und 2.000 € pro kWp. Die Kosten sinken mit der Größe der Anlage, da die Installations- und Planungskosten weniger ins Gewicht fallen. Eine kleinere Photovoltaikanlage hat einen höheren Preis pro kWp als eine größere. Hier werden Anschaffungskosten von 1.500 €/kWp geschätzt. Die 10 KW Speicher werden mit 2.500 € kalkuliert.

Beispielsweise:

Bei einem Ansatz von 1.500 €/kWp ergibt sich ein Anschaffungspreis von

Anschaffungspreis			
19,24 kWp x	1.500 €/kWp	=	28.860 €
Speicher			2.500 €
			31.360 €
lineare Abschreibung 3/20 Jahre			- 4.704 €
Zeitwert			26.656 €

Sowohl die Ertragswertberechnung als auch die Wertfindung über die Anschaffungskosten berücksichtigen nicht, dass nach den angesetzten 20 Jahren die Photovoltaikanlage erfahrungsgemäß noch in Betrieb ist und einen Restwert hat.

Nachfolgend wird der Wert der Photovoltaikanlage aus den unterschiedlichen Verfahrensergebnissen gewichtet und nach sachverständiger Würdigung geschätzt. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Photovoltaikanlage erst 3 Jahre alt ist und die Anschaffungskosten für Photovoltaikanlage in den letzten Jahren immer weiter gefallen sind.

4.2.1 Wertableitung der Photovoltaikanlage

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird auf **25.000 €** geschätzt.

4.2.2 Besondere Fragen des Gerichts zu der Photovoltaikanlage

Ist die Photovoltaikanlage zerstörungsfrei demontierbar?

Bei der Photovoltaikanlage handelt es sich um eine sogenannte Aufdachanlage und diese kann theoretisch zerstörungsfrei wieder abgebaut werden. Hierbei werden jedoch bedingt durch die jetzige Montage Schäden an dem Mehrfamilienhaus zurückbleiben, die dann behoben werden müssten.

Dies sind die Kabelführung, Installationsspuren von Wechselrichtern sowie beschädigte Dachpfannen, die für die Tragkonstruktion angepasst wurden.

Des Weiteren ist bei dem Abbau mit Beschädigungen an den Modulen zu rechnen. Gegebenenfalls fallen für die Entsorgung möglicher beschädigter Module Entsorgungskosten an. Im Allgemeinen wird von einer Demontage der Photovoltaikanlage abgeraten.

Die Demontagekosten werden mit 3.500 € geschätzt.

Wem gehört die Photovoltaikanlage?

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen gehört die Photovoltaikanlage einer Miteigentümerin, die augenscheinlich hierfür einen von der Immobilienfinanzierung unabhängigen Kredit aufgenommen hat.

Es gibt noch eine privatrechtliche Vereinbarung, dass noch ein weiterer Haushalt mit dem Strom der Photovoltaikanlage versorgt wird. Diese hat jedoch eine Kündigungsfrist von 4 Wochen und kann somit unbeachtet bleiben.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 6683/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 03.11.1955 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Gelsenkirchen des Inhalts, dass auf dem Grundstück keine Gastwirtschaft betrieben werden darf. Auf Grund der Bewilligung vom 03.11.1955 eingetragen am 09.11.1955 und umgeschrieben am 03.07.1969.

Eine Begründung oder löschende Bedingungen sind nicht formuliert. Für die vorhandene als nachhaltig angenommene Wohnnutzung ist die Eintragung nicht wertrelevant. Dennoch kann es bei einem Verkauf oder für eine Beleihung zu Nachteilen in Form von pauschalen Abschlägen bei der Beleihung oder zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Empirisch abgeleitete Daten für derartige Rechte sind nicht bekannt, sodass eine Belastung geschätzt werden muss.

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

Belastung

- 500 €

lfd. Nr. 2 - lfd. Nr. 10

gelöscht

lfd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 089/83)

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. Eine Wohnung ist vermietet und zwei Wohnungen werden von den Eigentümern genutzt. Die leerstehende Wohnung wird gemäß Angabe als Ferienwohnung genutzt. In der Wertermittlung wird eine normale Vermietung der Wohnung angenommen.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben. Die Photovoltaikanlage wird als private Anlage betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 25.11.2024 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 Straße Im Emscherbruch aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 31.10.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.10.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, 23.04.2025