

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. SYK-0625-WE9

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 9** im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

Kortmannstraße 1, 45897 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 101/24**

zum Stichtag 30.04.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

40.000 €

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

Marl, den 16.06.2025

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| AUF EINEN BLICK | 3 |
| 1 ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2 BESTANDSANALYSE | 8 |
| 2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen | 8 |
| 2.2 Mikrolage Kortmannstraße | 10 |
| 2.3 Grundstück | 11 |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 2.5 Privat-rechtliche Situation | 16 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 18 |
| 2.7 Flächen- und Massenangaben | 24 |
| 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit | 26 |
| 3 WERTERMITTLUNG | 27 |
| 3.1 Bewertungsmodell | 28 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 30 |
| 3.3 Ertragswertermittlung | 32 |
| 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 39 |
| 4 VERKEHRSWERT | 41 |
| 4.1 Verfahrenswahl | 41 |
| LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH | 42 |
| BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS | 43 |
| 5 ANLAGEN | 44 |
| 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung | |
| 5.2. Stadtplan | |
| 5.3. Luftbild | |
| 5.4. Katasterplan | |
| 5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung | |
| 5.6. Fotos der Ortsbesichtigung | |

AUF EINEN BLICK

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Bewertungsobjekt | Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum | |
| Ortstermin | | 30.04.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | | 30.04.2025 |
| Objektadresse | Kortmannstraße 1 45897 Gelsenkirchen | |
| Gemarkung | Buer | |
| Flur/Flurstück | 92 / 494 | |
| Objektinformationen | Baujahr | 1911 |
| | Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr) | 1970 |
| | Wiederaufbau | 1949 |
| | Alter | 114 Jahre |
| | fiktives Alter | 55 Jahre |
| | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer | 25 Jahre |
| Flächen | Grundstücksgröße | 445 m ² |
| | bebaute Fläche Gebäude | 206 m ² |
| | Geschossfläche | 712 m ² |
| | Bruttogrundfläche | 862 m ² |
| | Wohnfläche | 56 m ² |
| Bodenwerte | Bodenrichtwert | 200 €/m ² |
| | angepasster Bodenwert | 269 €/m ² |
| | Bodenwert (absolut) | 120.000 € |
| | Bodenwert anteilig | 14.000 € |
| gewähltes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 50.000 € |
| Wertbestimmendes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 50.000 € |
| | (Rohertragsfaktor 12,61) | |
| | Wertanpassung boG | - 10.000 € |
| | (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) | |
| | Rundung | 0 € |
| | Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) | 40.000 € |
| | (Rohertragsfaktor 10,09) | |
| Ermittelter Verkehrswert | | 40.000 € |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Hutmacher
Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 101/24

Auftrag vom: 03.01.2025

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 11,59/100stel Mit-
eigentumsanteils an dem Grundstück
Kortmannstraße 1, 45897 Gelsenkirchen
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum
Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Buer
Blatt Nr. 21545

Kataster: Gemarkung Buer
Flur 92
Flurstück 494

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 30.04.2025
Teilnehmer:
- der Sachverständige Tettenborn
Die Eigentümer haben den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen.
Bei der Ortsbesichtigung konnten die Immobilie in einem stark eingeschränkten Umfang, die Außenanlagen und die Umgebung in einem normalen Umfang besichtigt werden. Der Eigentümer war nicht anwesend und die Türen wurden trotz Klingelanforderung und Klopfen nicht geöffnet.
Besichtigt werden konnten das Treppenhaus und die Außenanlagen. Die Wohnung und der Keller als Hauptgegenstand der Wertermittlung konnten nicht besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu sehenden Bauteile.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Mieter konnten nicht ermittelt werden.

Das Gericht wurde von hier informiert und räumte den Eigentümern eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung sind die Eigentümer nicht nachgekommen. Somit erfolgt hier nach Absprache mit dem Gericht eine Bewertung nach äußerer Inaugenscheinnahme und Bauakte.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 30.04.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbe-sichtigung.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftrags schreiben des Amtsgerichts vom 03.01.2025
- Grundbuchauszug vom 08.01.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 22.12.1993
- Teilungserklärung vom 29.11.1996
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.11.1996
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 12.02.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.01.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 27.01.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 19.03.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 06.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.02.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.01.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 24.01.2025
- Bauakte am 26.02.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 07.03.1911
- Rohbauabnahme vom 13.04.1912
- Gebrauchsabnahme vom 30.05.1912
- Baugenehmigung vom 06.05.1947
- Gebrauchsabnahme vom 23.02.1949
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.08.1996

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

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.

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

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

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 55 Seiten, inklusive 6 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 5-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Teilungserklärung, Urkunden, Baulastenauskunft und Bebauungsplan) verwiesen.

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: 6,3%; NRW: 7,8%; Stadt Gelsenkirchen: 15,1% (4/2025) |
| Verkehrsanbindung: | <p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p> |
| Demografie Gelsenkirchen: | <p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 259.645 auf 265.885 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,40%. Nach kurzfristigen Anstiegen in den Jahren 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p> |

Immobilienmarkt:

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

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 hat sich der Immobilienmarkt in der Stadt Gelsenkirchen wieder belebt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 1.834 Verkäufe registriert, was einen Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet, aber immer noch deutlich unter den Vorjahren liegt. Von den 1.834 Verkäufen konnten 1.291 Kauffälle für die Auswertung herangezogen werden.

Aufgrund der gestiegenen Marktaktivität wurde auch ein höherer Geldumsatz (+55%) und Flächenumsatz (+39%) registriert. Den größten Anteil hatten die Transaktionen im Bereich der bebauten Grundstücke, gefolgt von den Eigentumswohnungen. Im Bereich der bebauten Grundstücke halten sich der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau in Bezug auf die Anzahl die Waage, naturgemäß gibt es jedoch große Abweichungen bei den Flächen- und Geldumsätzen.

2.2 Mikrolage Kortmannstraße

| | |
|-----------------------------|---|
| Stadtteil Beckhausen: | Beckhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtgebiets Gelsenkirchen und grenzt an die Stadt Gladbeck. Zum 30.06.2022 ² lebten rd. 14.000 Einwohner in dem Stadtteil. Die A2 verläuft an der nördlichen Grenze bzw. quert den Stadtteil. An der in Buer beginnenden Horster Straße liegen Geschäfte, Dienstleister, Banken und Supermärkte. Nach längerer Sanierung ist der Umbau der Horster Straße abgeschlossen. |
| Zentralität: | Im südöstlichen Bereich des Ortsteils Beckhausen angrenzend an die Theodor-Otte-Straße, der Verbindungsstraße zur Kurt-Schumacher-Straße. |
| Erreichbarkeit: | <p>Kortmannstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand.</p> <p>Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 4,2 km (B226) - Autobahn ca. 3,7 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 5,8 km (Gelsenkirchen-Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Kortmannstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Straße in einer 30er Zone.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p> |
| Umfeld: | Umgebung mit einer Mehrfamilienhausbebauung bzw. Wohn- und Geschäftshäusern bestehend aus überwiegend II-geschossigen Wohnhäusern unterschiedlicher Baujahre mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Theodor-Otte-Straße tendenziell eine geschlossene Straßenrandbebauung. Insgesamt überwiegend eine Wohnviertelprägung mit gewerblich genutzten Erdgeschossen an der Theodor-Otte-Straße. |
| Infrastruktureinrichtungen: | Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen. Das Grundstück liegt zwischen den beiden Stadtzentren Gelsenkirchen-Buer und Gelsenkirchen-Altstadt. |
| Bodenrichtwertniveau: | <p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V³</p> <p>gute Lage: 310 €/m²</p> <p>mittlere Lage: 215 €/m²</p> <p>mäßige Lage: 180 €/m²</p> <p>(unverändert seit 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 200 €/m²</p> |
| Beurteilung | Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. |

² Quelle: [[https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{{columnsWidth:{{column:Stichtag,width:155}}}}\]](https://opendata.gelsenkirchen.de/dataset/gesamtbevoelkerung-nach-deutscher-staatsangehoerigkeit-und-geschlecht-auf-ebene-der-0#view-grid:{{columnsWidth:{{column:Stichtag,width:155}}}}); abgerufen am 06.06.2025

³ Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

| | |
|----------------------------|---|
| Flurstück: | 494 |
| Bauliche Nutzung: | Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es wird augenscheinlich vorrangig als Vermietungsobjekt/Renditeobjekt genutzt, jedoch ist auch ein Leerstand erkennbar. |
| Größe: | 445 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. |
| Zuschnitt: | unregelmäßig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 19 m, max. Tiefe ca. 25,5 m |
| Grundstücksausrichtung: | zur Südostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Freiflächen sind zur Nordwestseite ausgerichtet |
| Bewuchs: | vernachlässigte Außenanlagen mit einer geringen Aufenthaltsqualität, Neuanlage wird als erforderlich angesehen |
| Topografie: | fällt nach Osten leicht ab |
| Parken: | auf der Straße möglich |
| Störeinflüsse: | Bei der Ortsbesichtigung waren latente Lärmimmissionen von der Theodor-Otte-Straße und der Kurt-Schuhmacher-Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe Belastung ausgewiesen. ⁴ |
| Bergbauliche Einwirkungen: | Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.02.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Nordstern-Hugo / 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/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 06.06.2025

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-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

| | |
|--------------------|--|
| Altlasten: | Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.02.2025 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 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 und die Kortmannstraße ist als Fließweg gekennzeichnet. ⁶ 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 Starkregenergegnis wurde hingewiesen. |

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 06.06.2025

⁶ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 06.06.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

| | |
|----------------------------|---|
| Baurecht: | <p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan⁷ als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.01.2025 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. S177.1 „Kurt-Schumacher-Straße / Balkenstraße (jetzt Willy-Brandt-Allee) im Teilbereichen nördlich Kortmannstraße“ in Kraft getreten am 16.05.1995.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 1,0</p> <p>geschlossene Bebauung III-geschossige Bebauung</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1911 vor in Kraft treten des B-Plans errichtet. Ein Teil der baulichen Anlagen liegt nun außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und könnte bei einer erneuten Bebauung nicht wieder errichtet werden. Der Großteil der baulichen Anlagen liegt innerhalb des Baufensters.</p> <p>Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind in diesem Fall nicht wertrelevant.</p> |
| Besonderes Städtebaurecht: | <p>Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.</p> |

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: | <p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 29.01.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p> |
| Straßenbaubeiträge: | <p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p> |

⁷ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de]; abgerufen am 06.06.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 26.02.2025 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung gestellt.

Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich. Des Weiteren ist der nachfolgende Schriftverkehr ebenfalls handschriftlich verfasst und für mich teilweise nicht leserlich. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Zweck nicht leserlich

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. IV2824 | vom 07.03.1911 |
| Rohbauabnahme | vom 13.04.1912 |
| Gebrauchsabnahme | vom 30.05.1912 |

Wiederaufbau

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. VI/34/47 | vom 06.05.1947 |
| Gebrauchsabnahme | vom 23.02.1949 |

Abgeschlossenheit

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | vom 12.08.1996 |
|---------------------------------|----------------|

Darüber hinaus lagen der Bauakte noch diverse Baugenehmigungen für inzwischen abgebrochene Gebäude und Gebäude auf inzwischen ausparzellierten Grundstücksteilen bei, die nicht wertrelevant sind, da sie veraltet und nicht mehr aktuell sind.

- Waschküche 1951
- Garage 1956
- Transformatorstation 1951
- Nutzungsänderung Ladenlokal 1996
- Errichtung einer Werbetafel 1996
- Nutzungsänderung Ladenlokal 2012

Zu den bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Nutzungen der Ladenlokale konnten keine zutreffenden Nutzungsänderungen gesichtet werden. Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird dies als nicht wertrelevant eingestuft. Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 27.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 3014 lfd. Nr. 1

Der teilende Eigentümer übernimmt als Eigentümer des Grundstücks Theodor-Otte-Straße 81-81b/ Kortmannstraße 1, Gemarkung Buer, Flur 92, Flurstücke 493 und 494 für sich und seine Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die oben näher bezeichneten Flurstücke dergestalt miteinander zu verbinden, dass sie auch nach erfolgter Teilung eine Einheit im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Sinne gemäß §4 (2) der Bauordnung für das Land Nordrheinwestfalen BauO NW) vom 26.06.1984 bilden und zwar

- a) zum Zwecke der Überbauung der Flurstücksgrenzen
- b) zur Sicherung der Abstandsflächen gemäß §6 BauO NW sowie
- c) zur Sicherung des Abstands zur Gebäudeabschlusswand gemäß §27 BauO NW

Die belasteten Flächen sind in dem beigefügten Lageplan grün schraffiert. Sie sind von jeglicher unerlaubter Bebauung freizuhalten.

Diese Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück **wertneutral**, da diese die Bebauung in der jetzigen Form ermöglicht und gegenseitig eingetragen ist.

Nicht eingetragen ist, dass das Grundstück Gemarkung Buer Flur 92 Flurstück 493 (die Freifläche des zu bewertenden Grundstücks) als Erschließung für die Wohnungen in dem Haus Theodor-Otte-Straße 81a nutzt. Dies belastet das zu bewertende Grundstück. Da das Wohnhaus auch eine direkte Anbindung zu der Theodor-Otte-Straße hat, ist die Erschließung über das zu bewertende Grundstück nicht dauerhaft erforderlich, wird aber augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag genutzt.

Auf die zu bewertende Eigentumswohnung hat dies keinen signifikanten Werteeinfluss, da keine Sondernutzungsrechte an den Freiflächen bestehen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.03.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

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

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 06.02.2025 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

| | | |
|------------------|-----------------|---|
| Grundbuch | Amtsgericht | Gelsenkirchen |
| | Grundbuch von | Buer |
| | Blatt Nr. | 21545 |
| | letzte Änderung | vom 16.10.2024, Ausdruck vom 08.01.2025 |

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
11,59/100stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Buer

| lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|------|---------|-------------------------|--------------------|
| 1 | 92 | 494 | Gebäude- und Freifläche | 445 m ² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum. Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

keine Eintragung

In dem Grundbuch sind keine Herrschvermerke eingetragen. Aus der Bewilligungsurkunde vom 22.12.1993, geht hervor, dass zugunsten der Eigentümergemeinschaft auf dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 92, Flurstück 494 und auf dem nördlichen Grundstück Buer, Flur 92, Flurstück 493 eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist, mit dem Inhalt, dass die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 92 Flurstück 493 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Buer Flur 92 Flurstück 494 gestatten, den im anliegenden Lageplan rot angelegten Teil des Grundstücks zum Begehen und Befahren zu nutzen.

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 2:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Buer Blatt 3076, Best.-Verz. Nr. 4 (Flur 92 Flurstück 493). Gemäß Bewilligung vom 22.12.1993 des Notars xxx - UR-Nr. 1150/93 - eingetragen in Buer Blatt 20.063 am 02.02.1994 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Buer Blatt 21.537 bis 21.547) übertragen am 02.01.1997.

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 101/24)

- 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.
- Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 29.11.1996 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteinfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung hätten, sind nicht vorhanden.
Eine gewerbliche Nutzung der Eigentumswohnung ist nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft möglich.
Die Eigentumswohnungen im Dachgeschoss haben Sondernutzungsrechte an dem Spitzboden.

2.5.2 Mietverhältnisse

- Mietverhältnisse: Das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss ist augenscheinlich ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt und konnten auch nicht geprüft werden.
- Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

- Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.
Augenscheinlich stehen mehrere Wohnungen in dem Gebäude leer und sind augenscheinlich in dem Zustand auch nicht nutzbar. Des Weiteren sind die Außenflächen zum Wertermittlungsstichtag vernachlässigt.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Hinweis: | Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. | |
| Gebäudeart: | einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und 1-geschossigem Anbau, das in 11 Sondernutzungsrechte (11 Miteigentumsanteile 10 Wohnungen und 1 Teileigentum) aufgeteilt wurde | |
| Größe: | rd. 56 m ² Wohnfläche (nur Wohnung Nr. 9) | |
| tatsächliche Nutzung: | Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus; wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht abschließend beschrieben werden; tatsächlich sind augenscheinlich 9 Wohnungen und 2 Teileigentume (Ladenlokale) vorhanden | |
| Abgeschlossenheit: | Die Wohnungen/Ladenlokale sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.11.1996 | |
| Baujahr: | um 1911 um 1947-49 Wiederaufbau | |
| Umbauten/Erweiterungen: | Von außen sind keine Umbauten oder Erweiterungen erkennbar. | |
| Modernisierungen: | Augenscheinlich wurde das Wohn- und Geschäftshaus im Zuge der Teilung 1996 zumindest in Teilbereichen modernisiert. Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und in einer überwiegend einfachen und zweckmäßigen Qualität erfolgten und bereits wieder überdurchschnittlich abgenutzt sind. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung und der Gebäudetechnik kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. | |
| Instandhaltung: | Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längeren nicht mehr durchgeführt und Verwahrlosungserscheinungen und ein Instandhaltungsstau sind erkennbar. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung und der Gebäudetechnik kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. | |
| Barrierefreiheit: | nicht gegeben | |
| Erschließungstyp: | abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug | |
| Stellplatz: | keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden | |
| Aufteilung lt. Plan: | Kellergeschoss | Teilkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik |
| | Erdgeschoss | 4 Wohnungen 1 Ladenlokal (tatsächlich vorhanden 2 oder 3 Wohnungen und 2 Ladenlokale) |
| | 1. Obergeschoss | 2 Wohnungen |
| | 2. Obergeschoss | 2 Wohnungen |
| | Dachgeschoss | 2 Wohnungen |
| | Spitzboden | 2 Sondernutzungsrechte der Dachgeschosswohnungen |

2.6.1 Rohbau

| | |
|--------------------|---|
| Hinweis: | <p>Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den Besichtigungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.</p> <p>Es handelt sich um ein Wohnhaus aus der Gründerzeit, Baujahr 1911, dessen Bauweise bei der Ortsbesichtigung nicht eindeutig erkennbar war. Auch in den Archivakten des Bauordnungsamtes waren keine detaillierten Angaben zur Bauweise vorhanden, so dass die nachfolgende Baubeschreibung teilweise auf Erfahrungswerten und Annahmen beruht. Abweichungen von der tatsächlich vorhandenen Konstruktion sind möglich.</p> |
| Konstruktion: | massive konventionelle Bauweise - Annahme |
| Keller: | Wände - massives Mauerwerk - Annahme Decke - Kappendecke - Annahme |
| Geschosse: | Wände - massives Mauerwerk und/oder Fachwerk Annahme Decke - unbekannt - bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopf-fäule gegeben |
| Treppe: | Holztreppe mit PVC-Belag mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf |
| Dach: | Mansarddach konventionell gezimmerter Dachstuhl - Annahme |
| Dachabdichtung: | Betonpfannen |
| Entwässerung: | Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Gauben: | Zwerchhaus mit Putzfassade (durchgehend von der Hauptfassade) Satteldachgauben mit Pfannendeckung |
| Regenentwässerung: | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Fassade: | Putz teils mit Verzierungen, Backsteinwand, Zementfaserschindeln |

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Eigentumswohnung und dem Kellerraum können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. war bei der Ortsbesichtigung erkennbar.

Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen - Außentür (2019) und Fenster (unbek. bzw. 2006) - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

| | |
|------------------|--|
| Haustür: | Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung |
| Wohnungstür: | glatt abgesperrtes Türblatt |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine, Dachflächenfenster Schaufenster |
| Boden: | Natursteinfliesen, Laminat, PVC / Fliesen - Annahme |
| Wandoberflächen: | Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme |
| Deckenflächen: | Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme |
| Innentüren: | einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme |

Sanitäre Ausstattung

| | |
|-----------|--|
| Gäste-WC: | Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme |
| Bad: | Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme |
| Küche: | Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme |

Technische Ausstattung

| | |
|----------------------|--|
| Wärmeübertragung: | Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme |
| Warmwasser: | zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme |
| Elektroinstallation: | normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang – Annahme |

Kellergeschoss

| | |
|-----------------|---|
| Wandoberflächen | Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme |
| Deckenflächen | Kappendecke - Annahme |
| Boden | Annahme Ziegelflachsicht / Estrich – Annahme |

Technik

| | |
|----------------------|---|
| | Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten. |
| Wärmeübertragung: | Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme |
| Elektroinstallation: | bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme |

Hinweis:

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und beruht auf äußerer Inaugenscheinnahme, Planunterlagen und Annahmen. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung angehängt, das die äußeren Eindrücke und die von außen erkennbaren Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird ausdrücklich hingewiesen!

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: | <p>Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme</p> <p>Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme – Anschluss an das Fernwärmenetz – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme – Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme – Anschluss an das Internet – Annahme |
| Zugang/ Wege: | <p>Der Zugang zu den Wohnungen/zum Hinterhof und zum Eingang ist mit einem Stahltor verschließbar, das augenscheinlich schon seit längerem nicht mehr bewegt wurde.</p> <p>Der Zugang zum Hauseingang von der Kortmannstraße erfolgt seitlich des Wohn- und Geschäftshauses und ist unübersichtlich gestaltet.</p> <p>Der eigentliche Eingang zu den Wohnungen befindet sich auf der Rückseite des Wohn- und Geschäftshauses. Der Weg ist nur teilweise mit unterschiedlichen Materialien wie Ortbeton, Betonplatten und Betonpflaster befestigt sowie uneben und ungepflegt. Teilweise ist eine Schotterfläche vorhanden.</p> <p>Über eine Grunddienstbarkeit ist auch der Zugang von der Theodor-Otte-Straße gesichert. Dieser Zugang ist jedoch ebenfalls nicht als Zugang erkennbar und zudem eine weitere Strecke/Umweg. Das Recht kann ggf. im Rahmen des Verfahrens untergehen.</p> |
| Garten/Freiflächen: | Der Garten/Freifläche ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Sondernutzungsrechte wurden augenscheinlich nicht vergeben. Die Freiflächen haben keine Aufenthaltsqualität. |
| Einfriedungen: | Holzflechtzaun, Stahlgitterzaun, Bepflanzung, angrenzende Gebäude, Stahltor |

2.6.4 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Bei der Ortsbesichtigung war ein uneinheitlicher Zustand erkennbar. Die Straßenfassade wurde instandgehalten und macht einen normal gepflegten Eindruck. Die Eingangsfassade auf der Rückseite und der I-geschossige Anbau weisen einen Instandhaltungstau auf, bzw. sind dringend instandsetzungsbedürftig.
- Offensichtlich fanden im Zuge der Teilung Modernisierungsmaßnahmen statt, die jedoch wieder abgenutzt sind. Zwischenzeitlich wurden einzelne Bauteile ausgetauscht.
- Zum Zustand innerhalb der Eigentumswohnung und der Gebäudetechnik können keine Angaben gemacht werden. Gemäß Angabe eines Mieters in dem Haus sei die Wohnung seit Jahren unbewohnt. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ein Risikoabschlag vorgenommen, um mögliche Schäden innerhalb der Wohnung zu berücksichtigen. Die oben genannten Schäden sind überwiegend Sache der Eigentümergemeinschaft und daher nur anteilig zu veranschlagen. Diese sind mit dieser Risikopauschale ebenfalls abgedeckt.
- Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:
- eingebrochenes Dach im Bereich des I-geschossigen Anbaus, Entfernen der Rankenpflanzen im Dachbereich
 - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, beschädigte Natursteinfliesen im Treppenhaus
 - teils defekte Fenster im Treppenhaus
 - teils defekte Elektrofeininstallation im Bereich des Treppenhauses
 - teils falsch eingebaute Fenster
 - unebener und uneinheitlicher Zugang zum Eingang der Wohnungen, unbewegliches Tor
 - verwilderter Garten/Freifläche
- Zusammenfassend war ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils bauzeittypisch, teils verfallen) erkennbar.
- Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten.
- Bezüglich möglicher Schäden innerhalb der Wohnung können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen, erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

| | |
|----------------------------|---|
| Energetische Situation: | <p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Wohn- und Geschäftshaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Augenscheinlich wurden zuletzt die Fenster im Treppenhaus und die Hauseingangstür ausgetauscht.</p> <p>Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Zudem werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen durchgeführt und Informationen zu den betreffenden Bauteilen werden nicht beurteilt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.</p> <p>Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind.</p> |
| Drittverwendungsfähigkeit: | <p>Die Eigentumswohnung in der Lage ist ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Gemäß den Plandarstellungen ist der Grundriss, insbesondere die von der Küche abgehende Dusche, nicht mehr zeitgemäß, was sich als Vermietungshindernis herausstellen kann.</p> |
| Beurteilung: | <p>Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein Bauwerk, das hinsichtlich der Kubatur und der Straßenfassade aus der Gründerzeit stammt. Die Rückfassade und der I-geschossige Anbau ist bauzeittypisch schlicht gehalten.</p> <p>Nach den Grundrissplänen handelt es sich eine 2-Zimmer-Küche-Dusche WC-Wohnung. Die Dusche ist ein kleiner Raum an der Küche, der nur eine Duschköglichkeit hat. Alle Räume bis auf die Dusche werden von einem zentralen Flur erschlossen. Die Dusche wird von der Küche erschlossen und wirkt sehr beengt. Insbesondere die Situation der Dusche ist nicht mehr zeitgemäß und kommt in dem heutigen Marktumfeld in der Situation kaum noch vor.</p> <p>Zu der Ausstattung der Wohnung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.</p> |

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 **445 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

| | | | |
|--|-----------|-----------|--------------------------|
| Kellergeschoss | 15,00 m x | 10,00 m = | 150 m ² |
| Erdgeschoss | 15,00 m x | 10,00 m = | 150 m ² |
| Anbau | 4,12 m x | 13,60 m = | 56 m ² |
| Summe Erdgeschoss | | | 206 m ² |
| 1. Obergeschoss | 15,00 m x | 10,00 m = | 150 m ² |
| Anbau | 4,12 m x | 13,60 m = | 56 m ² |
| Summe 1. Obergeschoss | | | 206 m ² |
| 2. Obergeschoss | 15,00 m x | 10,00 m = | 150 m ² |
| Dachgeschoss | 15,00 m x | 10,00 m = | 150 m ² |
| Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt (auf 1 m² gerundet) | | | 862 m² |

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen (Teilungspläne), welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 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 | 150 m ² x | 0,00 = | 0 m ² |
| Erdgeschoss | 206 m ² x | 1,00 = | 206 m ² |
| 1. Obergeschoss | 206 m ² x | 1,00 = | 206 m ² |
| 2. Obergeschoss | 150 m ² x | 1,00 = | 150 m ² |
| Dachgeschoss | 150 m ² x | 1,00 = | 150 m ² |
| | | | 712 m ² / 445 m ² = 1,6 |

Begründung

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

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

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

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

| Wohnung Nr. 9 | Faktor | | | |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|--|
| Flur | 1,67 m x 0,45 m x | 2,11 m x 0,60 m x | 1,00 = -1,00 = | 3,52 m ² -0,27 m ² |
| WC | 1,69 m x | 1,40 m x | 1,00 = | 2,36 m ² |
| Bad | 1,70 m x | 1,40 m x | 1,00 = | 2,38 m ² |
| Küche | 3,95 m x 0,45 m x | 4,42 m x 0,60 m x | 1,00 = -1,00 = | 17,46 m ² -0,27 m ² |
| Zimmer | 5,12 m x | 3,45 m x | 1,00 = | 17,66 m ² |
| Zimmer | 3,80 m x | 3,46 m x | 1,00 = | 13,13 m ² |
| Summe Wohnung Nr. 9 | | | | 55,98 m ² |
| Summe Wohnfläche gesamt (gerundet) | | | | 56,00 m² |

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Die Wohnfläche wurde auf Basis der Teilungspläne rechnerisch ermittelt. In den Plänen sind nicht alle Maße vorhanden. Fehlende Maße werden grafisch und rechnerisch ergänzt. Insgesamt ist die Wohnflächenberechnung mit höheren Unsicherheiten behaftet, was bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt wird.

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

Hinweis:

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

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien. 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.

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

Stärken:

- geringe Anzahl Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug, beengte von der Küche erschlossene Dusche
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der verzierten Fassade nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern
- augenscheinlich reines Vermietungsobjekt, vermutlich keine Eigennutzer - somit geringere Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- zur Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz

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
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- 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 in einer einfachen Qualität
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung, erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten - Sonderumlagen sind zu erwarten
- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt, es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

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.⁸

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.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum des Geschäftsjahres 2024 ermittelt. Bei der Auswertung wurden nur Fälle berücksichtigt, bei denen die Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre und deren Alter mehr als 2 Jahre betrug. Die Gesamtnutzungsdauer wurde laut ImmoWertV Anlage 1 und die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.⁹

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.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung werden Modernisierungen fiktiv unterstellt und eine angemessene Restnutzungsdauer von 25 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Stichjahr der Wertermittlung | 2025 |
| Baujahr | 1911 |
| tatsächliches Alter | 114 Jahre |
| Wiederaufbau | 1949 |
| fiktives Baujahr | 1970 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| fiktives Alter der baulichen Anlagen | 55 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 25 Jahre |

⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 68

Hinweis Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer läuft 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.

Hinweis Eigentümergeinschaft

Eine Eigentümergeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

| Lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|--------------------|------|---------|-------------------------|--------------------------|
| 1 | 92 | 494 | Gebäude- und Freifläche | 445 m ² |
| Gesamtgröße | | | | 445 m² |

Bodenrichtwert

200 €/m²

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

| | | | |
|---|---------------------------|--------|----------------------------|
| Koeffizient Richtwertgrundstück | 1,0 = | 1,00 | |
| Koeffizient Bewertungsgrundstück | 1,6 = | 1,28 | |
| Bodenwert (€/m ²) | 200 €/m ² x | 1,28 / | 1,00 = |
| Bodenwertansatz (€/m²) gerundet | | | 256 €/m² |

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 5% begünstigende Grunddienstbarkeit

| | | | |
|---|--------|------------------------|----------------------------|
| Korrektur (€/m ²) | 5% von | 256 €/m ² = | 13 €/m ² |
| Bodenwertansatz (€/m²) gerundet | | | 269 €/m² |

| | | | |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| Grundstücksgröße rentierlicher Anteil | 445 m ² | | |
| Bodenwertansatz | 269 €/m ² | | |
| | 269 €/m ² x | 445 m ² = | 119.705 € |
| Miteigentumsanteil | 11,59 / | 100stel | = |
| Rundung | | | 126 € |
| Bodenwert anteilig | | | 14.000 € |

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde | Gelsenkirchen |
| Postleitzahl | 45897 |
| Ortsteil | Beckhausen |
| Bodenrichtwertnummer | 1802200 |
| Bodenrichtwert | 200 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2025 |

Beschreibende Merkmale

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

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl (GFZ)) 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. Bedingt durch die Anpassung an die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Eigentümergemeinschaft hat das Recht über das nördliche Grundstück zu dem Wohn- und Geschäftshaus zu gelangen. Hierfür ist eine Grunddienstbarkeit in dem Grundbuch des benachbarten Grundstücks eingetragen. Dies ist ein geringer Vorteil, der hier mit einem Zuschlag von 5% berücksichtigt wird.

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 |
| Wohnung Nr. 9 | W | 56,0 m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 € | 5,90 €/m ² | 330,40 € |
| | | 56,0 m² | ø 0,00 €/m² | 0,00 € | ø 5,90 €/m² | 330,40 € |
| Zusammenfassung der Mieterliste | | | | | | |
| marktübliche Mieterträge Wohnen | | | | | | 330,40 € |
| marktübliche Mieterträge monatlich gesamt | | | | | | 330,40 € |
| marktüblicher jährlicher Rohertrag 330,40 € x 12 | | | | | | rd. 3.965 € |

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.

Tatsächliche Mieten

Die Wohnung ist ungenutzt. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel 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

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und der von außen erkennbare fehlende Außenbezug (Balkon) berücksichtigt.

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

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

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Basiswert Mittelwert | | 6,10 €/m ² |
| Balkon/Terrasse | nicht vorhanden | - 0,22 €/m ² |
| ortsübliche Vergleichsmiete | | 5,88 €/m ² |
| | gerundet auf 0,05 €/m ² = | 5,90 €/m² |

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 34 m² bis 75 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,10 €/m² und 7,95 €/m² und beträgt im Mittel 7,06 €/m².

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und den am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird. Dennoch liegen die Mieten in Gelsenkirchen sowohl die Angebotsmieten als auch die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander.

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.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau in Höhe von 4,80 €/m² für einen einfachen Wohnwert, für einen mittleren Wohnwert 7,00 €/m², für einen guten Wohnwert 6,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 11,00 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das I. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,00 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,58 €/m² bis 11,34 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁰

Mittlere Angebotsmiete (Inserate) **7,06 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Wohnungsspezifische Anpassungen bis auf den fehlenden Außenbezug können nicht vorgenommen werden. Dass ein abweichender Zustand der Wohnung vorhanden sein kann, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (fehlende Innenbesichtigung) berücksichtigt.

Ansatz Wohnungsmieten Wohnung Nr. 9 (auf 0,05 €/m² gerundet) **5,90 €/m²**

Hinweis

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

¹⁰ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/gelsenkirchen/west/beckhausen/mietspiegel?mapCenter=51.554488%2C7.041875%2C13.56379558296631>]; abgerufen am 06.06.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

| | |
|-----------------------------|----------------|
| jährlicher Rohertrag | 3.965 € |
|-----------------------------|----------------|

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

| | | | |
|-------------|---------------------|--------------------------|-------|
| Wohnflächen | 56 m ² x | 14,00 €/m ² = | 784 € |
|-------------|---------------------|--------------------------|-------|

Verwaltung

| | | | |
|-------------|--------|------------|-------|
| Wohnflächen | 1 WE x | 429 €/WE = | 429 € |
|-------------|--------|------------|-------|

Mietausfallwagnis

| | | | |
|-------------|-----------|-----------|------|
| Wohnflächen | 2,00% von | 3.965 € = | 79 € |
|-------------|-----------|-----------|------|

Summe der Bewirtschaftungskosten**- 1.292 €**

entspricht ca. 33% des jährlichen Rohertrages

| | |
|------------------------------|----------------|
| jährlicher Reinertrag | 2.673 € |
|------------------------------|----------------|

abzgl. Bodenwertverzinsung

| | | | | |
|--|-----------|----------|---|---------|
| | 3,50% von | 14.000 € | = | - 490 € |
|--|-----------|----------|---|---------|

| | |
|--|----------------|
| jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen | 2.183 € |
|--|----------------|

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von
25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50%

= 16,48

| | | | | |
|------------------------------|-----------|-------|---|----------|
| Ertrag der baulichen Anlagen | 2.183 € x | 16,48 | = | 35.976 € |
|------------------------------|-----------|-------|---|----------|

| | |
|--------------------|----------|
| Bodenwert anteilig | 14.000 € |
|--------------------|----------|

| | |
|---------------|----------|
| Zwischensumme | 49.976 € |
|---------------|----------|

| | |
|---------|------|
| Rundung | 24 € |
|---------|------|

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| vorläufiger Ertragswert | 50.000 € |
|--------------------------------|-----------------|

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

| | | | | |
|----------|-----------|----------|---|-----|
| Abschlag | 0,00% von | 50.000 € | = | 0 € |
|----------|-----------|----------|---|-----|

| | |
|---|-----------------|
| vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 50.000 € |
|---|-----------------|

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

| | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Instandhaltungskosten | Wfl. (auf 1 m ² gerundet) | 14,00 €/m² |
| Verwaltungskosten | Eigentumswohnung | 429 €/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. **33%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

25 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2024 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.¹¹

| Vermietetes Wohnungseigentum | n | Ø LSZ | | Ø Wfl | | Ø ber. KP | | Ø Miete | | Ø BWK | | Ø REF | | Ø RND | |
|------------------------------|----|-----------|------|----------------|-----|------------------|-------|------------------|------|---------|-----|-------------|------|---------|-----|
| | | % | | m ² | | €/m ² | | €/m ² | | % | | | | Jahre | |
| | 47 | min | max | min | max | min | max | min | max | min | max | min | max | min | max |
| | | 3,3 | | 69 | | 1.092 | | 6,40 | | 29 | | 14,1 | | 28 | |
| | | 0,0 | 10,0 | 33 | 125 | 380 | 2.188 | 5,60 | 8,30 | 20 | 36 | 5,6 | 27,1 | 13 | 63 |
| Konfidenz-Intervall | | 2,6 - 4,0 | | 63 - 76 | | 966 - 1.218 | | 6,24 - 6,57 | | 28 - 30 | | 12,6 - 15,5 | | 24 - 31 | |
| Standardabweichung | | 2,4 | | 21 | | 429 | | 0,56 | | 4 | | 5,0 | | 13 | |

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 64

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 höher als die geschätzte Objektmiete. | ↑ |
| Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie. | ↓ |

Beurteilungen aus der Analyse

| | |
|--|--|
| Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. | ↑ |
| Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandhöhe bei einem Starkregenereignis wurde hingewiesen. | ↔ |
| Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko. | Wird bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt |
| Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils bauzeittypisch, teils verfallen) erkennbar. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung. | ↑ |
| Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird. | ↔ |

Sonstiges

| | |
|--|---|
| Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen. | ↑ |
| Stellplatz: Zu der Eigentumswohnung gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit. | ↑ |

| | |
|---|------|
| Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% 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. | 3,5% |
|---|------|

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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 | 50.000 € |
| Kennzahl Rohertragsfaktor | 12,61 |
| Kennzahl Wert/m ² Wfl. | 893 €/m ² |

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf hat der Gutachterausschuss einen Wert von 1.290 €/m² für die Baualtersklasse bis 1919 ausgewiesen.¹²

Der überwiegende Anteil der Kaufpreise über alle Baualtersklassen lag hierbei unter 100.000 €.¹³

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen¹⁴ hat einen Wert von 1.450 €/m² bzw. 58.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

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

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 62

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 59

¹⁴ Quelle: [<https://www.boris.nrw.de/>]; abgerufen am 06.06.2025

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 (Gemeinschaftseigentum) | - 5.000 € |
| fehlende Innenbesichtigung | - 5.000 € |
| Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 10.000 € |

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- eingebrochenes Dach im Bereich des I-geschossigen Anbaus, Entfernen der Rankenpflanzen im Dachbereich
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, beschädigte Natursteinfliesen im Treppenhaus
- teils defekte Fenster im Treppenhaus
- teils defekte Elektrofeininstallation im Bereich des Treppenhauses
- teils falsch eingebaute Fenster
- unebener und uneinheitlicher Zugang zum Eingang der Wohnungen, unbewegliches Tor
- verwilderter Garten/Freifläche

Einige 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 oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau beziehen sich ausschließlich auf das Gemeinschaftseigentum, da eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht zugelassen wurde.

Ohne Innenbesichtigung ist eine genaue Kalkulation der Kosten für die Beseitigung der Altmerkmale und Schäden nicht möglich. Des Weiteren ist kein Verwalter bekannt, der Auskünfte über mögliche Maßnahmen oder einen Überblick über anstehende Reparaturen geben könnte. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Instandsetzung der Altmerkmale und Schäden am Gemeinschaftseigentum nur anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile anfallen (11,59/100stel (11,59%) der Gesamtkosten).

Hier erfolgt ein prozentualer Risikoabschlag in Höhe von 10% des bisherigen Verfahrensergebnisses. Hierbei handelt es sich um einen marktgerechten Abschlag. Die tatsächlichen Kosten, um das Gemeinschaftseigentum in einen altersgerechten und schadenfreien Zustand zu versetzen, werden vermutlich deutlich höher ausfallen. Da Umfang und Zeitpunkt der Instandsetzung jedoch nicht bekannt sind, können diese auch nicht genauer bestimmt werden.

Ansatz (Abschlag): 10% von 50.000 € **- 5.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Aufgrund der vielen Besonderheiten wie Ausbauzustand, Zustand der allgemeinen baulichen Anlagen und fehlende WEG-Verwaltung wird das Vergleichswertverfahren hier als nicht zielführend angesehen, da keine Daten für die notwendigen Anpassungen vorliegen.

Zusammenstellung

| | |
|--|-----------------|
| vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 50.000 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) | - 10.000 € |
| Ertragswert | 40.000 € |
| Rundung | 0 € |
| Ermittelter Verkehrswert | 40.000 € |

Plausibilisierung Ertragswert

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Flächenwert/m ² (Wfl.) | 714 €/m ² |
| Bodenwertanteil | 35% |
| jährlicher Rohertrag | 3.965 € |
| jährlicher Reinertrag | 2.673 € |
| Rohertragsfaktor | 10,09 |
| Anfangsrendite | 5,01% |

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss mit Kellerraum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Kortmannstraße 1 in 45897 Gelsenkirchen auf

| | | |
|---------------------|-------------------------|-----------------|
| VERKEHRSWERT | zum Stichtag 30.04.2025 | 40.000 € |
|---------------------|-------------------------|-----------------|

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor. Auf den Klingelschildern sind keine Namen vermerkt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden - soweit erkennbar.
Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 19.03.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Kortmannstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 29.01.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.02.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 31.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
7. Es konnte kein Verwalter recherchiert werden.

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

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

Marl, den 16.06.2025