

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichskaufpreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Ertragswertes wird hier der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert betrachtet.

Infolge des Wertermittlungstichtages Ende 2024 wird hier sowohl der Wert für 2024, als auch der Wert für 2025 betrachtet, welcher die Wertentwicklung darstellt.

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Gelsenkirchen**



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209/169-4283

**Ausgabe aus BORIS-NRW**

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0\* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1350 €/m²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2311201		
Baujahr	1982	1952	-13.2 %
Wohnfläche	70 m²	60 m²	-0.4 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-12.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-4.7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		980 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		59.000 €	

**Immobilienpreis**

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **980 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 59.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis**

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

**Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.**

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Gelsenkirchen**



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209/169-4283

**Ausgabe aus BORIS-NRW**

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0\* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1450 €/m²		
Gemeinde	Gelsenkirchen		
Immobilienrichtwertnummer	2311201		
Baujahr	1982	1952	-11.4 %
Wohnfläche	70 m²	60 m²	-0.3 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-11.8 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-12	9	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-3.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.100 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		66.000 €	

**Immobilienpreis**

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.100 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 66.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

**Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis**

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

**Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.**

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Der Wert für 2024 ermittelt sich mit den dargestellten Wertmerkmalen in Höhe von 59.000,- EUR und der Wert für 2025 in Höhe von 66.000,- EUR. Es zeigt sich die positive Marktentwicklung für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen. Die oben genannten Werte sind mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 67.788,- EUR) ins Verhältnis zu setzen.

Nach diesseitiger Auffassung stützen die oben genannten Werte den hier ermittelten Ertragswert.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 60,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	280,-- EUR / m <sup>2</sup> 1.118,-- EUR / m <sup>2</sup> 1.070,-- EUR / m <sup>2</sup> EUR / m <sup>2</sup>
<b>ETW Nr. 7</b>	Verkehrswert	1.067,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		64.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		13,89

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**ETW Nr. 7, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	16.798,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	50.990,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.600,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 64.188,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>64.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERTANTEIL	16.798,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	53.863,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.600,-- EUR
	SACHWERT	<hr/> 67.061,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>67.000,-- EUR</b>

## 10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

**ETW Nr. 7**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 7 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage sowie Ausstattung und Beschaffenheit jedoch eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

## Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 64.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 12.12.2024, gerundet	<u>64.000,-- EUR</u>
--------------	---	----------------------

Waltrop, den 12.05.2025