

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. IMM-0226-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück

Polsumer Straße 72, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 114/24**

zum Stichtag 17.11.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

150.000 €

Marl, den 13.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Polsumer Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude	
Ortstermin		17.11.2025
Wertermittlungsstichtag		17.11.2025
Objektadresse	Polsumer Straße 72 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	33 / 179	
Objektinformationen	Baujahr	1913
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1960
	wesentliche Erweiterung	1948,1959,1966,1992
	Alter	112 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	401 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	120 m ²
	Bruttogrundfläche	570 m ²
	Wohnfläche	297 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	230 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	92.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	241.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	241.000 €
	(Rohertragsfaktor 10,4)	
	Wertanpassung boG	- 93.550 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	2.550 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	150.000 €
	(Rohertragsfaktor 6,47)	
Ermittelter Verkehrswert		150.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Pfeiff Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 114/24	
Auftrag vom:	02.07.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude Polsumer Straße 72 45896 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 10521
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 33 179
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 17.11.2025 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Die Eigentümerin hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus und mehrere Nebengebäude sind augenscheinlich schon länger ungenutzt/unbewohnt und auch nicht bewohnbar/nutzbar. Es war zu erkennen, dass mit Umbaumaßnahmen begonnen wurde, diese aber nicht abgeschlossen wurden. Bei dem Ortstermin konnten nur die zugänglichen Hofflächen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu besichtigenden Bauteile. Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da die Schuldnerin sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.	

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden.

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

Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 17.11.2025

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen: Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 02.07.2025
- Grundbuchauszug vom 03.07.2025

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 08.08.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 16.07.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 16.07.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.07.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 11.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.07.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.07.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 21.07.2025
- Bauakte am 11.11.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 24.05.1912
- Rohbauabnahme vom 10.10.1912
- Gebrauchsabnahme vom 13.08.1924
- Bauschein vom 24.05.1947
- Bauschein vom 12.02.1948
- Bauschein vom 07.10.1948
- Gebrauchsabnahme vom 16.12.1948
- Bauschein vom 17.12.1957
- Gebrauchsabnahme vom 01.12.1959
- Bauschein (Wintergartens und Garage) vom 14.08.1961
- Rohbauabnahme vom 29.06.1966
- Gebrauchsabnahme vom 09.12.1966
- Baugenehmigung (Änderung Ladenlokal) vom 15.10.1992
- Fertigstellung vom 11.11.1992

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Auskunft Altlasten, Auskunft Baulasten, Auskunft Bauordnung, Auskunft Bergbau, Auskunft Bindungen, Auskunft Denkmalschutz, Auskunft Erschließungskosten, Auskunft Planungsrecht) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster. Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,1%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 15,1% (11/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen. Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Demografie Gelsenkirchen:	Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 260.654 auf 267.284 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,54%. Nach einem kurzfristigen Anstieg im Jahr 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden), der für den Anstieg ursächlich ist, sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,5% und 4% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Lt. 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 Polsumer Straße

Stadtteil Hassel:	Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.										
Zentralität:	Am südlichen Rand des Ortsteils Hassel an der Hauptdurchgangsstraße von Hassel nach Gelsenkirchen-Buer.										
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Polsumer Straße aus gut sichtbar.										
Erreichbarkeit:	Polsumer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 2,7 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 2,0 km (A52)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 0,7 km (Gelsenkirchen-Buer)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 11,0 km (Gelsenkirchen HBF)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Polsumer Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist als gut zu beschreiben. Es handelt sich um eine Durchgangsstraße mit teils hohem Verkehrsaufkommen von Marl nach Gelsenkirchen-Buer. Insgesamt normale bis gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 2,7 km (B226)	- Autobahn	ca. 2,0 km (A52)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 0,7 km (Gelsenkirchen-Buer)		ca. 11,0 km (Gelsenkirchen HBF)
- Bundesstraße	ca. 2,7 km (B226)										
- Autobahn	ca. 2,0 km (A52)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 0,7 km (Gelsenkirchen-Buer)										
	ca. 11,0 km (Gelsenkirchen HBF)										
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Polsumer Straße bestehend aus Mehrfamilienhäusern, von denen das Erdgeschoss vielfach gewerblich genutzt wird. Es ist ein erhöhter Leerstand im Bereich der Erdgeschosse bemerkbar. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. in die 1980er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand, teils mit Instandsetzungsbedarf. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild.										
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.										
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V² <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>310 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>215 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>180 €/m²</td></tr> </table> (unverändert seit 2022) Bodenrichtwert hier 230 €/m²	gute Lage:	310 €/m ²	mittlere Lage:	215 €/m ²	mäßige Lage:	180 €/m ²				
gute Lage:	310 €/m ²										
mittlere Lage:	215 €/m ²										
mäßige Lage:	180 €/m ²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohn-/ Geschäftslage bewertet.										

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	179
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist es ungenutzt und augenscheinlich auch nicht nutzbar. Zuletzt fanden Umbaumaßnahmen statt, die nicht abgeschlossen wurden. Die letzte Nutzung war vermutlich eine Wohnnutzung.
Größe:	401 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 11,50 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 34,50 m
Grundstücksausrichtung:	Zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden. Die Hoffläche liegt zentral auf dem Grundstück. Zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der östlichen Hechelstraße befindet sich noch ein weiteres Privatgrundstück.
Bewuchs:	kein nennenswerter Bewuchs vorhanden Freiflächen ohne Aufenthaltsqualität
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Polsumer Straße und Marler 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 >70 dB(A) bis ≤ 74 dB(A) mittlere bis hohe Belastung und nachts ab >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) mittlere Belastung ausgewiesen ³ . Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt. Der Innenhof ist nicht betroffen.

³ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 04.02.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.08.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - Bergwerksfeld: Eisenerz Uhlenbrock / E.On SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.07.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster verzeichnet. In dem Schreiben heißt es, dass das Grundstück im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 22.036 Spedition Polsumer Straße 72 gekennzeichnet ist. Konkrete Hinweise in Form von Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Bei geplanten Erdbauarbeiten oder bei Nutzungsänderungen sind orientierende Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Referat Umwelt notwendig. Das Risiko, dass bei Erdarbeiten oder bei einer Nutzungsänderung aufgrund der erforderlichen Bodenuntersuchungen überdurchschnittliche Kosten anfallen wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴
Starkregen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁵ In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet.⁶
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 nach Durchführung von Bodenuntersuchungen und möglicher Beseitigung von Bodenverunreinigungen eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 04.02.2025

⁵ 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 04.02.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025 ;] abgerufen am 04.02.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.07.2025 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Es existiert noch der Fluchtlinienplan Nr. 27/8/14, der am 23.01.1924 förmlich festgelegt wurde und weiterhin Rechtskraft besitzt. Der Fluchtlinienplan stellt die Baulinie zur Polsumer Straße dar. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.07.2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Am 11.11.2025 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.

Die nachträgliche Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich teilw. ebenfalls nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Bauschein Nr. IVa 876/228	vom 24.05.1912
Rohbauabnahme	vom 10.10.1912
Gebrauchsabnahme	vom 13.08.1924

Umbau Erdgeschoss und Anbauten

Bauschein Nr. VII 42/47	vom 24.05.1947
Bauschein Nr. VII 42/47	vom 12.02.1948
Bauschein NR. VII 92/48	vom 07.10.1948
Gebrauchsabnahme	vom 16.12.1948

Umbau Garage in Fahrschulraum

Bauschein Nr. X/324/57	vom 17.12.1957
Gebrauchsabnahme	vom 01.12.1959

Anbau eines Wintergartens und Garage

Bauschein Nr. IX 149/61	vom 14.08.1961
Rohbauabnahme	vom 29.06.1966
Gebrauchsabnahme	vom 09.12.1966

Umbau/Nutzungsänderung Ladenlokal in Wohnung

Baugenehmigung 22499/92	vom 15.10.1992
Fertigstellung	vom 11.11.1992

Darüber hinaus lagen der Bauakte noch diverse Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen vor (Umbau Stallgebäude in Waschküche im Jahr 1939), die jedoch nicht mehr relevant sind, da sie veraltet und nicht mehr aktuell sind.

Die Um- und Anbauten zwischen 1947 sind unübersichtlich, da diese in einem Vorgang mit mehreren Bauscheinen genehmigt wurden.

Zu den Umbaumaßnahmen, die zum Wertermittlungsstichtag an der Immobilie durchgeführt wurden, liegen keine Bauantragsunterlagen vor. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese ohne Baugenehmigung begonnen wurden.

Die Bauantragsunterlagen zu dem Mehrfamilienhaus stimmen, soweit von außen prüfbar, bis auf den Umbau des Erdgeschosses mit den Baugenehmigungsunterlagen aus 1912 überein. Das Erdgeschoss wurde 1992 zulässiger Weise umgebaut.

Die Anbauten im Hof wurden massiv verändert und hierzu konnten keine Unterlagen recherchiert werden oder wurden nicht zur Verfügung gestellt. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, konnten die Bauteile auch nicht aufgemessen werden und es kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

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

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Status ungeordnet und es muss von ungenehmigten Um- und Anbauten ausgegangen werden, die auch zumindest in Teilen die bestehenden Baugenehmigungen gefährden könnten.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Gelsenkirchen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können. Die eingeholten Baugenehmigungsunterlagen weichen von den örtlichen Gegebenheiten ab, sodass von ungenehmigten Um- und Anbauten ausgegangen werden muss.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem ursprünglich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen (Mehrfamilienhaus 1912/13) mit nachträglichen ungenehmigten Um- und Anbauten angenommen.

Um die vorhandenen baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht in Einklang zu bringen, müssen diese zunächst aufgenommen und ggf. Baugenehmigungen beantragt werden. Inwieweit dies nachträglich genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen, sodass hier ein überdurchschnittliches Risiko besteht. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 11.08.2025 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.	10521
	letzte Änderung	vom 06.11.2024, Ausdruck vom 03.07.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	33	179	Hof- und Gebäudefläche	401 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 7:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 8**
gelöscht

lfd. Nr. 9
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 114/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwal-
tungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des
Verfahrens untergehen.

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das Mehrfamilienhaus ist augenscheinlich ungenutzt und in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.07.2025 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 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:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem II-geschossigen Anbau
Größe:	rd. 297 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung, jedoch zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich ungenutzt.
Abgeschlossenheit:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht beurteilt werden.
Baujahr:	um 1913 Nach der zur Verfügung stehenden Bauakte kann von einer Fertigstellung im Jahr 1913 ausgegangen werden. Die Gebrauchsabnahme hat sich bis 1924 herausgezögert, da es ungenehmigte Nutzungen im Dachgeschoss gegeben hatte.
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1947-48 Anbauten im Hof 1957-59. Umbau Garage in Fahrschulraum 1966 Anbau eines Wintergartens 1992 Umbau Ladenlokal unbek. Umbau Nebengebäude im Hof (nicht fertiggestellt)
Modernisierungen:	erkennbare länger zurückliegende Modernisierungen: unbek. Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (nicht vollständig) unbek. Austausch der Fenster - lange zurückliegend Die augenscheinlich länger zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung und der Gebäudetechnik in dem Mehrfamilienhaus kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Die Anbauten befinden sich in einem nicht fertiggestellten Umbau und hier können wegen des ungenehmigten Status keine Modernisierungsmaßnahmen angerechnet werden.

Instandhaltung:	Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längeren nicht mehr durchgeführt und Verwahrlosungserscheinungen sind erkennbar.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug - vermutlich	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben; Erdgeschosswohnung liegt über Straßenniveau	
Stellplätze:	keine Stellplätze, im Hof generell möglich	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	1 Wohnung - Annahme lt. Plan
	1. Obergeschoss	1 Wohnung - Annahme lt. Plan
	2. Obergeschoss	1 Wohnung - Annahme lt. Plan
	Dachgeschoss	1 Wohnung - Annahme gemäß Plan nicht zu Wohnzwecken genutzt, hier wird eine Wohnnutzung angenommen
	Nebengebäude	nicht bekannt und nicht nutzbar

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen, Baubeschreibungen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle bauzeittypische Bauweise – Annahme gemäß Baubeschreibung	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Holzbalkendecke Annahme - Gefahr der Balkenkopf-fäule gegeben!
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme und erkennbar	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - Annahme	
Dachabdichtung:	Tonpfannen, uneben und mehrfach ausgebessert	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und PVC, teils gestrichen	
Fassade:	Putz und Wärmedämmverbundsystem	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Mehrfamilienhauses können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in den Wohnungen, Holzfenster mit Einfachverglasung im Treppenhaus/Erdgeschosswohnung waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung

Zugang zum Innenhof	manuelles Sektionaltor mit Schlupftür
Haustür:	Holztür instandsetzungsbedürftig mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung im Bereich des Treppenhauses, Kellers und teils Erdgeschoss
Boden:	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	
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	
Energie:	Gas- Annahme
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik - Annahme
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

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz - soweit erkennbar
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Annahme Ziegelflachsicht / Estrich - Annahme

Technik

	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Erkennbar war ein erneuertes Edelstahlabgasrohr, was auf eine Brennwerttechnik hindeutet.
Energie:	Gas - Annahme
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik - Annahme
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

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
Tor	Der Zugang zum Hinterhof und zum Eingang ist mit einem Sektionaltor mit Schlupftür verschlossen. Der Eingang zum Treppenhaus befindet sich auf der Hofseite.
Hoffläche:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten befestigt, durch die Pionierbegrünung wächst. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität.
Einfriedungen:	Mauern, Gebäude

2.6.4 Nebengebäude

Hofgebäude

Individuell errichtetes Hofgebäude, bei dem mit einem Umbau und Erweiterung begonnen wurde, diese aber nicht abgeschlossen wurde. Aufgrund der deutlichen Veränderungen zu dem recherchierbaren zuletzt genehmigten Stand (Stall, Garage, Fahrschule, Wintergarten), kann die Gültigkeit der ursprünglichen Baugenehmigung für das Nebengebäude in Frage gestellt werden. Die Nebengebäude konnten bei der Ortsbesichtigung überwiegend nicht betreten werden. In Teilbereichen waren aufgrund der nicht fertiggestellten Bauarbeiten die Wände nicht fertiggestellt.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise - Annahme Wände -massives Mauerwerk - Annahme Decke - Betondecke - Annahme
Dach:	Pulldach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Backstein/Putz
Boden:	Beton - Annahme
Wand:	Rohbau, geputzt und Anstrich
Decke:	Beton schalrein entgratet, Putz und Anstrich - Annahme
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Von außen war überwiegend ein einfacher seit langem unveränderter in Teilen vernachlässigter Zustand bzw. nicht fertiggestellter Um- und Anbau erkennbar. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu möglichen Schäden im inneren keine Angaben gemacht werden. Hier wird zumindest in Teilen ebenfalls von einem begonnenen Umbau ausgegangen, der nicht abgeschlossen wurde.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen. Hierbei handelt es sich nur um die Schäden/Schwächen, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Eine abschließende Auflistung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

- teilweise offenstehende Fenster, durch die Regenwasser in das Gebäude eindringen kann
- vermutlich seit längerem unbeheizt und somit mögliche Frostschäden
- nicht fertiggestellte Um- und Anbaumaßnahmen
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach Beschädigungen an der Fassade/Wärmedämmverbundsystem
- Instandsetzungsbedarf im Bereich des Daches
- Instandsetzungsbedarf im Bereich der Regenrinnen und somit auch im Bereich des Fassadenanstrichs
- Austausch der Holzfenster mit Einfachverglasung
- improvisierte Abwasserführung an der Fassade
- verwilderte Außenanlagen

Insbesondere die einfachverglasten Holzfenster aus der Bauzeit sind für eine Bestandsimmobilie unterdurchschnittlich und kommen im Marktumfeld nur noch selten vor. Das Mehrfamilienhaus wurde vermutlich in den letzten Jahren nicht beheizt, sodass infolge Frosteinwirkungen Schäden vorhanden sein könnten, die erst bei Inbetriebnahme bemerkbar sind.

Von außen war ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar, der auch für Innen zu befürchten ist.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Diese Pauschale berücksichtigt auch die Instandsetzung der von außen erkennbaren Schäden des Mehrfamilienhauses.

Schadstoffe in den Baustoffen:

Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

veraltete Installationen:

Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich da unter anderem auch keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation:	Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet, das aufgrund mangelnder Pflege jedoch schon wieder in die Jahre gekommen ist. Weitere nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen, ob das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Die Anforderungen an die Heizungsart haben sich in den letzten Jahren verschärft und der Austausch bestimmter Heizungsarten ist nur noch in Ausnahmefällen möglich und an neue Heizungssysteme werden je nach Energieträger unterschiedliche Anforderungen gestellt. Da hier keine detaillierten Informationen zu der Heizung vorliegen erfolgt von hier der Hinweis. 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, in Teilen ertüchtigten nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. 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.
Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück und die Lage sind vorwiegend für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Das Erdgeschoss wurde gewerblich genutzt und zu einer Wohnung umgebaut. Bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses oder wenn eine Baugenehmigung der Nebengebäude vorliegt, ist zu bedenken, dass auf der Polsumer Straße bereits ein merklicher Leerstand vorhanden ist. Zudem konnte das Mehrfamilienhaus bei der Ortsbesichtigung nicht ausreichend besichtigt werden, um eine Drittverwendung beurteilen zu können. Zu den Nebengebäuden im Hof liegen keine ausreichenden Informationen vor, um eine nachhaltige Nutzung beurteilen zu können. Bei einem Umbau in Wohnungen wären die aktuellen Bauvorschriften - insbesondere Wärmeschutz - einzuhalten, was zu erheblichen Kosten führt, die unter ökonomischen Aspekten nicht wieder erwirtschaftet werden können.
Beurteilung:	Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Bauwerk, das hinsichtlich der Kubatur und des Grundrisses aus der Gründerzeit stammt. Jedoch fehlen die für die Gründerzeit üblichen Fassadenverzierungen und die Fassade ist schmucklos schlicht gehalten. Die Nebengebäude wirken improvisiert. Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Auf Basis der Anzahl der Klingeln wird darauf geschlossen, dass in dem Mehrfamilienhaus je Geschoss eine Wohnung vorhanden ist. Zu der Wohnungsausstattung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundriss gegenüber der ursprünglichen Planung verändert wurde, dies aber bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert wurde. Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

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 **401 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss 1913	8,98 m x	9,92 m =	89 m ²	
	4,44 m x	1,40 m =	6 m ²	
Summe Kellergeschoss			95 m ²	95 m ²
Erdgeschoss 1913	11,50 m x	9,92 m =	114 m ²	
	4,32 m x	1,40 m =	6 m ²	
Summe Erdgeschoss			120 m ²	120 m ²
1. Obergeschoss 1913	11,50 m x	9,92 m =	114 m ²	
	4,32 m x	1,40 m =	6 m ²	
Summe 1. Obergeschoss			120 m ²	120 m ²
2. Obergeschoss 1913	11,50 m x	9,92 m =	114 m ²	
	4,32 m x	1,40 m =	6 m ²	
Summe 2. Obergeschoss			120 m ²	120 m ²
Dachgeschoss 1913	11,50 m x	9,92 m =		114 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)				570 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

Anbau Kellergeschoss 1948	4,50 m x	8,25 m =	37 m ²	
Anbau Erdgeschoss 1948	4,50 m x	22,35 m =	101 m ²	
	- 2,95 m x	9,73 m =	- 29 m ²	
	- 1,50 m x	4,37 m =	- 7 m ²	
Garage Stall Erdgeschoss 1948	11,50 m x	9,00 m =	104 m ²	
Garage Stall Obergeschoss 1966	11,50 m x	9,00 m =	104 m ²	
Wintergarten Obergeschoss 1966	4,58 m x	5,55 m =	25 m ²	
Summe Nebengebäude			334 m ²	334 m ²
Summe BGF Nebengebäude gesamt (auf 1 m² gerundet)				334 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der 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

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Planunterlagen zu den unterschiedlichen Bauabschnitten ermittelt. Aufgrund der Qualität der Planunterlagen sind Abweichungen möglich. Des Weiteren liegen zu den nachträglichen Um- und Anbauten keine Pläne vor. Diese bleiben bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Erdgeschoss	64,00 m ²
1. Obergeschoss	85,00 m ²
2. Obergeschoss	85,00 m ²
Dachgeschoss	63,00 m ²
Summe Erdgeschoss	297,00 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	297,00 m²

Pläne, die den aktuellen Stand wiedergeben, konnten nicht recherchiert werden und eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte.

Die Wohnfläche wird überschlägig anhand der ursprünglichen Baupläne aus dem Jahr 1912 und dem Umbau des Erdgeschosses aus dem Jahr 1992 geschätzt. Diese Wohnflächenermittlung ist aufgrund der geringen Datenlage mit sehr hohen Unsicherheiten behaftet. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Die nicht genehmigten Um- und Anbauten bleiben bei der Berechnung der Wohnfläche außen vor, da hier keine Genehmigungsfähigkeit unterstellt werden kann. Da ein möglicher Rückbau der Nebengebäude nicht ausgeschlossen werden kann, werden auch keine Nutzungsflächen angesetzt.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(297 \text{ m}^2 / 570 \text{ m}^2)$ 0,52

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(297 \text{ m}^2 / 474 \text{ m}^2)$ 0,63

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund des hohen Anteils an Treppenhausfläche und der Durchfahrt im Erdgeschoss, können sie dennoch als plausibel angesehen werden, sind jedoch als ineffizient zu beurteilen.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Stellplatzmarkierungen oder Garagen erkennbar. Der Innenhof ist generell über die Einfahrt auch mit PKWs erreichbar, sodass generell die Möglichkeit gesehen wird Stellplätze oder Garagen im Innenhof zu schaffen.

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. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

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

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

Stärken:

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

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1913 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität und von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf, ggf. Rückbau der Nebengebäude
- gemeinsame Gebäudetrennwände mit den benachbarten Mehrfamilienhäusern und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- ineffiziente Wohnflächenfaktoren des Mehrfamilienhauses

Chancen:

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

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit einer schwachen Wirtschaftsphase
- gesetzliche Verschärfungen in Bezug auf die Gebäudetechnik (GEG) und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- 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 (möglicherweise Holzbalkendecken)

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikofreudige Investoren richtet.

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.⁷

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.

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis geeigneter Kaufdaten aus dem Zeitraum von 2022 bis 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.⁸

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

In der ImmoWertV Anlage 2⁹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen beschrieben.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und vermutlich die Heizung ausgetauscht wurde. Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente, die augenscheinlich länger zurückliegen und nur noch einen geringen Einfluss auf die Restnutzungsdauer haben, wird eine angemessene Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1913
tatsächliches Alter	112 Jahre
wesentliche Erweiterung	1948, 1959, 1966, 1992
fiktives Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Mehrfamilienhaus	65 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Mehrfamilienhaus	15 Jahre

⁸ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 68

⁹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Hinweis Restnutzungsdauer

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

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung zu vermutende Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Nebengebäude

Die Nebengebäude wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten bis in die 1960er Jahre errichtet, umgebaut und erweitert. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, wäre die theoretische Nutzungsdauer bereits abgelaufen und die Mindestrestnutzungsdauer von 9 Jahren anzusetzen. Da jedoch mit massiven Um- und Anbaumaßnahmen begonnen wurde, zu denen keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden konnten und diese Baumaßnahmen nicht abgeschlossen sind, bleiben die Nebengebäude bei der Wertableitung außen vor. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nebengebäude möglicherweise zurückgebaut werden müssen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt daher 0 Jahre.

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	33	179	Hof- und Gebäudefläche	401 m ²
Gesamtgröße				401 m²

Bodenrichtwert

230 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	401 m ²		
Bodenwertansatz	230 €/m ²		
	230 €/m ² x	401 m ² =	92.230 €
Rundung			- 230 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			92.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1041200
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

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

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzungsart und Geschosszahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. In diesem Fall handelt es sich um eine Geschäftslage und der Bodenrichtwert wird nach der Methode Schirmer umgerechnet. Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück sind III-geschossig, sodass keine Anpassung erforderlich ist.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm (Polsumer Straße). Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >70 dB(A) bis ≤ 74 dB(A) mittlere bis hohe Belastung und nachts ab >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) mittlere Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3). Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Immissionen betreffen einen erheblichen Teil der Bodenrichtwertzone, sodass diese Beeinträchtigung in dem Bodenpreisniveau ausreichend berücksichtigt ist.

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss	W	64,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,60 €/m ²	422,40 €
1. Obergeschoss	W	85,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	552,50 €
2. Obergeschoss	W	85,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	552,50 €
Dachgeschoss	W	63,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,40 €/m ²	403,20 €
		297,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,50 €/m²	1.930,60 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.930,60 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.930,60 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.930,60 € x 12	rd. 23.167 €

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 Eigentümerin hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Das Mehrfamilienhaus ist augenscheinlich 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

Bei Abweichungen von dem Normobjekt sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht vollständig objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage sowie von außen erkennbare Eigenschaften angepasst.

Gruppe I Baujahresklasse bis 1948 Wohnungsgröße C >60 m² bis 90 m²

Spanne / Mittelwert 5,63 €/m² - 6,46 €/m² / 6,05 €/m²

Basiswert Mittelwert	6,05 €/m ²
Balkon/Terrasse nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete alle Geschosslagen	5,83 €/m ²

Erdgeschosswohnung

Zuschlag Geschosslage Erdgeschoss	+ 0,04 €/m ²
	5,87 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,85 €/m ²

1. Obergeschosswohnung, 2. Obergeschosswohnung

Zuschlag Geschosslage	0,00 €/m ²
	gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,85 €/m ²

Dachgeschosswohnung

Abschlag Geschosslage	- 0,06 €/m ²
	5,77 €/m ² gerundet auf 0,05 €/m ² = 5,75 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 45 m² bis 72 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 7,08 €/m² und 10,07 €/m² und beträgt im Mittel 8,23 €/m².

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. 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. Des Weiteren steigen die Neumieten (erstmalig vereinbarte Mieten) überproportional, sodass bei einer Neuanmietung mit deutlich höheren Mietpreisen zu rechnen ist, was Bestandsmieter daran hindert umzuziehen. Um die Wohnungsgrößen zu berücksichtigen wurde die Suche für die Erdgeschosswohnungen auf 40 m² bis 85 m² eingegrenzt. 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 für einen einfachen Wohnwert in Höhe von 4,80 €/m², für einen mittleren Wohnwert 6,00 €/m², für einen guten Wohnwert 7,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 11,00 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das III. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,06 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,85 €/m² bis 12,68 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁰

Nach der Übersicht der NRW-Bank wird für die Baualtersklasse 1960er Jahre (ältere Baualtersklassen werden nicht angezeigt) eine Miete bei der Wiedervermietung von rd. 7,00 €/m² erreicht. Auch hier wird deutlich, dass die Mieten in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen sind.

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)

8,23 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Hierbei liegen die Mieten immer noch weit unter den Erfahrungen des Sachverständigen zu den Angebotsmieten zum Wertermittlungsstichtag und werden als nachhaltig erzielbar eingestuft. Das 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	Erdgeschoss	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,60 €/m²
	1. Ober- und 2. Obergeschoss	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,50 €/m²
	Dachgeschoss	(auf 0,05 €/m ² gerundet)	6,40 €/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/Suche/radius/wohnung-mieten?centerofsearchaddress=Gelsenkirchen;45896;Polsumer%20Stra%C3%9Fe;;;Hassel;72&livingspace=40.0-85.0&geocoordinates=51.59312;7.05193;1.0&enteredFrom=result_list]; abgerufen am 04.02.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				23.167 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	297 m ²	x	14,00 €/m ²	= 4.158 €
Verwaltung				
Wohnflächen	4 WE	x	359 €/WE	= 1.436 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		23.167 €	= 463 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 6.057 €
entspricht ca. 26% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				17.110 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,00% von		92.000 €	= - 3.680 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				13.430 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,00%				
				= 11,12
Ertrag der baulichen Anlagen			13.430 € x 11,12	= 149.342 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				92.000 €
Zwischensumme				241.342 €
Rundung				- 342 €
vorläufiger Ertragswert				241.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		241.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				241.000 €

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	je Wohnung	359 €/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. **26%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 15 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **15 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2022-2024 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. ¹¹

Mehrfamilienhäuser, gew. Anteil bis 20% des Rohertrages	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m ²		€/m ²		€/m ²		%				Jahre	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	190	3,5		501		1.000		5,54		30		14,4		29	
		-2,0	10,2	141	1.536	440	5.543	3,87	13,06	14	40	7,0	77,6	13	76
Konfidenz-Intervall		3,2 - 3,8		468 - 534		932 - 1.068		5,42 - 5,66		29 - 30		13,5 - 15,2		27 - 31	
Standardabweichung		2,0		229		474		0,86		4		6,0		11	

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 58

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

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

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist deutlich niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist geringer als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 100% wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓
Wertniveau: Die Immobilie liegt in einem Wertniveau, das eine breite Masse an Käufern anspricht. Eine starke Nachfrage führt zu einem geringeren Liegenschaftszinssatz.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohn-/ Geschäftslage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde nach Durchführung von Bodenuntersuchungen und möglicher Beseitigung von Bodenverunreinigungen eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↑
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	↑↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Von außen war ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar, der auch für Innen zu befürchten ist. 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 sich an risikofreudige Investoren richtet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu dem Mehrfamilienhaus gehören keine Stellplätze. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,0% und einer Restnutzungsdauer von $n = 15$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,0%
---	------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	241.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	10,40
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	811 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	502 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	261 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der Immobilienpreiskalkulator des örtliche Gutachterausschusses gibt folgenden Vergleichswert aus:
Immobilienrichtwertnummer 1041204

	Referenz	Vorhanden	
Immobilienrichtwert			1.050 €/m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0,0%
Baujahr	1974	1913	- 22,3%
Jahresrohertrag / Summe der			
Wohn- und Nutzungsfläche	75 €/m ²	78 €/m ²	3,8%
Wohn- Nutzungsfläche	500 m ²	297 m ²	5,1%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzungsfläche (gerundet 10 €/m ²)			890 €/m ²
Vergleichswert (nur Mehrfamilienhaus)			260.000 €

Die Abweichungen sind aufgrund der Objektrisiken plausibel.

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)	
fehlende Innenbesichtigung / Altmerkmale und Schäden	- 84.350 €
Altlastenverdachtsfläche	- 9.200 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 93.550 €

Fehlende Innenbesichtigung / Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- teilweise offenstehende Fenster, durch die Regenwasser in das Gebäude eindringen kann
- vermutlich seit längerem unbeheizt und somit mögliche Frostschäden
- nicht fertiggestellte Um- und Anbaumaßnahmen
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach Beschädigungen an der Fassade/Wärmedämmverbundsystem
- Instandsetzungsbedarf im Bereich des Daches
- Instandsetzungsbedarf im Bereich der Regenrinnen und somit auch im Bereich des Fassadenanstrichs
- Austausch der Holzfenster mit Einfachverglasung
- improvisierte Abwasserführung an der Fassade
- verwilderte Außenanlagen

Die oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungszustand beziehen sich ausschließlich auf die Außenanlagen und die von außen sichtbaren Bauteile, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

Die von außen erkennbaren Schäden und Instandhaltungsrückstände werden in den folgenden Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt. Unterstellt wird ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Zudem ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen und es kann davon ausgegangen werden, dass ungenehmigte Um- und Anbauten vorgenommen wurden. Im Bereich der Nebenanlagen könnten aufgrund des Umfangs der Um- und Anbauten die bestehenden Genehmigungen untergehen.

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Mehrfamilienhaus Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren vernachlässigten Zustandes, sowie dass keinerlei Objektunterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird ein Risikoabschlag von 35% als angemessen erachtet.

Die tatsächlichen Kosten, um das Wohnhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Zudem ist das Wertniveau zu berücksichtigen. Bei geringen Ausgangswerten erfolgt ein geminderter Abschlag.

Zu berücksichtigen ist außerdem die Höhe des vorläufigen Verfahrenswertes. Wenn die tatsächlichen Instandsetzungskosten ein Niveau erreichen, das einen signifikanten Anteil des vorläufigen Verfahrenswertes aufzehren würde, sind diese auf der Verkäuferseite nicht mehr durchsetzbar. Aus verhandlungstechnischen Gründen sind dann reduzierte Instandsetzungskosten zu kalkulieren, um die Verhandlungen fortsetzen zu können.

Ansatz (Abschlag): 35 % von 241.000 € **- 84.350 €**
entspricht 284 €/m² Wfl.

Altlastenverdachtsfläche

Wie unter Punkt 2.3 beschrieben gibt es im Altlastenkataster einen Hinweis auf eine gewerbliche Vornutzung (Titel 22.036 Spedition Polsumer Straße 72), die zu einer Kontamination des Bodens geführt haben könnte. Konkrete Bodenuntersuchungen wurden bis zum Wertermittlungstichtag jedoch nicht durchgeführt, sodass eine konkrete Belastung nicht zu belegen ist. Bei geplanten Erdbauarbeiten oder bei Nutzungsänderungen sind orientierende Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Referat Umwelt notwendig und hier besteht die Gefahr, dass für die Bodenuntersuchungen sowie für eine mögliche nachträgliche Bodensanierung Kosten entstehen.

Die Kosten für Bodenuntersuchungen können hier nur geschätzt werden und die Sanierungskosten für eine eventuelle Bodensanierung können nur von Fachunternehmen nach erfolgten Bodenuntersuchungen benannt werden, weshalb hier nur eine Risikopauschale geschätzt werden kann.

Ansatz (Abschlag): 10% von 92.000 € **- 9.200 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei dieser Art von Immobilie wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert abgeleitet, da hier der nachhaltig zu erzielende Ertrag also wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	241.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 93.550 €
Ertragswert	147.450 €
Rundung	2.550 €
Ermittelter Verkehrswert	150.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	505 €/m ²
jährlicher Rohertrag	23.167 €
jährlicher Reinertrag	17.110 €
Rohertragsfaktor	6,47
Anfangsrendite	6,68%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Polsumer Straße 72 in 45896 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 17.11.2025 gerundet	150.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Mehrfamilienhaus 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.
 Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 28.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Gelsenkirchen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können. Die eingeholten Baugenehmigungsunterlagen weichen von den örtlichen Gegebenheiten ab, sodass von ungenehmigten Um- und Anbauten ausgegangen werden muss. Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Polsumer Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 16.07.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 17.07.2025 ist das Grundstück im Altlastenkataster verzeichnet. In dem Schreiben heißt es, dass das Grundstück im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 22.036 Spedition Polsumer Straße 72 gekennzeichnet ist. Konkrete Hinweise in Form von Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Bei geplanten Erdbauarbeiten oder bei Nutzungsänderungen sind orientierende Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Referat Umwelt notwendig.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.07.2025 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.

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 13.02.2026