

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3954-10-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann nach Absprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 118 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, einem Garagengebäude, vier Reihengaragen und 2 Nebengebäuden (Werkstatt)
Franz-Bielefeld-Straße 67
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 206

Gemarkung
Flur 8

Gelsenkirchen
Flurstück 571

Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße

Franz-Bielefeld-Straße 67
591 m²

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag
18.11.2025:

262.000,-- EUR

in Worten:

Zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Mehrfamilienwohnhauses, der Nebengebäude und der Garagen nicht ermöglicht wurde.

Am 18.11.2025 wurde ein Ortstermin zur Besichtigung des Objektes durchgeführt. Die Haustür des Mehrfamilienwohnhauses war geöffnet, so dass ein Zugang möglich war. Die Wohnungstüren waren bis auf eine Einheit insgesamt verschlossen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Wohneinheiten genutzt oder vermietet sind, so dass auch die offenstehende Einheit nicht besichtigt wurde.

Die Nebengebäude und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich waren verschlossen und konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. Auch hier konnte nicht festgestellt werden, ob die baulichen Anlagen genutzt werden oder vermietet sind.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, erfolgt die Bewertung daher nach Aktenlage und auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die nicht besichtigten Wohneinheiten in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar und nutzbar sind. Es wird eine einfache Beschaffenheit der Wohneinheiten, eine Beheizung über Gasetagenheizungen und das Vorhandensein eines Bades innerhalb der Wohnungen angenommen.

Zudem wird infolge fehlender konkreter Angaben unterstellt, dass, mit Ausnahme der genannten, keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen keine Unterlagen zu den 4 massiv errichteten Garagen und dem rückwärtigen auf der Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäude vorlagen. Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung vorliegt, kann daher nicht beurteilt werden.

Für die weitere Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Kosten für die Beseitigung der Müllablagerungen in den Abstellräumen, im Treppenhaus und im Kellergeschoss sowie für eine Reinigung bleiben bei der Wertermittlung in diesem Verkehrswertgutachten unberücksichtigt.

Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zur Flächenermittlung
- Punkt 4.3 zur Heiztechnik
- Punkt 4.4 zu Bauschäden und Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 18.11.2025

Waltrop, den 23.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		10
3.3	Grundstücksbeschreibung		11
3.4	Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		20
4.1	Allgemeines		20
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		27
4.3	Baubeschreibung		28
4.4	Zustand		31
4.5	Beurteilung		32
5.	AUSSENANLAGEN		33
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		35
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	36
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	36
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§§ 27 - 34 ImmoWertV	39
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	51
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	53
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	58
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	60
8.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	60
8.2	Wert der baulichen Anlagen		60
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	60
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	64
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	70
9.1	Vergleichsverkaufspreise		70
9.2	Vergleichsdaten		70
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	72
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	18.11.2025
Ortsbesichtigung	18.11.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus, zwei Nebengebäude, Garagengebäude und 4 Reihengaragen Franz-Bielefeld-Straße 67 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 206 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 571 Gebäude- und Freifläche, Franz-Bielefeld-Straße 67 Grundstücksgröße 591 m ² <u>Abteilung II / Belastungen</u> 12 Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 118 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG AKTIENGESellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das zu bewertende Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 , der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	nicht betroffen Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz WAG NRW anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück **nicht mehr an. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Informationen zum Baujahr

Ursprungsbaujahr	Wohnhaus	1899
	Nebengebäude 1 /	
	Werkstatt	1899
	Nebengebäude 2	1958
	4 Garagen	Garagengebäude keine Angaben
mittleres Baujahr fiktiv		1971
mittleres Alter		54 Jahre
mittlere Gesamtnutzungsdauer		75 Jahre
mittlere Restnutzungsdauer		21 Jahre

Flächenzusammenstellung

Bruttogrundfläche ca.	785 m ² Mehrfamilienwohnhaus
	191 m ² Nebengebäude 1
	58 m ² Nebengebäude 2
	42 m ² Garagengebäude
	48 m ² Reihengaragen
Wohnfläche:	425 m ² Mehrfamilienwohnhaus
Nutzfläche:	75 m ² Nebengebäude
	47 m ² Nebengebäude 2
	34 m ² Garagengebäude

Wohnlage

mittlere Wohnlage

Weitere Gerichtsfragen

Objektadresse und Grundbuchangaben stimmen überein.
Das Objekt ist an einer öffentlichen Straße gelegen und verfügt über eine Zuwegung.
Etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauten waren diesseits nicht festzustellen.

Besonderheiten

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Mehrfamilienwohnhauses, der Nebengebäude und der Garagen nicht ermöglicht wurde.

Am 18.11.2025 wurde ein Ortstermin zur Besichtigung des Objektes durchgeführt. Die Haustür des Mehrfamilienwohnhauses war geöffnet, so dass ein Zugang möglich war. Die Wohnungstüren waren bis auf eine Einheit insgesamt verschlossen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Wohneinheiten genutzt oder vermietet sind, so dass auch die offenstehende Einheit nicht besichtigt wurde.

Die Nebengebäude und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich waren verschlossen und konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. Auch hier konnte nicht festgestellt werden, ob die baulichen Anlagen genutzt werden oder vermietet sind.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die nicht besichtigten Wohneinheiten in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar und nutzbar sind. Es wird eine einfache Beschaffenheit der Wohneinheiten angenommen.

Zudem wird infolge fehlender konkreter Angaben unterstellt, dass, mit Ausnahme der genannten, keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen keine Unterlagen zu den 4 massiv errichteten Garagen und dem rückwärtigen auf der Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäude vorlagen. Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung vorliegt, kann daher nicht beurteilt werden.

Für die weitere Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus, Nebengebäuden und Garagen bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und Garagen, Franz-Bielefeld-Straße 67, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	156.615,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	246.489,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-110.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 3	-2.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	291.104,-- EUR
	rd.	291.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung	-29.100,-- EUR
		261.900,-- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag 18.11.2025**

262.000,-- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 13.10.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 1.000

vom 24.10.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

18.11.2025

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

18.11.2025

U m f a n g des Gutachtens

- 72 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG**3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift 45881 Gelsenkirchen
Franz-Bielefeld-Straße 67
- Aktenzeichen Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 118 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, zwei Nebengebäuden, Garagengebäude und 4 Reihengaragen
- Nutzer Angaben zur Nutzung des Objektes liegen diesseits nicht vor. Es konnte vor Ort nicht festgestellt werden, ob die Wohneinheiten genutzt werden oder leer stehen.
- Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 206

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 8	Flurstück 571
Gebäude- und Freifläche	Franz-Bielefeld-Straße 67
Grundstücksgröße	591 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 206

- 12 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 118 / 24). Eingetragen am 08.11.2024.

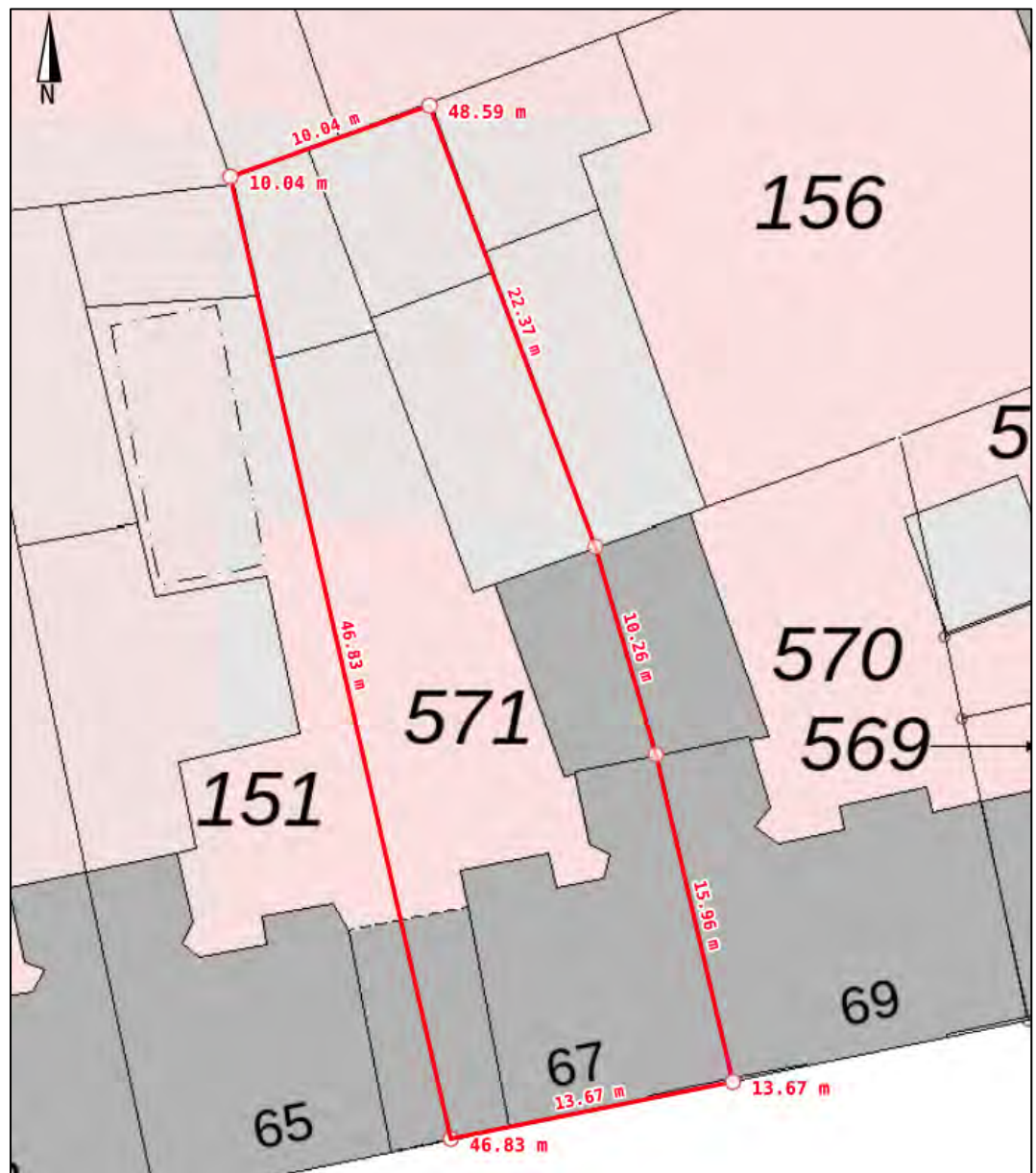
3.3 Grundstücksbeschreibung

L a g e

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil „Schalke“
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
 - Grundstückslage: an der Straße gelegen
 - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin.
- Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Verkehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe.
- Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund-Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen.
- Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.
- Besonderheiten: keine
 - Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

M e r k m a l e

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks ca. 47 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 12,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



Quelle: Tim-online.NRW.de

- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung dar, gegenüberliegend befindet sich die Sternschule / Gemeinschaftsgrundschule
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

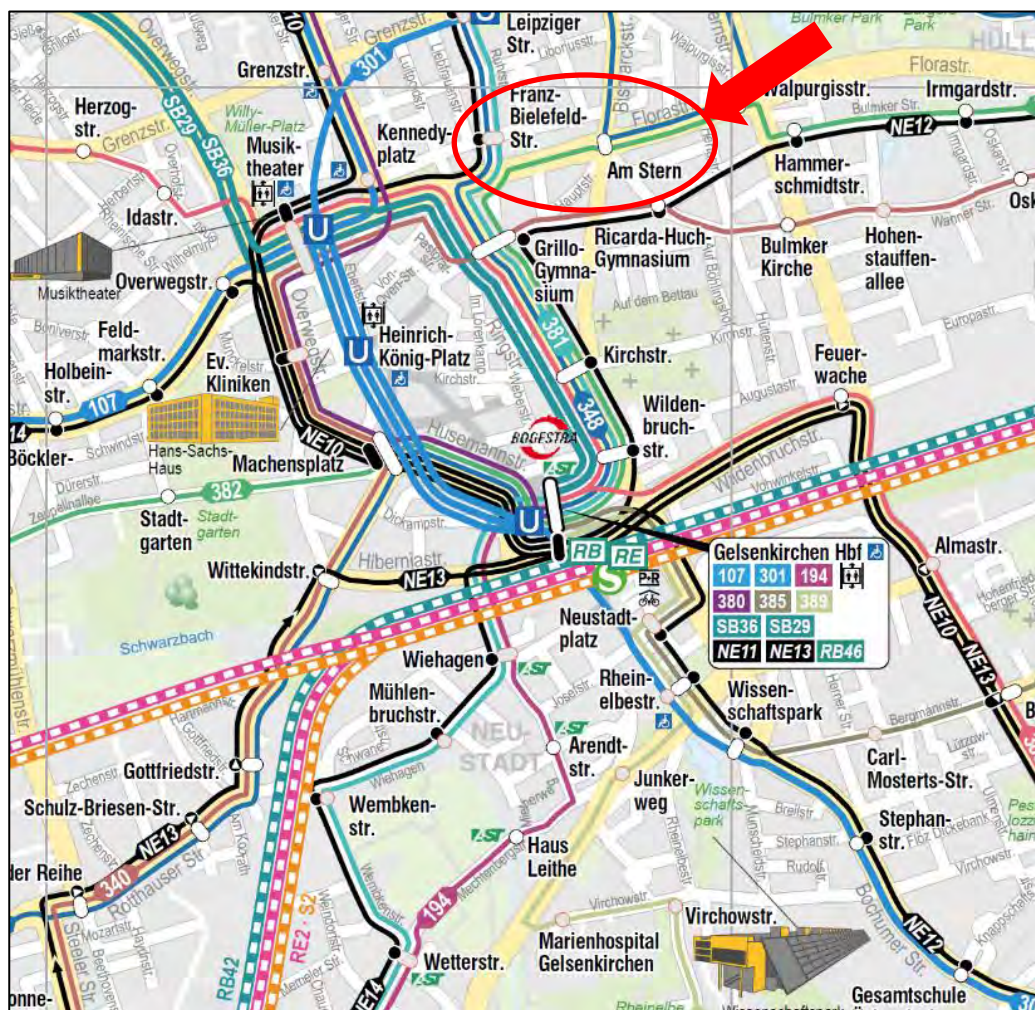
- Entfernungen:

Autobahn:	A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen - Süd in ca. 5,5 km Entfernung A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen - Zentrum in ca. 2,5 km Entfernung
-----------	---

Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 39 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 44 km Entfernung

Bahnhof: zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 1,4 km Entfernung

Bus: die Bushaltestelle „Am Stern“ mit Anschluss an die Linien 348 und 382 sowie die Bushaltestelle „Franz-Bielefeld-Straße“ mit Anschluss an die Linien 348, 381, E81 und NE11 befinden sich in ca. 250 m Entfernung



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 1,1 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 1,1 km und an der Wanner Straße in ca. 750 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Westfälische Hochschule Gelsenkirchen in ca. 11,8 km Entfernung
Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 10 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 17 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 34 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen

- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 2,3 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 3,2 km, zum Stadtgarten ca. 1,9 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 3 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

Erschließung

- Straße: Die Franz-Bielefeld-Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung, teilweise in Kopfsteinpflasterung
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.11.2025 über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich laut weiterer Angabe um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen in dieser Sache sind daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweilige Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten. Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen – Referat Bauordnung und Bauverwaltung - vom 23.10.2025 wird bescheinigt, dass auf dem vorgenannten Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Bauordnung und Bauverwaltung / Untere Denkmalbehörde - vom 23.10.2025 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt / Grundstück derzeit nicht als Bau-/ Boden- oder Gartendenkmal registriert ist. Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen dazu erteilt der:
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

Baurecht

Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen Referat 61 - Stadtplanung - wurde mit Schreiben vom 24.10.2025 folgende planungsrechtliche Auskunft zum zu bewertenden Objekt erteilt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 **Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023 nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP), der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW**

Das Flurstück ist im Gemeinsamen **Flächennutzungsplan** als **Wohnbaufläche** dargestellt.

- 1.2 **Vorsorgender Hochwasserschutz**

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisikogebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 **Bebauungsplan**

Das oben genannte Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

- 2.2 **Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB**

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben.

- 2.3 **Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne**

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen.

- 2.4 **Städtebauliche Verträge**

Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht vorhanden.

3. **Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008**

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.

4. **Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008**

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsteile vom 30.08.2001**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. **Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung**

Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. **Sanierungsgebiet**

Das oben genannte Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft Sonderfördergebiet**

Die Zukunftspartnerschaft ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

11. **Vorkaufsrechtssatzung**

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen - Referat Umwelt - vom 27.10.2025 ist das oben genannte Grundstück Franz-Bielefeld-Straße 67 im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen **nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet**.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen mir derzeit nicht vor.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung – Wohnungswesen –, vom 27.10.2025 wird mitgeteilt, dass für das oben angegebene Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) besteht und dass das Objekt als freifinanziert gilt.

Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 63 – Bauordnung und Bauverwaltung – vom 23.10.2025 liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Alle beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge sind abschließend bearbeitet und geprüft worden und über die Hausaktenregistratur einsehbar.

Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Gelsenkirchen Einsicht zu nehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

abgabenrechtlicher Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 28.10.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück

Gelsenkirchen, Franz-Bielefeld-Straße 67

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 571

von der endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Franz-Bielefeld-Straße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das oben angegebene Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, **zu der Erschließungsanlage „Franz-Bielefeld-Straße“ nicht mehr an.**

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) **fallen** für das oben genannte Grundstück **nicht an.**

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Stand 01.01.2025:

BRW 235,-- EUR / m²; Wohnbaufläche, IV geschossig, GFZ 1,0

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gelsenkirchen.

Die gewählte Adresse ist: Franz-Bielefeld-Straße 67.

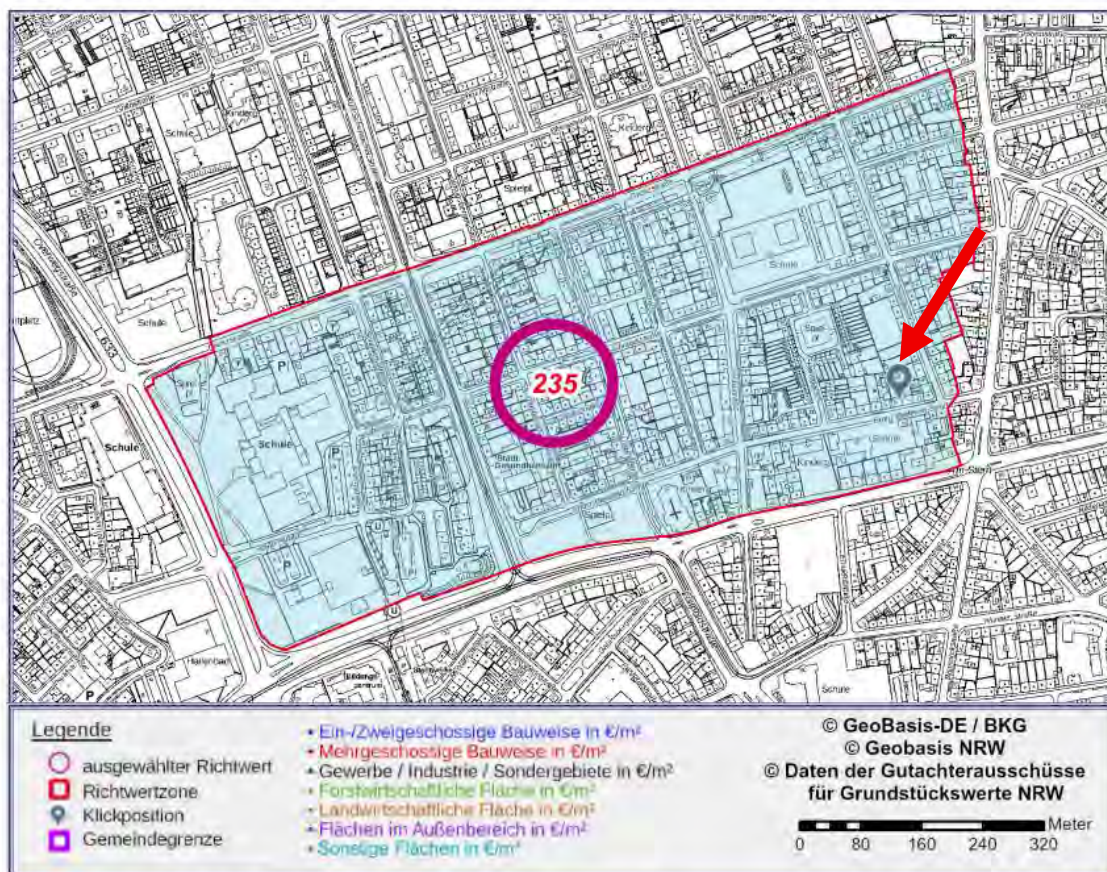


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

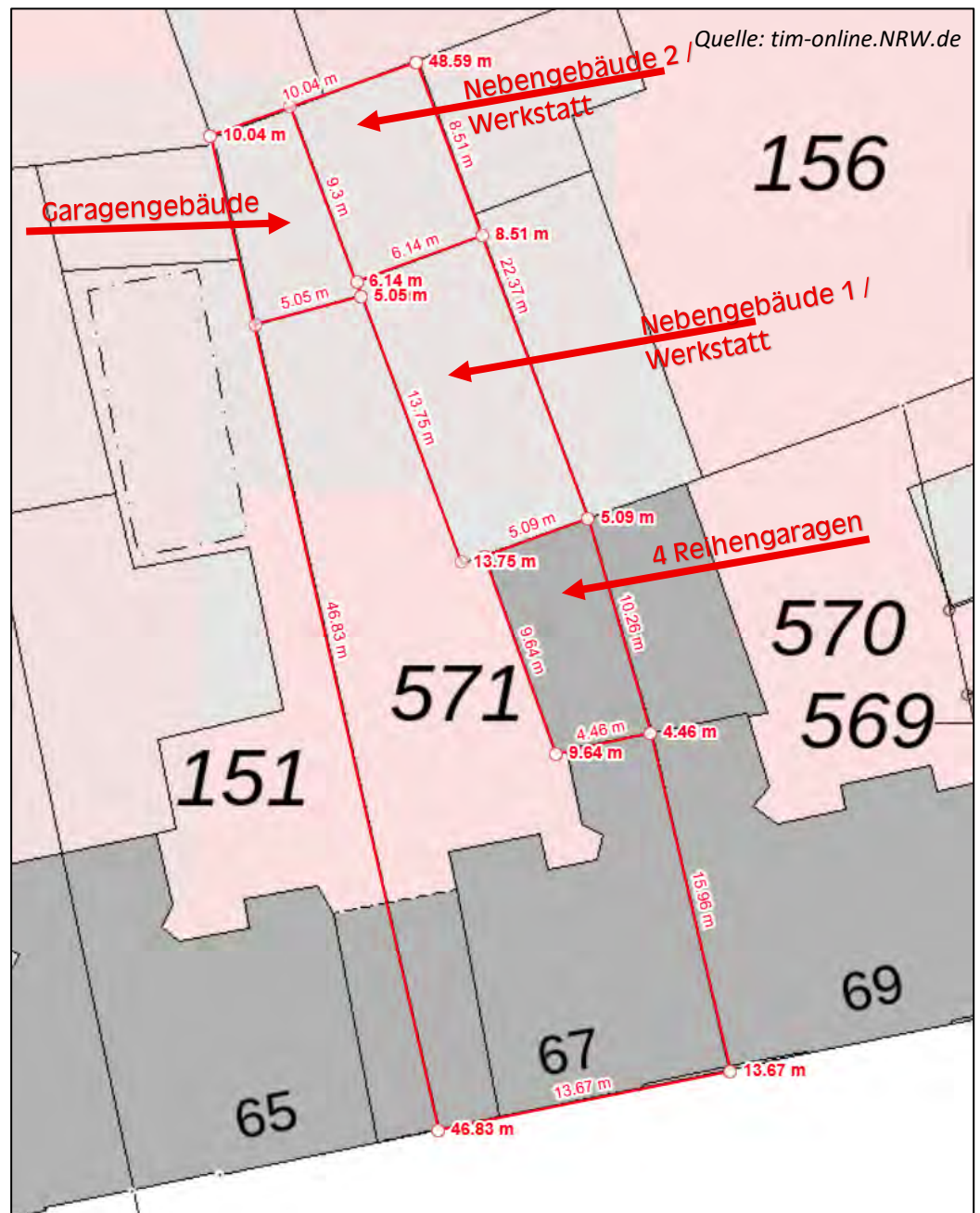
- Nutzbarkeit

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass das Objekt zum Wertermittlungsstichtag nutzbar ist. Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, zwei Nebengebäude, ein Garagengebäude und 4 Reihengaragen
- Geschosse: Wohnhaus:
unterkellert, dreigeschossige Bauweise, ausgebaut
Dachgeschoss
Annahmen:
Nebengebäude 1:
nicht unterkellert, zweigeschossig, Pultdach
Nebengebäude 2 / Garage:
nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach
4 Reihengaragen:
nicht unterkellert, eingeschossig, flach geneigtes
Pultdach



Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 118 / 24

Gutachten-Nr.: W 3954-10-2025

Mehrfamilienwohnhaus, Franz-Bielefeld-Straße 67, 45881 Gelsenkirchen

Erdgeschoss:

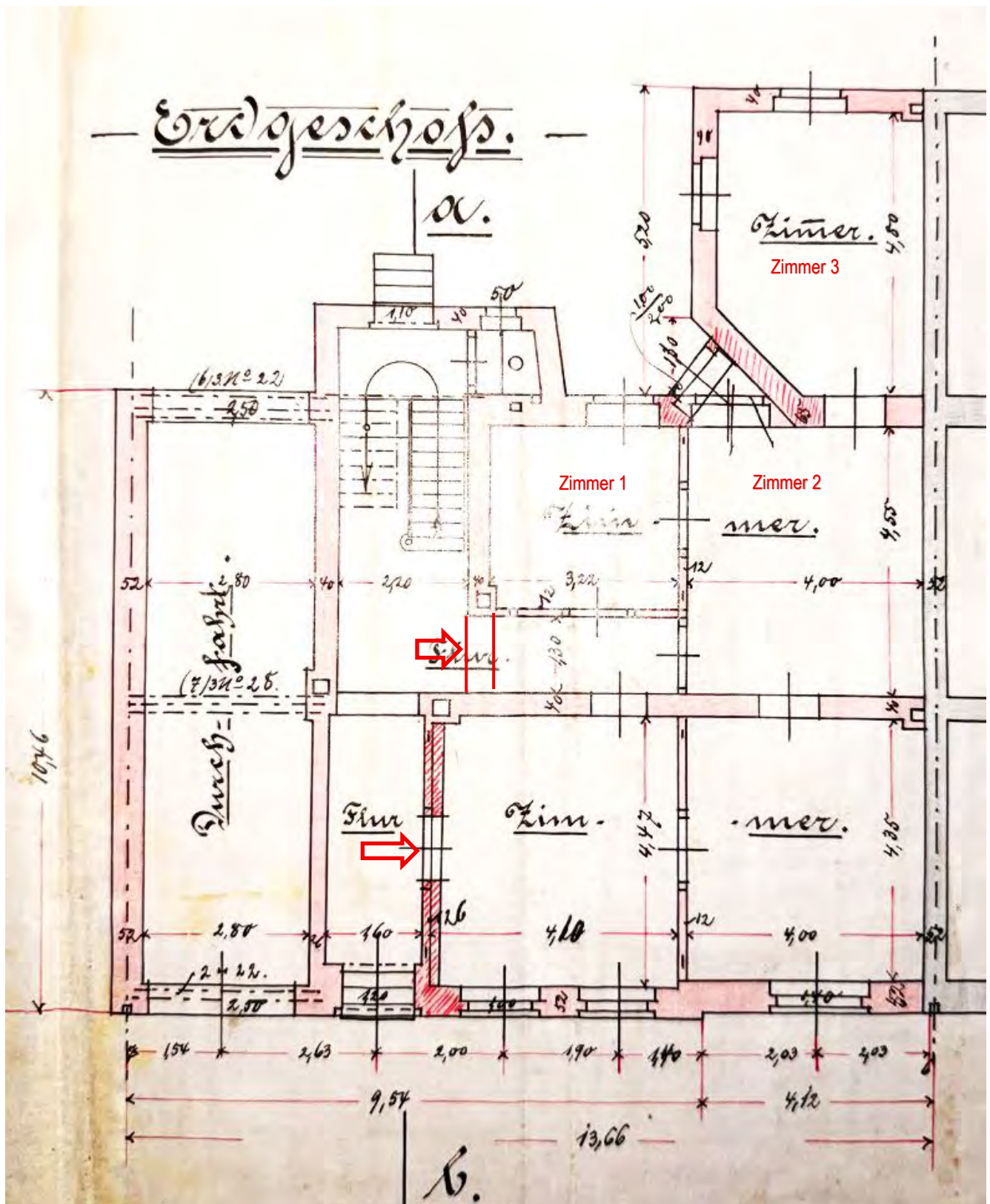
Durchfahrt, Gemeinschaftstreppehaus

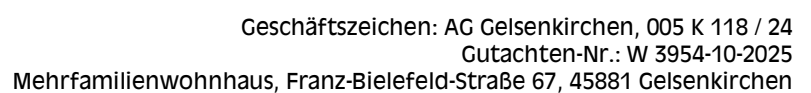
WE Nr. 1 / vorne:

Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Wohn- und Schlafraum

WE Nr. 2 / hinten:

Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)





1. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus

WE Nr. 3:

Diele, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3 und Zimmer 4 (jeweils durch Zimmer 2 zugänglich), Zimmer 5, Zimmer 6

2. Obergeschoss:

Gemeinschaftstreppehaus

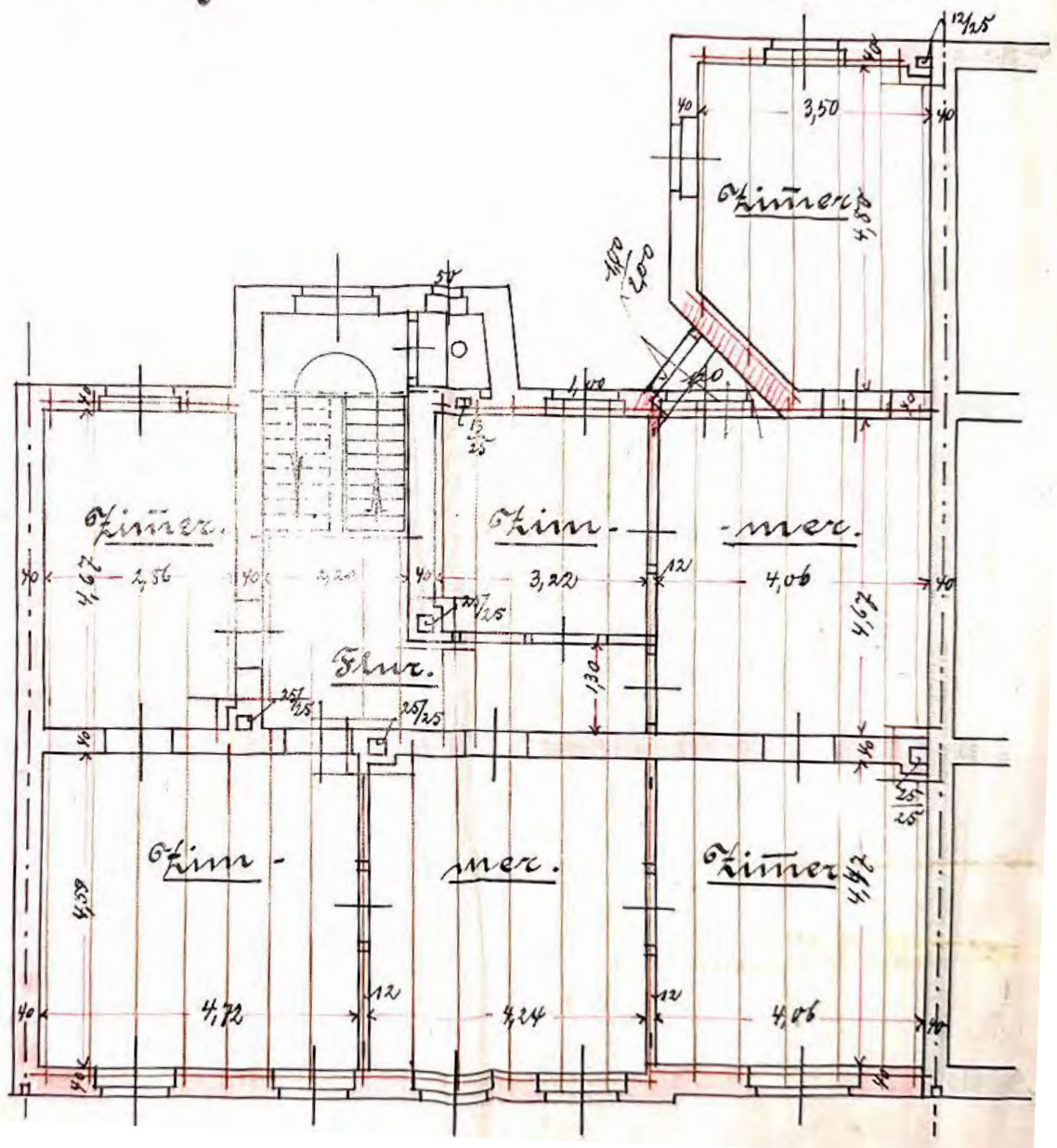
WE Nr. 4 / rechts:

Diele, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3 und Zimmer 4 (jeweils durch Zimmer 2 zugänglich), Zimmer 5

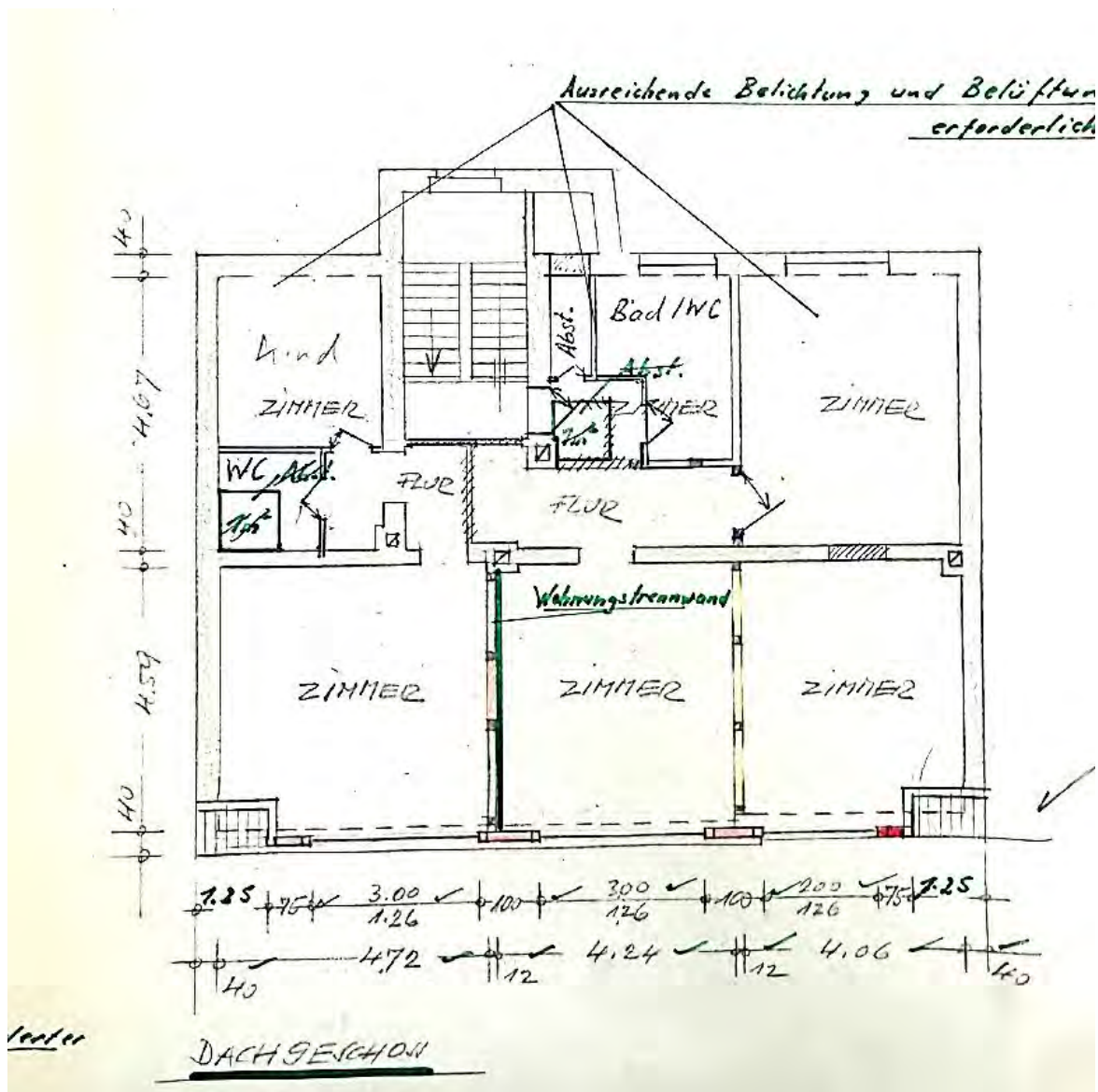
WE Nr. 5 / links:

Flur, 2 Zimmer

Pläne u. Dachgeschoss.



Dachgeschoss:
 Gemeinschaftstreppehaus
Annahme: eine Wohneinheit
 WE Nr. 6:
 Flur, Abstellraum, Bad / WC, Zimmer 1, Zimmer 2 / 3,
 WC, Zimmer 4 / 5



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus / Nebengebäude 1	1899		
		Garage	1958		
		Nebengebäude 2	keine Angaben		
-	mittleres Baujahr	1971 (fiktiv)			
-	mittleres Alter	54 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre			
-	mittlere Restnutzungsdauer	21 Jahre			
-	Grundstücksfläche	591 m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 413 m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,70
-	Geschossfläche	rd. 664 m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	1,12
	<i>ohne Dachgeschoss mit Nebengebäuden</i>				
-	Brutto – Grundfläche	rd. 785 m ²	Mehrfamilienwohnhaus		
		rd. 191 m ²	Nebengebäude 1		
		rd. 58 m ²	Nebengebäude 2		
		rd. 42 m ²	Garage		
		rd. 48 m ²	4 Garagen		
-	Wohn/Nutzfläche	Die Flächenberechnung erfolgte <u>überschlägig</u> auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen für das Wohnhaus und aufgrund der Außenabmessungen gemäß tim-online.NRW.de für das Nebengebäude 2 und das Garagengebäude. Es können sich daher Abweichungen zu etwa nach Aufmaß ermittelten Flächen ergeben.			

Wohnfläche Mehrfamilienwohnhaus:

rd.	33 m ²	WE Nr. 1
rd.	47 m ²	WE Nr. 2
rd.	123 m ²	WE Nr. 3
rd.	54 m ²	WE Nr. 4
rd.	68 m ²	WE Nr. 5
rd.	100 m ²	WE Nr. 6
rd.	425 m ²	Gesamtwohnfläche

Nutzfläche Nebengebäude:

rd.	75 m ²	Nebengebäude 1, EG
rd.	47 m ²	Nebengebäude 2, EG
rd.	34 m ²	Garagengebäude

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

- Konstruktion massive Mauerwerksbauweise
- Keller Wände Mauerwerk
- Decke Stahlträgerdecke / Stahlsteinkappendecke
- Geschosse Wände Mauerwerk
- Decken Holzbalkendecken
- Dachkonstruktion **Wohnhaus:**
Satteldach mit alter Dachsteineindeckung, Anbau im Hofbereich dreigeschossig mit flach geneigtem Dach und Bitumendachbahneindeckung
Flachdachgaube zur Straßen- und Hofseite mit Eternitverkleidung
Nebengebäude 1:
Pultdach mit Bitumendachbahneindeckung
Die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt
Nebengebäude 2 / Caragengebäude:
Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung
Reihengaragen:
flach geneigtes Dach mit Wellplatteneindeckung
- Regenentwässerung **Wohnhaus / Nebengebäude / Caragen:**
Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise mit Anstrich
Feuchteschäden im Hoffassadenbereich unterhalb der Dachentwässerung
- Besonderheiten Durchfahrt im Erdgeschoss des Wohnhauses
Betonfußboden mit Rissbildungen, Wandflächen Putz mit Anstrich, der Anstrich löst sich großflächig vom Untergrund, Stahlflügeltor zur Straße, Gipskarton-Deckenverkleidung

Fassade

- Wohnhaus:**
Straßenfassade in den Obergeschossen mit Putz und Anstrich, Stuckelemente im Fensterbereich
Im Erdgeschoss Riemchenwandverkleidung mit Anstrich
Hoffassade mit Putz und Anstrich
Fenster: Teilweise Holzfenster, teilweise Kunststofffenster, im Erdgeschoss mit Rollläden
- Nebengebäude 1:**
Außenfassade mit Putz ohne Anstrich
Rissbildungen / Feuchteschäden
Leitungsverlegung auf der Wand

Garagengebäude / Reihengaragen:

Außenfassade Putz mit Anstrich

H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage

Annahme:

Wohnungen mit Gasetagenheizungen

Einbau

Zustand und Funktion der Heiztechnik konnten nicht geprüft werden. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden.

Es wird angenommen, dass die Heizungsanlagen insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden können und kein Austausch ansteht.

Energie

Annahme:

Gas

- Warmwasserversorgung

Annahme:

über die Heizungsanlagen

- Elektroanlage

Annahme:

einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Klingelanlage

A u s b a uQualität: Annahme: einfachGemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Ornamentverglasung, der Lichtausschnitt im unteren Bereich der Tür ist defekt, Aluminiumoberlicht mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung

Kunststeinbelag, Majolikawandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Wohnungseingangstür (WE Nr. 1) im Erdgeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni

Im rückwärtigen Bereich des Treppenhauses im Erdgeschoss Holzwandverkleidung bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Elektrounterverteilung, Briefkastenanlage für acht Einheiten

Tür zum Hofbereich als Holztür mit verkleidetem Lichtausschnitt

Kellerabgang im Erdgeschoss mit Holzverkleidung

Zugangstür zum Kellergeschoss als Holztür ohne Türgriff, der Keller konnte nicht besichtigt werden

Tür zur WE Nr. 2 im Erdgeschoss hinten mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni

Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, der Handlauf mit Anstrich, Tritt- und Setzstufen mit PVC-Belag, diese sind teilweise schadhaft, der Handlauf ist neu zu streichen, die Treppenanlage ist zu überarbeiten

Auf dem Treppenpodest Holzfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Tür zu einem Abstellraum auf dem Treppenpodest mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich

Abstellraum auf dem Treppenpodest
Müllablagerungen, Verlegeplatten, Wand Putz, Decke mit Verkleidung

1. Obergeschoss

WE Nr. 3

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich

Elektronterverteilung auf dem Treppenpodest, Holzwandverkleidung bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich

Treppe zum 2. Obergeschoss in der Ausstattung wie vor, Holzgeländer und Holzhandlauf, der Handlauf mit Anstrich, Holzfenster mit Ornamentverglasung, Einfachverglasung

Abstellraum auf dem Treppenpodest
PVC-Fußboden, Wand Putz gestrichen, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Abwasserleitungsverlegung auf der Wand, Müllablagerungen

2. Obergeschoss

zwei Wohnungen, Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich, Oberlichter mit Einfachverglasung

Elektronterverteilung auf dem Treppenpodest

Treppe zum Dachgeschoss in der Ausstattung wie vor, Müllablagerungen im Bereich des Treppenpodestes

Im Dachgeschoss Zugangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Holz mit Anstrich

Ob sich im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten oder nur eine Wohneinheit befinden, konnte infolge der Müllablagerungen im Treppenhaus und der damit verbundenen eingeschränkten Zugangsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Holzfenster mit Einfachverglasung, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich zum Dachanschluss, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen, die Müllablagerungen sind zu beseitigen, Im Wandbereich Rissbildungen

4.4 Zustand

einfacher in Teilbereichen vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Die Fassade des Wohnhauses zum Hofbereich, sowie die Dachentwässerung und die Dachanschlüsse sind instand zu setzen. Die Dacheindeckung ist zu überprüfen.

Die Wandflächen der Durchfahrt sind instand zu setzen.

Der Kelleraußeneingang ist instand zu setzen.

Die Fassade des Nebengebäudes 1 und des Garagengebäudes sind instand zu setzen. Die Dachanschlüsse sind fachgerecht herzustellen. Die Dachentwässerung ist instand zu setzen.

Das Kellergeschoss ist zu entrümpeln, damit verbundene Kosten bleiben unberücksichtigt.

Die Elektroinstallation ist zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Feuchteschäden im Gemeinschaftstreppenhaus, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen

Treppenanlage im Gemeinschaftstreppenhaus:
Tritt- und Setzstufen mit PVC-Belag, diese sind teilweise schadhaft, die Treppenanlage ist zu überarbeiten, der Handlauf ist neu zu streichen

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Ornamentverglasung, der Lichtausschnitt im unteren Bereich der Tür ist defekt

Die Ausgangstür vom Treppenhaus zum Hofbereich ist zu ersetzen. Außentreppe und Handlauf sind zu überarbeiten.

Der Türgriff zum Kellerabgang im Gemeinschaftstreppenhaus ist einzubringen.

Im Treppenhaus sind die einfachverglasten Holzfenster durch isolierverglaste Fenster zu ersetzen.

Die Müllablagerungen im Treppenhaus und in den Abstellräumen auf den Treppenpodesten sind zu beseitigen, damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Gemeinschaftstreppenhaus im Dachgeschoss: massive Feuchteschäden im Außenwandbereich zum Dachanschluss, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung | in Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass eine Nutzung der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag möglich ist. |

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

werterhöhende Umstände: keine

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | Annahme:
einfache Wohnungszuschnitte mit gefangenen Räumen |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten. |
| - | Verkäuflichkeit: | Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit zu erwarten. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- * Entwässerung
- * Strom
- * Fernwärme
- * Gas
- * Fernsehen

Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 Erdkabelanschluss
 Hierzu liegen keine Angaben vor
Annahme: Anschluss an die öffentliche Versorgung
 Hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

Hauseingangsbereich mit fünf Steigungen und Kunststeinbelag, dieser mit Rissbildungen

Hofeingangsbereich mit drei Betonsteigungen mit Anstrich, einfacher Stahlhandlauf, Hofhauseingangstür als Holztür mit Anstrich, der Lichtausschnitt ist defekt und verkleidet, die Hofausgangstür sowie die Treppenanlage und der Handlauf sind zu überarbeiten

Im Hofeingangsbereich Müllablagerungen

Kelleraußeneingang als Stahlbetontreppe ohne Belag, die Stufen mit Anstrich, Stahlgeländer mit Anstrich, Kellerhals mit Putz, in diesem Bereich massive Feuchteschäden, der Kellerhals und die Wandflächen sind in diesem Bereich instand zu setzen, Holzlattentür zum Kellergeschoss, das Kellergeschoss ist vermüllt

Reihengaragen mit flach geneigtem Pultdach, Wellplatteneindeckung, alte Stahlschwingtore, hier löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund, Zinkdachrinnen und PVC-Fallrohr

Nebengebäude 1

an die Reihengaragen anschließend, massiv errichtet, Pultdach mit Bitumendachbahneindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Glasbausteinelemente, teilweise mit Lüftungsflügel, ein Stahlschwingtor, ein doppelflügeliges Stahlitor, Kunststofffenster und Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung

Außenfassade mit Rissbildungen und Feuchteschäden

Garagengebäude:

Außenfassade mit Putz und Anstrich, Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung, Stahlflügeltür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung

Ansicht durch den Lichtausschnitt der Stahltür:
Betonfußboden, Wandflächen Putz, die Stahltür mit
Einfachverglasung, Holzbalkendecke, Glasbausteine-
lemente
Fassade mit Rissbildungen und Feuchteschäden, die
Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt

- | | | |
|---|--------------------|---|
| - | befestigte Flächen | Der Hofbereich ist betoniert, uneben, Rissbildungen |
| - | Einfriedung | Mauer mit Putz und Anstrich |
| - | Grünanlagen | keine |

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

mäßiger Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus, Nebengebäuden und Garagen bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

W E R T E R M I T T L U N G

7. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Kapitalisierungsfaktor *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

*) Kapitalisierungsfaktor: Gemäß § 34 (2) ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Bodenrichtwert / Franz-Bielefeld-Straße rd. 235,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45881
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2322200
Bodenrichtwert	235,-- EUR / qm (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum	235,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der Wertr 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Liboriusstraße

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine wertbestimmende Eigenschaft „Geschossflächenzahl“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Der oben genannte Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der Anlage 11 der Wertr 2006 gemäß der abweichenden baulichen Ausnutzung anzupassen.

GFZ - Anpassung:

Bodenrichtwert (BRW)	235,00 EUR/m ²
GFZ (1) des zu bewertenden Grundstücks:	1,12
GFZ (2) des Vergleichsgrundstücks:	1,00

Umrechnungskoeffizient (UK) nach Wertr 06, Anlage 11 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand

Berechnung des Koeffizienten nach folgender Formel:

			UK
UK zur GFZ (1):	$\sqrt{GFZ (1) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (1) + 0,2}$	=	1,06
UK zur GFZ (2):	$\sqrt{GFZ (2) \times 0,6 + 0,2 \times GFZ (2) + 0,2}$	=	1,00

Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der vorhandenen Grundstücksausnutzung:

		in EUR / m ²
BRW x UK GFZ (1) / UK GFZ (2)	=	249,--
rd.		250,--

Ferner wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung der Bodenwerte mit einem Zuschlag auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 5 % Rechnung zu tragen. (Bodenrichtwert 2025 = 235,-- EUR / m² und Bodenrichtwert 2026 = 245,-- EUR/m²)

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$250,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,05 = 262,50 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 265,- \text{ EUR / m}^2$$

- angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 265,-- EUR/m²
- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vom 28.10.2025 fallen Erschließungskosten für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 265,-- EUR/m²

- * = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

<i>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 571</i>	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	591	x	265,00	=	156.615,-- EUR
Bodenwert				=	156.615,-- EUR

7.2

Ertragswert der baulichen Anlagen

§§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 18 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Laut Mietspiegel der Stadt Gelsenkirchen mit Stand vom 01.01.2024

Mietspiegeltabelle 2024:

			Wohnungsgrößen				
			A bis 40 m²	B > 40 m² bis 60 m²	C > 60 m² bis 90 m²	D > 90 m² bis 100 m²	E > 100 m²
			Mittelwert Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 6,02 - 7,04	6,10 5,71 - 6,48	6,05 5,63 - 6,46	6,00 5,66 - 6,43	5,75 5,33 - 6,22
	II	1949 bis 1956	6,40 5,79 - 6,95	6,00 5,61 - 6,36	5,90 5,48 - 6,39	5,90 5,44 - 6,32	5,65 5,22 - 6,00
	III	1957 bis 1965	6,50 5,72 - 7,23	6,10 5,82 - 6,37	6,00 5,75 - 6,33	6,00 5,38 - 6,60	5,75 5,52 - 5,92
	IV	1966 bis 1981	6,65 5,88 - 7,39	6,25 5,94 - 6,57	6,20 5,79 - 6,61	6,15 5,66 - 6,64	5,90 5,55 - 6,21
	V	1982 bis 1995	6,85 6,10 - 7,61	6,45 5,67 - 7,18	6,35 5,88 - 6,85	6,35 5,94 - 6,69	6,05 5,34 - 6,85
	VI	1996 bis 2006	7,90 7,12 - 8,63	7,50 6,74 - 8,25	7,40 6,86 - 7,92	7,40 6,94 - 7,84	7,10 6,37 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	8,80 8,04 - 9,55	8,45 8,04 - 8,79	8,35 8,08 - 8,65	8,30 8,00 - 8,62	8,05 7,28 - 8,79
	VIII	ab 2017	9,00 8,25 - 9,77	8,60 8,11 - 9,05	8,50 8,09 - 8,96	8,50 8,35 - 8,59	8,25 7,50 - 9,01

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

Franz-Bielefeld-Straße 67, Gelsenkirchen:

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche bis 40 m²:

Mietwertspanne: 6,02 EUR / m² - 7,04 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,50 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 40 bis 60 m²:

Mietwertspanne: 5,71 EUR / m² - 6,48 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,10 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 60 bis 90 m²:

Mietwertspanne: 5,63 EUR / m² - 6,46 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,05 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 90 bis 100 m²:

Mietwertspanne: 5,66 EUR / m² - 6,43 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 6,00 EUR / m²

Für Wohnungen der Altersgruppe I, die bis 1948 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad / WC und einer Wohnfläche von > 100 m²:

Mietwertspanne: 5,33 EUR / m² - 6,22 EUR / m² monatlich

Mittelwert: 5,75 EUR / m²

Merkmale des Normobjektes

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

- *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*

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind folgende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Nicht vorhandene Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringer Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

Die Zu- und Abschläge stellen sich gemäß Mietspiegel wie folgt dar:

Gebäudezustand

Das Normobjekt liegt in Gebäuden, an denen einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. Für Gebäude, die durchgehend renoviert und gut erhalten sind sowie für Gebäude, die sich in einem weitgehend erneuerungsbedürftigen Zustand befinden, ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Gebäudezustand innen und außen	Ab-, Zuschlag
einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich *)	0,00 €/m ²
weitgehend erneuerungsbedürftig	- 0,31 €/m ²
durchgehend renoviert / gut erhalten	+ 0,20 €/m ²

*) unter Berücksichtigung der gem. Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsmaßnahmen

Aufzug

Das Normobjekt befindet sich in einem Gebäude ohne Aufzug. Für eine Wohnung in einem Gebäude mit Aufzug gilt folgender Zuschlag:

Aufzug	Ab-, Zuschlag
nicht vorhanden	0,00 €/m ²
vorhanden	+ 0,11 €/m ²

Balkon/Loggia/Terrasse

Das Normobjekt verfügt über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Bei Nichtvorhandensein gilt folgender Abschlag:

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m ²
nicht vorhanden	- 0,22 €/m ²

Geschosslage

Das Normobjekt befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Bei einer abweichenden Geschosslage gelten folgende Zu- oder Abschläge:

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss WE Nr. 1 / 2	+0,04 €/m ²
1-2. Obergeschoss WE Nr. 3 / 4 / 5	0,00 €/m ²
3-4. Obergeschoss	- 0,12 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	- 0,15 €/m ²
Dachgeschoss WE Nr. 6	- 0,06 €/m ²
Maisonettewohnung	+ 0,35 €/m ²

Tageslichtbad

In dem Normobjekt befindet sich ein Tageslichtbad (Bad mit Fenster). Für eine Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer ohne Fenster gilt folgender Abschlag:

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	- 0,17 €/m ²

Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet. Für eine Wohnung, die inklusive eines Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zu- oder Abschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität Annahme:	- 0,15 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+ 0,42 €/m ²

Barrierearme Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem barrierearmen Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein barrierearmer Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierearme Dusche	Ab-, Zuschlag
Nein Annahme	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,14 €/m ²

Stufenfreier Zugang zur Wohnung

Das Normobjekt ist nur über eine oder mehrere Stufen erreichbar. Für eine Wohnung, zu der ein stufenfreier Zugang besteht, gilt folgender Zuschlag:

Stufenfreier Zugang zur Wohnung	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+ 0,27 €/m ²

Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 20 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren Annahme	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,18 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,10 €/m ²

Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes

Die Wärmedämmung des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umfassend modernisiert. Unter einer umfassenden Wärmedämmung des Gebäudes ist hier eine Wärmedämmung aller Außenwände, der Dachflächen oder der obersten Geschossdecke, sowie der Kellerdecke zu verstehen. Im Falle einer nur teilweise erfolgten Wärmedämmung des Gebäudes kann ein geminderter Zuschlag erfolgen. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren eine umfassende Modernisierung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 20 Jahren Annahme: 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,36 €/m ²
in den letzten 20 Jahren modernisiert	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung Bad und Innenausbau

In dem Normobjekt wurden das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad und der Innenausbau in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung Bad und Innenausbau	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren Annahme 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,20 €/m ²

Modernisierung der Heizungsanlage

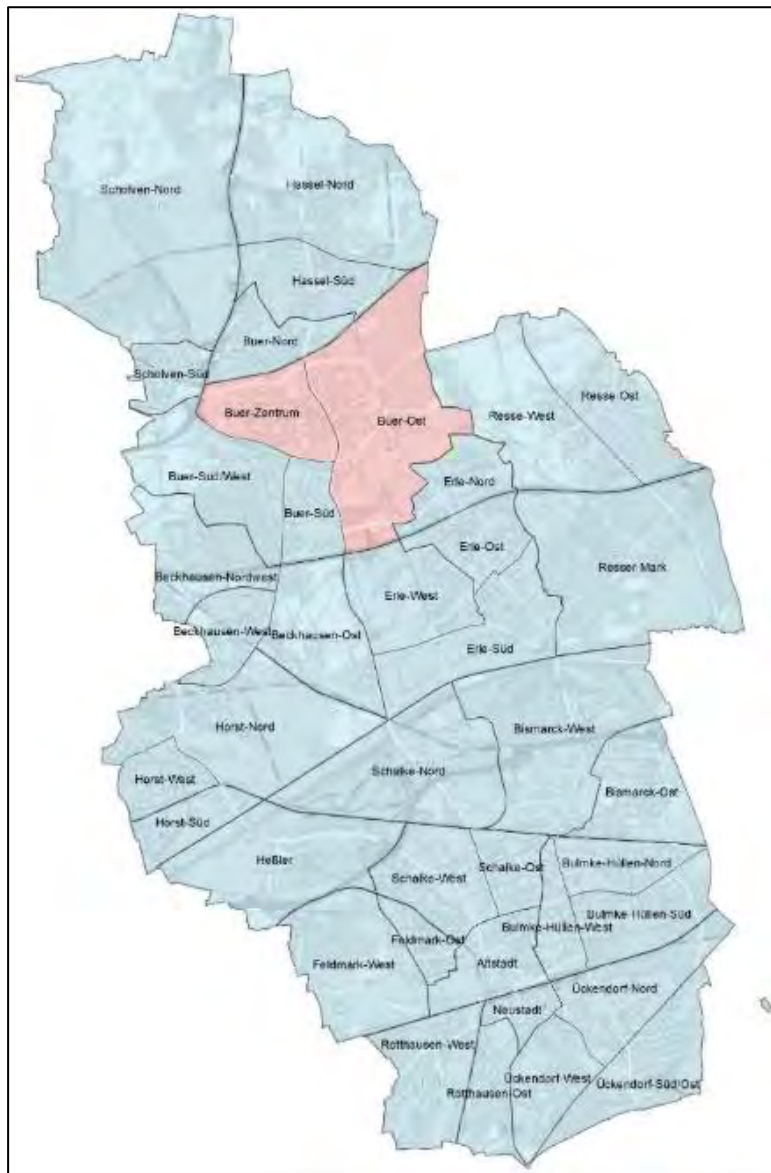
In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren Annahme: 	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+ 0,21 €/m ²

Lageeinfluss

Gelsenkirchen ist unterhalb der Stadtteile in 40 kleinräumigere Bereiche (REGE-Bezirke) unterteilt. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Für zwei dieser REGE-Bezirke konnte ein Lageeinfluss ermittelt werden. Für eine Wohnung, die sich im REGE-Bezirk Buer- Zentrum oder Buer-Ost befindet, gilt folgender Zuschlag:

Stadtbezirk	Ab-, Zuschlag
Buer-Zentrum / Buer-Ost	+ 0,58 €/m ²
übriges Stadtgebiet Ortsteil Schalke 	0,00 €/m ²



tatsächliche Miete:

Mietverträge und Angaben zur Miethöhe wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 17 (1) ImmoWertV

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten:

WE Nr. 1 - 33 qm / EG vorne

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,50 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 1 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	6,02 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	7,04 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	6,00 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,50 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,52 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,02 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,54 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	7,04 EUR/qm -0,50 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme einfache Beschaffenheit) für die **WE Nr. 1 im Erdgeschoss vorne** eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,55 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **5,75 EUR / m²** ergibt.

WE Nr. 2 - 47 qm / EG hinten

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im EG	0,04 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,50 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 2 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,60 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,21 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm -0,50 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,98 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm -0,50 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird für die **WE Nr. 2 im Erdgeschoss hinten** auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme: einfache Beschaffenheit) eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,25 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **5,40 EUR / m²** ergibt.

WE Nr. 3 - 123 qm / 1. OG

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,54 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 3 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	5,75 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,33 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,22 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,21 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,75 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	4,79 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,33 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,68 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,22 EUR/qm -0,54 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme: einfache Beschaffenheit) für die **WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss** eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 4,80 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **4,95 EUR / m²** ergibt.

WE Nr. 4 - 54 qm Wohnfläche / 2. OG links

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 1. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,54 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 4 laut Mietspiegeltabelle:

Mittelwert	6,10 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,71 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,48 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:

Errechneter Wert	5,56 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,10 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,17 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,71 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,94 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,48 EUR/qm -0,54 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme einfache Beschaffenheit) für die **WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links** eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,20 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **5,35 EUR / m²** ergibt.

WE Nr. 5 - 68 qm / 2. OG rechts

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im 2. OG	0,00 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,54 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 5 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,05 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,63 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,46 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,51 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,05 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,09 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,63 EUR/qm -0,54 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,92 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,46 EUR/qm -0,54 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme einfache Beschaffenheit) für die **WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts** eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,10 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **5,25 EUR / m²** ergibt.

WE Nr. 6 - 100 qm / DG

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung:		
Gebäudezustand innen und außen	einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 EUR/qm
Aufzug:	nicht vorhanden	0,00 EUR/qm
Balkon/Terrasse:	kein Balkon	-0,22 EUR/qm
Geschosslage:	Lage im DG	-0,06 EUR/qm
Bad:	kein Tageslichtbad	-0,17 EUR/qm
Bodenbeläge:	Annahme: einfache Bodenbeläge	-0,15 EUR/qm
barrierearme Dusche:	Annahme: keine Barrierearme Dusche	0,00 EUR/qm
stufenfreier Zugang:	nein	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Fenster:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Wärmedämmung des Gebäudes:	Annahme: in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung Bad und Innenausbau:	Annahme: in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert	0,00 EUR/qm
Modernisierung der Heizung:	Annahme: nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 EUR/qm
Lageeinfluss:	Gelsenkirchen - Schalke	0,00 EUR/qm
Summe der Zu- und Abschläge:		-0,60 EUR/qm

Miete für die WE Nr. 6 laut Mietspiegeltabelle:	
Mittelwert	6,00 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,66 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	6,43 EUR/qm

Ergebnis - ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel:	
Errechneter Wert	5,40 EUR/qm
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,00 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Untergrenze	5,06 EUR/qm
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,66 EUR/qm -0,60 EUR/qm
Spannen-Obergrenze	5,83 EUR/qm
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,43 EUR/qm -0,60 EUR/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes (Annahme einfache Beschaffenheit) für die **WE Nr. 6 im Dachgeschoss** eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von rd. 5,10 EUR / m² als zutreffend angenommen.

Zudem wird es als angemessen erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % auf die oben genannte Miete Rechnung zu tragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. **5,25 EUR / m²** ergibt.

Für das **Nebengebäude 1** wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von **3,50 EUR / m²** für die Fläche im Erdgeschoss als angemessen angenommen. Es wird angenommen, dass die Fläche nicht beheizt ist.

Für das **Nebengebäude 2** und das **Garagegebäude** wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Belichtungssituation eine monatliche Miete in Höhe von **2,50 EUR / m²** für die Fläche im Erdgeschoss als angemessen angenommen. Es wird angenommen, dass die Fläche nicht beheizt ist.

Für die **Reihengaragen** wird unter Berücksichtigung der geringen Größen und ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von **30,-- EUR je Garage** als zutreffend angesetzt.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Mehrfamilienwohnhaus Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in einer Höhe von pauschal 2.154,-- EUR jährlich (359,-- EUR je Wohneinheit), für die Nebengebäude und das Garagengebäude in Höhe von pauschal 3 % des Rohertrages und für die Reihengaragen in Höhe von je 47,-- EUR je Garage als zutreffend erachtet.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Vorliegend werden für das Mehrfamilienwohnhaus unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich, für die Nutzflächen in den Nebengebäuden und dem Garagengebäude in Höhe von 4,20 EUR / m² jährlich und für die Reihengaragen in Höhe von 106,-- EUR jährlich je Garage als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung des Objektes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus mit Ausnahme der WE Nr. 2 und die Reihengaragen mit 2 % des Rohertrages, für die WE Nr. 3 wird infolge der Größe der Einheit ein erhöhtes Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Rohertrages in Ansatz gebracht. Das erhöhte Mietausfallwagnis wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Für die Nutzflächen in den Nebengebäuden und dem Garagengebäude wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

7.2.2

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Mehrfamilienwohnhäuser
gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages Liegenschaftszinssatz Ø 3,5 %

Grundstücksmarktbericht der Stadt Gelsenkirchen 2025

58

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das zugrundegelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der Bewirtschaftungskosten sind in den Kapiteln 8.1 und 8.4 beschrieben. Basierend auf den Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Objekte die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Tab. 35: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser - Kauffälle aus 2022 - 2024
Vergleich Anzahl - Liegenschaftszinssatz - Wohnfläche / Nutzfläche - bereinigter Kaufpreis - Miete - Bewirtschaftungskosten - Rohertragsfaktor - Restnutzungsdauer



Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser (2022 - 2024)															
	n	Ø LSZ %		Ø Wfl m²		Ø ber. KP € je m² Wfl/Nfl		Ø Miete € je m² Wfl/Nfl		Ø Bew. Kosten %		Ø REF		Ø RND Jahre	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Gebäudeart															
Dreifamilienhaus	19	1,5		233		1.492		5,65		28		21,5		31	
		-17	4,2	10	312	809	2.578	4,92	6,50	24	32	13,7	36,5	18	51
Konfidenz-Intervall	-	0,8 - 2,3		211 - 255		1271 - 1712		5,42 - 5,87		27 - 29		18,4 - 24,6		27 - 35	
Standardabweichung		15		46		457		0,46		2		6,5		9	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	190	3,5		501		1.000		5,54		30		14,4		29	
		-2,0	10,2	111	1536	440	5.543	3,87	13,06	14	40	7,0	77,6	13	76
Konfidenz-Intervall	-	3,2 - 3,8		468 - 534		932 - 1068		5,42 - 5,66		29 - 30		13,5 - 15,2		27 - 31	
Standardabweichung		2,0		229		474		0,86		4		6,0		11	
Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	23	4,9		592		987		6,17		24		12,8		28	
		-13	10,9	220	1464	476	2.059	4,61	10,57	15	32	6,4	28,1	15	62
Konfidenz-Intervall	-	3,7 - 6,1		475 - 710		810 - 1164		5,62 - 6,72		22 - 26		10,8 - 14,8		24 - 33	
Standardabweichung		2,8		272		409		1,27		5		4,6		11	

zu bewertendes Objekt:

425 qm

WE 4,95 – 5,75 33,38 (WHS)

24 - WHS

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur
- Energetische Beschaffenheit

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sowie der bestehenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Bewertungsansatzes in Höhe von 3,75 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 33 m ²	x	5,75 EUR	x	12	=	2.277,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 47 m ²	x	5,40 EUR	x	12	=	3.046,-- EUR
WE Nr. 3	rd. 123 m ²	x	4,95 EUR	x	12	=	7.306,-- EUR
WE Nr. 4	rd. 54 m ²	x	5,35 EUR	x	12	=	3.467,-- EUR
WE Nr. 5	rd. 68 m ²	x	5,25 EUR	x	12	=	4.284,-- EUR
WE Nr. 6	rd. 100 m ²	x	5,25 EUR	x	12	=	6.300,-- EUR
Gesamtfläche		425,00 m ²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	26.680,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
33,38 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	2.154,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	534,-- EUR
	Instandhaltungskosten 14,00 € / m ²	./.	5.950,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	267,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	17.775,-- EUR

Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Nebengebäude 1	rd. 75 m ²	x	3,50 EUR	x	12	=	3.150,-- EUR
Gesamtfläche		75,00 m ²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	3.150,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
18,03 %	Verwaltungskosten 3,0%	./.	95,-- EUR
	Mietausfallwagnis 4,0%	./.	126,-- EUR
	Instandhaltungskosten 4,20 € / m ²	./.	315,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	32,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	2.582,-- EUR

Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Nebengebäude 2	rd. 47 m ²	x	2,50 EUR	x	12	=	1.410,-- EUR
Gesamtfläche		47,00 m ²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	1.410,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
21,91 %	Verwaltungskosten 3,0%	./.	42,-- EUR
	Mietausfallwagnis 4,0%	./.	56,-- EUR
	Instandhaltungskosten 4,20 € / m ²	./.	197,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	14,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	1.101,-- EUR

Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen	Nfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Einzelgarage	rd. 34 m²	x	2,50 EUR	x	12	=	1.020,-- EUR
Gesamtfläche	34,00 m²						
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	1.020,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
22,06 %	Verwaltungskosten 3,0%				./.	31,-- EUR	
	Mietausfallwagnis 4,0%				./.	41,-- EUR	
	Instandhaltungskosten 4,20 €/m²				./.	143,-- EUR	
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%				./.	10,-- EUR	
		Jahresreinertrag				=	795,-- EUR

Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Reihengaragen	4 St.	x	30,00 EUR	x	12	=	1.440,-- EUR
Gesamtfläche		4,00 m²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	1.440,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
45,49 %	Verwaltungskosten				pauschal	./.	188,-- EUR
	Mietausfallwagnis				2,0%	./.	29,-- EUR
	Instandhaltungskosten				pauschal	./.	424,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	14,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	785,-- EUR
Jahresrohertrag gesamt						=	33.700,-- EUR
Jahresreinertrag gesamt						=	23.038,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag			=	23.038,-- EUR
Verzinsung des Bodenwerts	3,75 %	von 156.615,-- EUR	./.	5.873,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage			=	17.165,-- EUR

Gebäudereinertrag : 17.165,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 21 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 3,75 % $q = 1,0375$
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 14,36 $q = 1 + \text{Liegenschaftsz.}/100$
 $KF = q^n \cdot 1 / q^n \cdot (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
17.165,-- EUR	x	14,36	=	246.489,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 246.489,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	246.489,-- EUR
Bodenwert	<u>156.615,-- EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	403.104,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt**§ 8 Abs. 2 ImmoWertV**

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	403.104,-- EUR
--	----------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale****§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-110.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 3 in Höhe von 2 % des Rohertrages hier: 7.306,-- EUR x 0,02 x 13,42 = 1.960,93 EUR	-2.000,-- EUR

Ertragswert	291.104,-- EUR
-------------	----------------

E R T R A G S W E R T	rd.	291.000,-- EUR
------------------------------	------------	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1969 festgesetzt. Für die Nebengebäude und die Garagen wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Das Baujahr des Nebengebäudes 1 und der Reihengaragen wird nach äußerer Inaugenscheinnahme fiktiv auf das Jahr 1975, das Baujahr des Nebengebäudes 2 und des Garagengebäudes auf das Jahr 1980 festgesetzt.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Mehrfamilien- wohnhaus 77,16 %	17.775,-- EUR	fiktiv 1969	56	80	24
Neben- gebäude 1 11,21 %	2.582,-- €	fiktiv 1975	50	60	10
Neben- gebäude 2 4,78 %	1.101,-- €	fiktiv 1980	45	60	15
Einzel- garage 3,45 %	795,-- €	fiktiv 1980	45	60	15
Reihen- garagen 3,41 %	785,-- €	fiktiv 1975	50	60	10
100,00%	Jahres- reinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	23.038,-- EUR	1971	54	75	21

- mittleres Baujahr : 1971
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 75 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 21 Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2) ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum – oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus

in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL

mit bis zu 6 Wohneinheiten

Baujahr: fiktiv 1969

Normalherstellungskosten NHK 2010:

730,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	18.11.2025	189,70
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag.

den **18.11.2025** 730,- EUR x 189,70% = 1.385,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten.

zum Stichtag, den **18.11.2025** = **1.385,- EUR**

AGVGA - NRW

ANLAGE 7

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)	1.800,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	1.100,00 EUR / m	(Ansichtsfläche / Front)

hier:

1,80 m x	11,50 m =	20,70 qm
1,80 m x	2,00 m =	<u>3,60 qm</u>
		24,30 qm

Grundbetrag	2 Stck. x	1.800,00 EUR	3.600,00 EUR
	24,30 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>26.730,00 EUR</u>
			30.330,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	18.11.2025	189,70
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag, den

18.11.2025	30.330,- EUR	x	189,70%	=	57.536.00 EUR
------------	--------------	---	---------	---	---------------

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

$$1 \text{ Stck.} \times 6.000,00 = 6.000,00 \text{ EUR}$$

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 18.11.2025 189,70

Herstellungskosten zum Stichtag, den

$$18.11.2025 \quad 6.000,- \text{ EUR} \times 189,70\% = 11.382,00 \text{ EUR}$$

Nebengebäude 1

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Baujahr: fiktiv 1975

Normalherstellungskosten NHK 2010:

250,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 18.11.2025 189,70

Herstellungskosten zum Stichtag,

$$\text{den } 18.11.2025 \quad 250,- \text{ EUR} \times 189,70\% = 474,- \text{ EUR}$$

Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,

$$\text{zum Stichtag, den } 18.11.2025 = 474,- \text{ EUR}$$

Nebengebäude 2

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Baujahr: fiktiv 1980

Normalherstellungskosten NHK 2010:

300,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 18.11.2025 189,70

Herstellungskosten zum Stichtag,

$$\text{den } 18.11.2025 \quad 300,- \text{ EUR} \times 189,70\% = 569,- \text{ EUR}$$

Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,

$$\text{zum Stichtag, den } 18.11.2025 = 569,- \text{ EUR}$$

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Normalherstellungskosten NHK 2010:

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 18.11.2025 189,70

den **18.11.2025** 350,- EUR x 189,70% = 664,- EUR

zum Stichtag, den **18.11.2025** = **664,- EUR**

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Normalherstellungskosten NHK 2010:

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 18.11.2025 189,70

den **18.11.2025** 400,- EUR x 189,70% = 759,- EUR

zum Stichtag, den **18.11.2025** = **759,- EUR**

8.2.2

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mehrfamilienwohnhaus		Stichtag:	18.11.2025
BGF:	785 qm	Mehrfamilienwohnhaus Franz-Bielefeld-Straße 67 45881 Gelsenkirchen	
785 qm BGF	x	1.385,- EUR	= 1.087.225,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Flachdachgauben			57.536,- EUR
Kelleraußeneingang			<u>11.382,- EUR</u>
Herstellungskosten gesamt			1.156.143,- EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
24	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
70	%	von 1.156.143,- EUR	= -809.300,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			346.843,- EUR
Hausanschlüsse:			= 8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	2%	von 346.843,- EUR	= 6.937,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 362.280,- EUR
Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	362.280,- EUR

Nebengebäude 1			Stichtag:	18.11.2025
BCF:	191 qm	Nebengebäude 1 Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen		
191	qm BCF	x	474,- EUR	= 90.534,- EUR
Herstellungskosten gesamt				90.534,- EUR
Alterswertminderung				
(§23 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
10	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
83	%	von	90.534,- EUR	= -75.143,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				15.391,- EUR
Hausanschlüsse:				=
Außenanlagen				
pauschal	2%	von	15.391,- EUR	= 308,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 15.699,- EUR
Gebäudesachwert	Nebengebäude 1			= 15.699,- EUR

Nebengebäude 2				Stichtag:	18.11.2025
BGF:	58 qm	Nebengebäude 2 Franz-Bielefeld-Str. 67 45881 Gelsenkirchen			
58	qm BGF	x	569,- EUR	=	33.002,- EUR
Herstellungskosten gesamt					33.002,- EUR
Alterswertminderung					
(§23 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
75	%	von	33.002,- EUR	=	-24.752,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					8.250,- EUR
Hausanschlüsse:				=	
Außenanlagen					
pauschal	2%	von	8.250,- EUR	=	165,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen					8.415,- EUR
Gebäudesachwert	Nebengebäude 2			=	8.415,- EUR

Garagengebäude				Stichtag:	18.11.2025
BCF:	42 qm	Einzelgarage			
		Franz-Bielefeld-Str. 67			
		45881 Gelsenkirchen			
42	qm BCF	x	664,- EUR	=	27.888,- EUR
Herstellungskosten gesamt					27.888,- EUR
Alterswertminderung					
(§23 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
75	%	von 27.888,- EUR		=	-20.916,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					6.972,- EUR
Hausanschlüsse:					=
Außenanlagen					
pauschal	2%	von	6.972,- EUR	=	139,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen					7.111,- EUR
Gebäudesachwert	Garagengebäude			=	7.111,- EUR

Reihengaragen				Stichtag:	18.11.2025
BCF:	48 qm	Reihengaragen			
		Franz-Bielefeld-Str. 67			
		45881 Gelsenkirchen			
48	qm BCF	x	759,- EUR	=	36.432,- EUR
Herstellungskosten gesamt					36.432,- EUR
Alterswertminderung					
(§23 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
10	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
83	%	von	36.432,- EUR	=	-30.239,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					6.193,- EUR
Hausanschlüsse:				=	
Außenanlagen					
pauschal	2%	von	6.193,- EUR	=	124,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen					6.317,- EUR
Gebäudesachwert	Reihengaragen			=	6.317,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	362.280,- EUR
Gebäudesachwert	Nebengebäude 1	=	15.699,- EUR
Gebäudesachwert	Nebengebäude 2	=	8.415,- EUR
Gebäudesachwert	Einzelgaragen	=	7.111,- EUR
Gebäudesachwert	Reihengaragen	=	6.317,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	399.822,- EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	156.615,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	556.437,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

von 556.437,- EUR = 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	556.437,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-110.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung hier: Aufteilung der Wohneinheiten / einfache Beschaffenheit	=	
-15,00% von 556.437,- EUR	=	-83.466,- EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert	=	362.971,- EUR

SACHWERT**rd. 363.000,- EUR**

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen infolge von Art und Beschaffenheit des Objektes diesseits nicht vor.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 581,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	270,-- EUR / m ² 625,-- EUR / m ² 501,-- EUR / m ² EUR / m ²
Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden	Verkehrswert	427,-- EUR / m ²
Verkehrswert		248.000,-- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		7,36

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und Garagen,
Franz-Bielefeld-Straße 67, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERT	156.615,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	246.489,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-110.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 3	-2.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	291.104,-- EUR
	rd.	291.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	156.615,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	399.822,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-110.000,-- EUR
	- wirtschaftliche Überalterung	-83.466,-- EUR
	SACHWERT	362.971,-- EUR
	rd.	363.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus, Nebengebäuden und Garagen bebautes Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung wird es als angemessen erachtet, einen Risikoabschlag in Höhe von pauschal 10 % auf den Ertragswert in Ansatz zu bringen.

A u s g a n g s w e r t

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes		291.000,--	EUR
•	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigungen	./.	<u>29.100,--</u>	<u>EUR</u>
			261.900,--	EUR

VERKEHRSWERT	des <u>unbelasteten</u> Grundstücks zum Stichtag, dem 18.11.2025	rd.	<u>262.000,--</u>	<u>EUR</u>
--------------	--	-----	-------------------	------------

Waltrop, den 23.04.2026