

Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilien-Ökonom (ADI)

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



Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Verkehrswertgutachten

Objekt-Nr.: 25-012-A-GEL-ETW

Ausfertigung-Nr.: 0

Bewertungsobjekt: Sondereigentum-Nr. 9 des Aufteilungsplanes
977/10.000 Miteigentumsanteile (MEA)
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss links mit Kellerraum, Nr. 9 des Aufteilungsplanes,
an dem Grundstück

Katasterdaten: Gemarkung Schalke
Flur 4
Flurstück 73

Adresse: Gewerkenstr. 5
45881 Gelsenkirchen

Aktenzeichen des Gerichts: 05 K 127/24



Verkehrswert des 977 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 9 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
zum Stichtag 22.07.2025

46.000 €

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	12
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.7	Wohnungsgrundbuch, Abt. III	14
2.2.8	Baulasten	14
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW	14
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	14
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	15
2.2.13	Überbau	15
2.2.14	Sonstige Rechte und Belastungen	15
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	16
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	16
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	16
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	16
2.3.6	Gebäude	17
2.3.7	Außenanlagen	19
2.3.8	Zustand und Beurteilung	20
2.3.9	Restnutzungsdauer	23
2.3.10	Zubehör	23
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	24
2.4.1	Mietverhältnisse	24
2.4.2	Leerstand	24
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	24
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	24

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.5	Künftige Änderungen	25
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	25
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	26
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	26
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	26
2.6.2	Immobilienmarkt	27
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	28
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	30
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	31
3.1	Grundlagen	31
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	31
3.2	Wertermittlungsverfahren	31
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	31
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	32
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.3	Bodenwert	33
3.3.1	Bodenrichtwert	33
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	34
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	35
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	36
3.4.1	Jahresrohertrag	36
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	36
3.4.3	Restnutzungsdauer	37
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	37
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	39
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	39
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	39
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
3.4.9	Ertragswert	41
3.5	Vergleichswertverfahren	42
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors	43
3.5.2	Vorläufiger Vergleichswert	43
3.5.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	43
3.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
3.5.5	Vergleichswert	45
4.	VERKEHRSWERT	46
4.1	Ergebniszusammenstellung	46
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	46
4.3	Komprimierte Wertung	47
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	48
5.	ANLAGEN	49
5.1	Baudatenberechnung	49
5.1.1	Baudaten	49
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	49
5.1.3	Wohnfläche	50
5.2	Lageinformationen	51
5.2.1	Regionalplan	51
5.2.2	Stadtplan	52
5.3	Flurkarte	53
5.4	Gebäudezeichnungen	54
5.5	Fotodokumentation	57

Das Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdaten

1.1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2020.

1.1.2 Datum des Auftrags

Gutachterauftrag und Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 06.02.2025 nebst Anordnungsbeschluss vom 12.11.2024 zur Zwangsversteigerung sowie schriftlicher Weisung vom 24.07.2025.

1.1.3 Verwendungszweck

Gutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

1.1.4 Auftraggeber

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Str. 79
45886 Gelsenkirchen

1.1.5 Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.1.6 Personenbezogene Daten

Nach Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versteht man unter „personenbezogenen Daten“ alle Informationen, die sich auf eine zumindest identifizierbare natürliche Person beziehen.

In einem Verkehrswertgutachten sind personenbezogene Daten grundsätzlich nicht erforderlich. Allerdings sind solche Angaben nicht immer zu vermeiden. In diesem Gutachten erfolgt der Umgang mit personenbezogenen Daten auf der Grundlage der Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO) vom 25.05.2018 und der geänderten Fassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

1.1.7 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Es handelt sich um die Sondereigentumseinheit-Nr. 9 im Dachgeschoss links nebst Kellerraum in einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten (8 Wohneigentumseinheiten, 2 Teileigentumseinheiten -Ladenlokal und Spitzbodenraum-).

Die Miteigentumsanteile werden im Grundbuch wie folgt geführt:

Amtsgericht Gelsenkirchen

Wohnungs-Grundbuch von Schalke

Blatt-Nr. 2797

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	977 / 10.000
Gemarkung	Schalke
Flur	4
Flurstück	73
Fläche	438 m ²
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Gewerkenstr. 5
Sondereigentum (SE)	Wohnung im Dachgeschoss links mit Kellerraum-Nr. 9 des Aufteilungsplanes
Sondernutzungsrechte (SNR)	Augenscheinlich sind keine SNR vereinbart

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 8 Eine juristische Person (GmbH)

Hinweis:

Klarnamen werden aus Gründen des Datenschutzes in diesem Gutachten nicht ausgewiesen.
Sie sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung der Gemeinschaftsflächen im Bewertungsobjekt erfolgte am 22.07.2025:

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 10:40 Uhr

Die Besichtigung der Sondereigentumsflächen wurde trotz fristgerecht zugestellter Ladung und auch nach schriftlicher Aufforderung durch das Amtsgerichts Gelsenkirchen durch die Sondereigentümerin nicht ermöglicht.

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßenseitige Ansicht und Rückseite des Wohn- und Geschäftshauses nebst hinterer Grundstücksfläche.
- Innen:
Die Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und im Kellergeschoss.

Zu nicht einsehbaren Bereichen / Flächen erfolgt die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein und den greifbaren Unterlagen.

Die mit der Beschaffenheit und Ausstattung sowie Zustand dieser Bereiche / Flächen einhergehenden Unsicherheiten werden in der Wertermittlung mit einem pauschalen Risikoabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

1.3 Stichtage

1.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die der Wertermittlung zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse beziehen.

Gem. § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Diesem Bewertungsfall liegt auftragsgemäß folgender Wertermittlungsstichtag zu Grunde:

22.07.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Grundstückszustand umfasst alle rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 (3) ImmoWertV).

Im Regelfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem 22.07.2025.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind im Wesentlichen folgende grundlegende Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

1.4.1 Rechtsvorschriften und statistische Daten

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 218b)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden (www.destatis.de)

Darüber hinaus wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

1.4.2 Literaturquellen

- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
- Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage, Fortsetzungsband, stichtagsaktueller Stand
- Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Luchterhandverlag 2015, 5. Aufl.
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: „Baukosten 2020: Altbau“, Verlag f. Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage 2020
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Spezialuntersuchungen (bauphysikalische, chemische, o.a.) insbesondere zum Baugrund wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten erfolgen unter Nutzung eines Computerprogramms. Da zur Wahrung der Übersichtlichkeit zum Teil auf den Ausweis von Nachkommastellen verzichtet wurde, sind Abweichungen durch sogenannte Rundungsdifferenzen möglich. Die Abweichungen wirken sich allerdings nicht relevant auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung u.a. berücksichtigt:

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Grundstückszustands, der sich aus den Grundstücksmerkmalen ergibt (§ 2 ImmoWertV)
 - Der Entwicklungszustand
 - Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)
 - Die tatsächliche Nutzung
 - Der beitragsrechtliche Zustand (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)
 - Die Lagemerkmale (§ 5, Abs. 4 ImmoWertV)
- Die Ertragsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielten und marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
- Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
(Im Grundbuch, Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen bleiben in dieser Wertermittlung aufgrund des Verwendungszwecks auftragsgemäß unberücksichtigt. Gegebenenfalls erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen separat, im Annex zu diesem Gutachten.)
- In Bezug auf bauliche Anlagen sind die Bauweise, die Baugestaltung, die Größe, die Ausstattung und die Qualität -einschließlich der energetischen Eigenschaften und der Barrierefreiheit- der bauliche Zustand sowie das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 3 ImmoWertV)
- Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§4 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 5, Abs. 5 ImmoWertV)

Folgende Sachverhalte werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:

- In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundpfandrechte. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).
- Abweichungen der Bebauung von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben werden bzw. sofern sich entsprechenden Hinweise weder durch Feststellungen beim Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der baubehördlichen Hausakte in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Auskunft der zuständigen Baubehörde ergeben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes. *
- Qualität und Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten. *
- Eventuell vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen der Bauteile. *
- In den baulichen Anlagen eventuell vorhandene umweltbelastende Bauteile. *
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch).*
- Eventuell in Baumaterialien vorhandene Schadstoffe und deren Ausdünstungen. *
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Einwirkungen, u.ä.) deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Dokumenten / Informationen ergibt. *
- Im Bewertungsobjekt befindlicher Hausrat, sofern es sich nicht um auftragsgemäß auszuweisendes Zubehör handelt.

*) Zur Erfassung der gekennzeichneten Bereiche sind im Regelfall Spezialkenntnisse und Untersuchungen notwendig, die im Rahmen einer üblichen Grundstückswertermittlung nicht erbracht werden können.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

1.6 Unterlagen und Informationen

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage, dass in dem Zeitraum zwischen der Erstellung der diesem Gutachten zu Grunde liegenden Dokumente, dem Qualitätsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Folgende Unterlagen bzw. Informationen stehen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

Durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug (Blatt 2797) zu SE 9 vom 18.03.2025

Durch den Sachverständigen beschaffte bzw. in dessen Archivbestand vorhandene Unterlagen:

- Teilungserklärung (UR-Nr. 197/1983, Notar Georg Tolges, Gelsenkirchen) vom 07.02.1983
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 25.02.2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 26.02.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 03.03.2025
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 07.03.2025
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 28.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.02.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 25.02.2025
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 13.03.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 25.02.2025
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu Verfahren nach WAG NRW vom 26.02.2025
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 19.05.2025
- Bauakte vom 12.03.2025

Durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Keine

Weitere im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

2. BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Gemeinde / Geographische Zuordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt, die sich als Mittelzentrum im Nordrhein-Westfälischen Regierungsbezirk Münster befindet.

Sie liegt geographisch im nördlichen Ruhrgebiet und gliedert sich in 5 Stadtbezirke mit insgesamt 18 Stadtteilen.

Gemeinsame Grenzen bestehen mit den umliegenden Städten (im Uhrzeigersinn beginnend im Norden) Dorsten, Marl, Herten, Herne, Bochum, Essen und Gladbeck.

Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Schalke des Stadtbezirks Gelsenkirchen-Mitte, in einem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reihengrundstück unmittelbar an der Gewerkenstraße, einer Gemeindestraße mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung bei durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, und erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nach Südosten.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser in stark verdichteter bzw. geschlossener Bauweise sowie Gewerbeimmobilien mit asphaltierten Hofflächen geprägt. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsangebot

Die Stadt Gelsenkirchen bietet die für ein großstädtisches Mittelzentrum typischen Infrastruktureinrichtungen.

Neben Schul- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie Fachhochschulen, haben verschiedene Körperschaften des öffentlichen Rechts ihren Sitz bzw. eine Niederlassung in Gelsenkirchen. Zudem gibt es diverse Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Krankenhäuser und Fachkliniken sowie häusliche Pflegedienste ist gegeben. Verschiedene Religionsgruppen haben eine Vertretung im Stadtgebiet.

Der kurz- mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtgebiet sowie in den nahegelegenen Oberzentren des Ruhrgebiets gedeckt werden.

Entfernungen:

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| • Nächstes Oberzentrum | Essen, Innenstadt | ca. 13,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 2,0 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Gewerkenstraße | ca. 0,1 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Stadtpark | ca. 2,0 km entfernt |

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.1.2 Verkehrsanbindung

überregional

Das Stadtgebiet Gelsenkirchen ist durch verschiedene Landstraßen, Autobahnen und Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden:

- Autobahnen: A2, A40, A42 und A52
- Bundesstraßen: B224, B226, B227

Der nächste Fernbahnhof ist Gelsenkirchen Hbf., der nächste internationale Flughafen ist in Düsseldorf.

regional

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busse und Bahnen kommunaler Verkehrsbetriebe sowie Regionalbahnen im Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) sichergestellt.

Entfernungen:

• Autobahnanschluss	z.B. A42, Anschlussstelle 16	ca. 1,5 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 1,4 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 40,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,5 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 2,5 km entfernt
• Bus-/Bahnhaltestelle	z.B. „Gelsenkirchen, Schalker Markt“	ca. 0,1 km entfernt

Parksituation

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Für die Lage in einem Wohngebiet außergewöhnliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Nach den vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (> 65bis <= 75 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahreng Gebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem allgemeinen Wohngebiet mit verdichteter Bebauung des Umfeldes.

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.3 beschriebenen Lagemerkmale und der Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück innerhalb des Stadtgebiets in die Kategorie „einfache bis mittlere Wohnlage“ einzustufen.

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Nach Auskunft der zuständigen Bauverwaltung stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf das Bewertungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Nicht gegeben, aber Fluchtlinienplan-Nr. 2/8/31
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Städtebauliche Verträge Nicht gegeben
- Entwicklungsbereich (§165 BauGB) Nicht gegeben
- Landschaftsschutzgebiet Nicht gegeben
- Verbandsgrünflächen Nicht gegeben
- Wasserschutzgebiet Nicht gegeben

Sofern abweichend von den vorstehend aufgeführten, teilweise telefonisch bzw. online recherchierten Auskünften weitere baurechtliche Bestimmungen bestehen sollten, wird in der Wertermittlung hilfsweise angenommen, dass diese nicht wertrelevant sind. Sicherheit kann letztlich nur durch eine rechtsverbindliche Bauanfrage erfolgen, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung allerdings überschreitet.

Die bauplanungsrechtliche Situation wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt.

2.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ergibt sich in der Regel aus den hierzu maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Im vorliegenden Fall bestimmt sich die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung gem. § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines [einfachen] Bebauungsplanes) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes erfüllt und wenn es sich, gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entsprechend einem einfachen Bebauungsplan trifft der seit 20.04.1895 rechtskräftige Fluchtlinienplan Nr. 2/8/31 Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden Fluchtlinie.

2.2.3 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

- Straßenzustand Voll ausgebaut mit Asphaltdecke, Borsteinen und Gehwegen, Beleuchtungsanlage.
- Versorgungseinrichtungen Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation.
- Entsorgungseinrichtungen Öffentlicher Entwässerungskanal.
- Vorhandene Anschlüsse Mutmaßlich Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation, Entwässerung.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes und des Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Es wird unterschieden zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, baureifem Land sowie sonstigen Flächen. Baureifes Land sind Flächen, die direkt und unverzüglich entsprechend der jeweiligen planungsrechtlich zulässigen Bebauung genutzt werden können.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie der Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den vorliegenden Bewertungsfall der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet“.

2.2.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Auskunft der zuständigen Kommunalbehörde stellt sich die abgabenrechtliche Situation des Bewertungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Bewertungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

2.2.6 Wohnungsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis:

Gegebenenfalls vorhandene Lasten und Beschränkungen, die in Abt II des jeweiligen Grundbuchs eingetragen sind, bleiben mit Blick auf den Verwendungszweck des Gutachtens auftragsgemäß unberücksichtigt.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird daher jeweils der „Verkehrswert -unbelastet-“, also ohne den Werteinfluss ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen, ausgewiesen.

In Abhängigkeit von der Rangposition dieser Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist es möglich, dass diese mit dem Zuschlag erlöschen und dem jeweiligen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an dem Bewertungsobjekt ohne in Abt. II des Grundbuchs bestehende Lasten und Beschränkungen, somit lastenfrei, übertragen wird.

Ob Lasten und Beschränkungen auch nach dem Zuschlagsbeschluss bestehen bleiben und wie hoch die hiermit verbundene Ersatzwerte angesetzt werden, legt das Zwangsversteigerungsgericht fest. Sofern Lasten und Beschränkungen bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Im vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 9: Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung -der gesicherte Anspruch ist nicht abtretbar und nicht verpfändbar- für 2 natürliche Personen in Errungenschaftsgemeinschaft belgischen Rechts.
Bewilligung vom 14.12.2018 (UR Nr. 1807/2018 B, Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers).
Eingetragen am 08.02.2019
- lfd. Nr. 10: Allgemeine Verfügungsverbot zu Lasten der aktuellen Sondereigentümerin - Amtsgericht Köln, HRB 83191-, gem. §21 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alternative der Insolvenzordnung (Amtsgericht Köln, 70h IN 189/23)
Eingetragen am 29.01.2024
- lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 127/24)
Eingetragen am 19.11.2024.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.2.7 Wohnungsgrundbuch, Abt. III

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

2.2.8 Baulasten

Gemäß vorliegender Behördenauskunft ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Bau-, Boden- oder Gartendenkmal registriert.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verfahren nach WAG NRW

Die Benennung und Einwertung ggf. bestehender Verträge in Bezug auf Nutzung, Vermietung und Verwaltung des Bewertungsobjekts erfolgt unter Abschnitt 2.4.

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). Das Bewertungsobjekt gilt als frei finanziert.

Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) sind nicht anhängig.

2.2.11 Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Gem. § 6 der Teilungserklärung vom 07.02.1983 (UR-Nr. 197 / 1983, Notar Georg Tolges, Gelsenkirchen) sind zu Gunsten einzelner fremder Sondereigentumseinheiten (SE) folgende Sondernutzungsrechte begründet worden:

- Zu SE-Nr. 3 und 10: Ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer können bauliche Veränderungen am jeweiligen Sondereigentum vorgenommen werden. Dies umfasst auch Tür- und Fensterdurchbrüche im Bereich des SE-Nr. 3.
- Der Eigentümer des SE-Nr. 10 ist berechtigt nicht genutzte, zugemauerte Kamine beidseitig des Treppenaufganges abzutragen.
- Die Eigentümer der SE-Nrn. 1, 3 und 10 sind berechtigt, den hinteren Hofraum zur Sondernutzung und Bebauung ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer in Anspruch zu nehmen und die vorhandenen Kaminschächte als Kabelleitungsschächte zu nutzen.
- Die Eigentümer der SE-Nrn. 3 und 10 sind berechtigt, im geschäftlichen Rahmen Werbeschilder und Leuchtreklame ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer anzubringen und die Schaufenster baulich umzugestalten.

Zu Gunsten des Bewertungsobjekts sind keine Sondernutzungsrechte begründet.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine bewertungsrelevanten ordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Bewertungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1958: Bauschein-Nr. II 110/57 vom 10.02.1958 zum Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses.
- 1958: Gebrauchsabnahmeschein vom 06.11.1958 zu Bauschein-Nr. II 110/57. Das Objekt wurde bezugsfertig gestellt am 18.10.1958.
- 1982: Abgeschlossenheitsbescheinigung Az.: Nr. 5381-82-s vom 05.01.1983.

Insofern sie das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar betreffen, bzw. für das Ergebnis dieser Wertermittlung ohne relevanten Werteeinfluss sind, werden weitere in der städtischen Bauakte befindliche Unterlagen in diesem Gutachten nicht aufgeführt.

Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die bauliche Konzeption und die Maßangaben der vorliegenden Grundrisszeichnungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entsprechen.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen und den der städtischen Bauakte entnommenen Grundrisszeichnungen. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.13 Überbau

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass weder vom Bewertungsgrundstück aus eine Überbauung auf ein angrenzendes Nachbargrundstück besteht, noch dass das Bewertungsgrundstück von einem Nachbargrundstück aus überbaut wird.

2.2.14 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 438 m² große Bewertungsgrundstück ist rechteckig zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt des Wertermittlungsobjektes ist aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 22 m
- Mittlere Breite: ca. 19 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit / Topografie

Augenscheinlich ist das Wertermittlungsobjekt auf Straßenniveau eben.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. In der Wertermittlung wird eine normale Eignung als Baugrund vorausgesetzt, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Nach aktueller Behördenauskunft wird das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt.

Das Grundstück ist allerdings im Altablagerungskataster registriert. Es liegen Hinweise auf Anschüttungen vor.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Bei geplanten Nutzungsänderungen oder Erdbauarbeiten sind in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht durch Altlasten beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bergbauliche Einwirkungen

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ der Bergbauberechtigten RAG Aktiengesellschaft, Essen, sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Der senkungsauslösende Abbau von Steinkohle wurde bis in die 1990-er Jahre betrieben, so dass nach allgemeiner Lehrmeinung in diesem Zusammenhang keine Bodenbewegungen mehr zu erwarten sind.

Am maßgeblichen Stichtag ist davon auszugehen, dass zukünftig keine relevanten Einwirkungen aufgrund bergbaulicher Tätigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstücks an der Tagesoberfläche zu erwarten sein werden.

Die allgemeinen, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit bedingten Einwirkungsrisiken werden im Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.3.6 Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung nach dem äußeren Anschein ermittelt oder ergänzt.

Die Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar oder als wahrscheinlich anzunehmen und nachhaltig wertrelevant sind.

Sofern eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde, spiegeln die Beschreibungen den der Wertermittlung zugrundeliegenden Ausstattungsstandard.

Allgemeines

- Beschreibung Zweiseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebauten Dachgeschoss und Spitzbodenraum unter Satteldach, unterkellert, zweispännige Bauweise mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten (8 Wohneigentumseinheiten, 2 Teileigentumseinheiten).
- Ursprungsbaujahr 1958 (gem. Bauakte)
- Erweiterungen / Modernisierungen Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden Jahren keine relevanten baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Konzeption Das Wohn- und Geschäftshaus wurde grenzständig mit der Traufseite zur Straße über die gesamte Breite des Grundstücks erbaut und ist beidseitig zur Giebelseite angebaut. Im Erdgeschoss rechts ist ein Ladenlokal mit Schaufensteranlage unmittelbar von außen zugänglich. Hinter der zentral im Erdgeschoss angelegten Hauseingangstür befindet sich das Treppenhaus, über das die vertikale Erschließung des in zweispänniger Bauweise errichteten Gebäudes vom KG bis ins Dachgeschoss erfolgt.

Die jeweils übereinander angelegten Wohnungen werden unmittelbar vom Treppenhaus erschlossen und sind nach dem vorliegenden Aufteilungsplan gleichartig konzipiert.

WE 9 (gem. Aufteilungsplan):
Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss links (vom Treppenaufgang) und ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich.
Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung stellt sich die Konzeption wie folgt dar:
Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale zentrale Diele von der zwei straßenseitige Zimmer, ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, die hofseitig ausgerichtete Küche sowie ein hofseitiges Zimmer, erschlossen werden. Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen beschränkt, wobei jedes Zimmer im Bereich des Fensters mit einer kleinen Dachgaube versehen ist.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden die einzelnen Kellerräume, hiervon 12 in Sondereigentum stehende sowie der gemeinschaftliche Wasch- / Trockenkellerraum mit zentraler Heizungsanlage und Nebeneingangstür zum hofseitigen Kellerhals mit Außentreppe, über gemeinschaftliche Flure erschlossen.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

		Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.
• Barrierefreiheit		Die Konzeption des Bewertungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung. Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht vorhanden.
Rohbau		
• Konstruktion		Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
• Keller		Wände: Mauerwerk Decke: Stahlbetondecke
• Geschosse		Wände: Mauerwerk, verputzt. Decke: Stahlbetondecke
• Dach		Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben.
• Dachabdichtung		Tondachziegel
• Dachflächenentwässerung		Außen liegende Dachflächenentwässerung.
• Besonderheiten		Augenscheinlich keine.
Fassade		Putzfassade mit Anstrich.
Ausstattung	SE	= Sondereigentumsflächen
	GE	= Gemeinschaftsflächen
• Wandoberflächen	SE	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, oder vergleichbar (o.v.).
	GE	Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich, o.v..
• Fußböden	SE	Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten, o.v..
	GE	Keramische Platten, Estrich, Holzdielen, o.v..
• Deckenbekleidung	SE	Putz / Tapete mit Anstrich, o.v..
	GE	Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, o.v..
• Innentreppen	SE	Keine
	GE	Massive Stein- / Betontreppenanlage mit keramischem-Belag, Stahlgeländer und Kunststoffummanteltem Handlauf. Kellerinnentreppe: Betontreppe mit Stahlhandlauf o.v..
• Türen	Haustür	Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion, Briefkastenanlage in die Fassade integriert.
	Nebeneingangstür	Holzrahmentür mit Glasfüllung im oberen Bereich.
	Wohnungsabschlusstür	Glatte Sperrtür, in Holzzarge, beschichtet, o.v..
	Zimmertüren	Glatte Sperrtür in Holzzarge, beschichtet, o.v..
	Kellertüren	Holzbrettertür und einfachstem Beschlag, o.v..
• Fenster/ Verglasung		Kunststoffrahmenfenster mit 2 Scheiben Isolierverglasung älterer Bauart (im EG mit Rollläden, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG, o.v..
• Belichtung		Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
• Sanitärräume		
	Bad/WC	Innenliegendes kleinflächiges, schmales Bad/WC: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Dusche mit Vorhang, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer. Mittelformatige Bodenfliesen und mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,80m hoch, (im Duschbereich Raumhoch) darüber Putz / Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Wandauf- und Deckeneinbauleuchten, mechanische Lüftung.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

- Besondere Einbauten

Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Gebäudetechnik

- Heizung

STEAG Fernwärmeanschluss mit Übergabestation im Wasch- / Trockenkellerraum. Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper.

- Warmwassererzeugung

Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer.

- Elektroanlage

Die Zäblerschränke befinden sich frei zugänglich im Treppenhaus. Ebenso die Elektrounterverteilung der Wohneinheiten.

Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht mutmaßlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.

- Sonstige Anlagen

Nicht bekannt. Annahme: Keine.

Energetische Situation

Es liegt kein Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden Unterlagen ist anzunehmen, dass der „Vergleichswerte Endenergie“ des Bewertungsobjekt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich ausfallen wird.

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind offensichtlich möglich.

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu. Demnach wird ergänzend zu den technischen Erschließungsanlagen in der Wertermittlung nach dem äußeren Anschein festgestellt:

- Befestigte Flächen

Beton-Pflastersteine

- Einfriedung

Grenzmauer, bzw. Grenzzaun.

- Grünanlagen

Einfache Hoffläche mit anspruchsloser Begrünung (Rasenfläche, Sträucher, hochgewachsene Nadelbäume).

- Sonstige Anlagen

Augenscheinlich keine.

- Qualität der Außenanlagen

Beengte Hoffläche im hinteren Grundstücksbereich, mäßig gepflegt, geringer Freizeitwert.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gem. § 8 (3) ImmoWertV sind Baumängel bzw. Bauschäden durch marktgerechte Wertansätze als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ein Abzug dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in diesem Gutachten, entsprechend den Erläuterungen in der einschlägigen Literatur², wie folgt definiert:

Baumängel sind vorhanden, wenn der Wert oder die Tauglichkeit der baulichen Anlage in Bezug auf den gewöhnlichen Gebrauchszweck infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe, gemindert bzw. nicht gegeben ist.

Bauschäden sind vorhanden, wenn die bauliche Anlage Beeinträchtigungen aufweist aufgrund äußerer Einwirkungen, unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung oder infolge eines Baumangels.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden werden nachstehend aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Wohnhaus in einem unterdurchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand bei allgemeiner alters- und gebrauchstypischer Abnutzung.

Folgende wertrelevante Baumängel oder Bauschäden bzw. wertrelevanter Unterhaltungsstau waren im Rahmen der ermöglichten Besichtigung festzustellen:

Gemeinschaftseigentum:

- Putzrisse, Farb- und Putzablösung an der Fassade nebst Beschädigung der Briefkasten- und Klingelanlage.
- Starke Abnutzung / Beschädigung der Haustür nebst eingeschlagener Glasscheibe.
- Starke Abnutzung / Beschädigung der Nebeneingangstür nebst eingeschlagener Glasscheibe.
- Starke Beschädigung der Fensterrahmen im Treppenhaus.
- Starke Vermüllung im gesamten einsehbaren Kellerbereich sowie partiell im Treppenhaus und im hinteren Grundstücksbereich. Der typische Geruch von Rattenkot (Ammoniak ähnlich, leicht süßlich) ist im Kellergeschoss und im Treppenhaus deutlich wahrnehmbar.
- Risse und Abplatzungen der keramischen Bodenplatten sowie der Treppenstufen und an den Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus.
- Elektroanlage augenscheinlich ohne FI-Schutzschalter.

Sondereigentum-Nr. 9:

- Die Besichtigung der Sondereigentumsflächen wurde nicht ermöglicht.

² Reguvis-Wertermittlerportal; Kleiber digital, Teil IV, 2, Abschnitt 1 RN 247 ff.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Die mit der Beseitigung der vorgenannten Baumängel / Bauschäden einhergehenden Investitionskostenrisiken werden nach den augenscheinlichen Feststellungen, auf Basis von Baukostentabellen -bezogen auf den Wertermittlungsstichtag- und in jedem Fall vorbehaltlich einer fachgutachterlichen Untersuchung, grob überschlägig wie folgt geschätzt:

- Gemeinschaftseigentum: rd. 25.000€, davon entfallen rd. 2.400€ auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil
- Sondereigentum-Nr. 9: Die Unsicherheit wegen gegebenenfalls vorhandener Baumängel / Bauschäden wird mit Ansatz des Wertabschlags wegen nicht ermöglichter Besichtigung abgedeckt.

Nach den Erkenntnissen aus Marktanalysen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die kalkulierten Kostenrisiken nur zu einem geringen Teil bei ihrem Kaufpreisangebot berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Werteinfluss vorhandener Baumängel / Bauschäden, unter gewogener Berücksichtigung der Schadensarten, des Schadensumfangs, der regionalen Lage, der Baujahresklasse und der Objektart des Bewertungsobjekts entsprechend der nachstehenden Tabelle geschätzt:

Gewichtete Ableitung des Wertminderungsansatzes wegen Baumängel / Bauschäden

Kriterium	Einfluss auf den Verkehrswert	Wertung der Kategorie	zu berücksichtigender Kostenanteil in %	Wägung	gewogene Kategorie
<u>Schadensart:</u> hoher Sanierungsstau	starker Einfluss	3,0	75,0%	25%	0,75
<u>Schadensumfang:</u> umfassend	starker Einfluss	3,0	75,0%	15%	0,45
<u>Regionale Lage</u> Ballungsgebiet	sehr geringer Einfluss	0,5	12,5%	25%	0,13
<u>Baujahresklasse</u> Bestandsobjekt >= 1950	geringer Einfluss	1,0	25,0%	15%	0,15
<u>Objektart</u> ETW	sehr starker Einfluss	4,0	100,0%	20%	0,80
Baumängel / Bauschäden insgesamt	mittlerer Einfluss		56,9%	100%	2,28

	Sondereigentum		Gemeinschaftseigentum	
Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)	€	0	€	2.400
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	56,9	in %	56,9
Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:	€	0	€	1.365
	rd. €	0	rd. €	1.400

Es liegt weder eine Jahresabrechnung oder ein Wirtschaftsplan, mit Ausweisung der vorhandenen Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft, noch eine entsprechende Auskunft einer WEG-Verwaltung zu dem Bewertungsobjekt vor. Aus diesem Grunde besteht das Risiko, dass keine Erhaltungsrücklage gebildet wurde und die erforderlichen Investitionen über eine Sonderumlage in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten gedeckt werden müssen.

Insofern wird das Investitionskostenrisikos wegen Baumängel / Bauschäden, entsprechend der Schätzung des Unterzeichners, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergebnisrelevant angesetzt.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Baulicher Zustand

Unterdurchschnittlich, aufgrund des unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren sowie vorhandenen Bauschäden.

Objektkonzeption

Durchschnittlich, aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation mit kleinflächigem Sanitärraum, ohne Freisitz und ohne barrierefreier Erschließung des Wohn- / Geschäftshauses.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen, zum Teil wirtschaftlich überalterten und abgenutzten bzw. beschädigten Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gem. § 4, Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zunächst wird die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der für die zu bewertende Objektart üblicherweise anzunehmender Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage festgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass sich Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nach vollständig abgeschlossener, fachgerechter Durchführung verlängernd, und unterlassene Instandhaltung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten verkürzend auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auswirken können.

Im Weiteren ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bemessung der spezifischen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen in der Wertermittlung letztlich nach sachverständiger Einschätzung.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Um den jeweiligen Einfluss einzelner Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar einordnen zu können, wird die Anlage 2 ImmoWertV herangezogen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Durchführung einer Modernisierung prägen den sogenannten Modernisierungsgrad eines Gebäudes.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden Modernisierungen im Rahmen erforderlicher Instandhaltungs-investitionen berücksichtigt.

Schätzung der Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird auf die modifizierte Restnutzungsdauer geschlossen.

Demnach wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bestimmt:

- | | |
|---|--|
| • Ursprungsbaujahr | 1958 |
| • Gesamtnutzungsdauer
gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 67 Jahre |
| • Relevante Modernisierungen | 2 Punkte |
| • Modernisierungsgrad
gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| • Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND) | 20 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr | 1965 |

2.3.10 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. (§ 97, Abs. 1 BGB)

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Informationen zur Vermietungssituation wurden durch die Sondereigentümerin nicht erteilt.

2.4.2 Leerstand

Nach Auskunft von Hausbewohnern und nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die Wohnung im Dachgeschoss links bereits seit längerer Zeit nicht bewohnt wird und am maßgeblichen Stichtag leer steht.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass eine Wiedervermietung in marktüblichen Zeiten realisiert werden kann. Somit handelt es sich um kurzfristigen, sogenannten fluktuationsbedingten, Leerstand. Die mit dem Leerstand einhergehenden Kosten- und Ertragsrisiken des Eigentümers werden dem marktüblichen Mietausfall zugeordnet und sind mit Ansatz des Mietausfallwagnisses berücksichtigt.

2.4.3 Haus- und Wohnungsverwaltung

Informationen zur WEG-Verwaltung und zur Situation der Eigentümergemeinschaft liegen nicht vor. Insofern besteht Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen Tätigkeit der WEG-Verwaltung im Allgemeinen und der wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft im Besonderen.

- | | |
|--|---|
| • Hausgeld (ohne Heizkosten) | Nicht bekannt |
| • Erhaltungsrücklage
(als Anteil am Hausgeld) | Nicht bekannt |
| • Forderungen der WEG | Nicht bekannt |
| • Erträge der WEG | Nicht bekannt |
| • Sonderumlage | Nicht bekannt |
| • Rechtsstreitigkeiten | Nicht bekannt |
| • Rücklage wegen Rechts-
verfolgungskosten | Nicht bekannt |
| • Beurteilung der wirtschaftlichen
Situation | Die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der WEG erforderlichen Auskünfte und Nachweise wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG von erheblicher Unsicherheit geprägt. |
| • Wertung | Die wirtschaftliche Situation der WEG wird im Rahmen der Wertermittlung mit einem pauschal geschätzten Risikoabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. |

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Es liegt weder ein Mietvertrag noch ein Nachweis über Mietzahlungen vor. Auf Abschnitt 2.4.1 wird verwiesen.

Wertung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer vertraglich geregelten Vermietungssituation bei marktüblich erzielbaren Erträgen, objekttypischen Nebenkosten, Mietanpassungs- sowie Kündigungsmöglichkeiten gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§535 ff BGB).

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.5 Künftige Änderungen

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2023³ bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit insgesamt 11 Städte und 4 Kreise mit über 5 Mio. Einwohnern (ca. 30% der NRW-Bevölkerung). Bei einer Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern / km² ist der Ballungsraum überdurchschnittlich verdichtet.

Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 44,7 Jahren (NRW: 44,3 Jahre) wobei die Altersgruppe der 60 bis 75 jährigen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Kinder und junge Erwachsene sind hingegen unterrepräsentiert. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Städten und Kreisen weicht im Einzelfall deutlich vom vorgenannten Durchschnitt ab.

Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger an der Bevölkerung verhält sich mit rd. 19,2% überdurchschnittlich hoch zum NRW-Landesdurchschnitt (rd. 17,3%).

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Ruhrgebiet ist ähnlich wie in NRW gesamt. Rund 42,7% sind 1-Personen-Haushalte (NRW: 41,0%), gefolgt von 33,5% 2-Personen-Haushalte (NRW: 33,7%) und jeweils rd. 11,8% 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalten (NRW: rd. 11,9%). In den Universitätsstädten Bochum, Dortmund und Essen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei knapp über 45%.

Im Zeitraum 1963 bis 2020 entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Ruhrgebiet -unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs in den 1990-er Jahren- insgesamt rückläufig, wohingegen landesweit ein Bevölkerungswachstum festzustellen ist.

Insbesondere einzelne Ruhrgebietsstädte haben seit 1962 einen dramatischen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen (z.B. Gelsenkirchen: rd. 33%; Herne: rd. 28%; Duisburg: rd. 24%; Essen: rd. 22%). Hintergrund sind der mit dem Ende der Montanindustrie einhergehende Arbeitsplatzabbau / Strukturwandel, die geringere Geburtenzahl sowie ein feststellbarer Einwohnerschwund. Allerdings wirkte ein starker Zuzug ukrainischer Flüchtlinge im Jahr 2022 für eine Abschwächung der negativen Einwohnerentwicklung.

In allen Ruhrgebietsstädten ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, da die Anzahl der Sterbefälle durch die Geburten nicht kompensiert werden kann. Ein besonders starker Bevölkerungsrückgang konnte im Jahr 2022 in Recklinghausen (-3.700) und Wesel (-2.700) festgestellt werden.

Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2021 bis 2050 weist für das Ruhrgebiet einen kontinuierlichen Rückgang um rd. 3,6% (NRW: rd. 1,7%) aus. Hierbei sind innerhalb der Metropolregion deutliche Unterschiede zu erwarten. Auch wenn die Prognose für die Städte Dortmund, Essen und Herne eine Stagnation der Einwohnerzahl ausweist, wird für die Kreise Wesel (rd. -6,9%), Recklinghausen (rd. -6,4%) und Unna (rd. -5,6%) die stärkste Schrumpfung erwartet.

Das statistische Landesamt NRW (Landesbetrieb IT.NRW) weist für die Stadt Gelsenkirchen per 30.06.2023 einen Bevölkerungsstand von 264.258 Menschen aus. Hiervon sind 132.919 weiblich.

Die Bevölkerungsentwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung einher. Darüber hinaus sind insbesondere auch strukturelle wirtschaftliche und kulturelle Veränderungen zu erwarten. Hiernach ergeben sich voraussichtlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Der Immobilienbestand wird sich hinsichtlich Konzeption und Ausstattung, insbesondere mit Blick auf die energetische Situation, den verändernden Nutzeransprüchen stellen müssen.

Immobilien, die zukünftigen Nutzeransprüchen nicht hinreichend entsprechen, werden langfristig eine geringere Wertentwicklung verzeichnen.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

³ www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.08.2024

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.5.2 Weitere künftige Änderungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Diesbezügliche Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. Allerdings ist vorstellbar, dass die mit der energetischen Situation des Bewertungsobjekts einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen wird im Wesentlichen durch mittelständische Unternehmen, insbesondere der Chemie-, Metall-, Einzelhandels-, Logistik- und Dienstleistungsbranchen, sowie Einrichtungen und Unternehmen des Gesundheits- und Freizeitsektors geprägt. Darüber hinaus finden sich neben Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Fachhochschulen verschiedene Bundes- und Landesbehörden im Stadtgebiet.

Nach dem von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas⁴ (Datenstand Juni 2024) stellt sich die Beschäftigungssituation in Bezug auf das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen wie folgt dar:

• Im Gebiet wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	91.692
• Auspendler zur Arbeit außerhalb des Gebietes	54.273
• Einpendler zur Arbeit in das Gebiet	46.682
• Pendlersaldo	- 7.591
• Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gebiet	84.101
• Hiervon sind Einpendler in das Gebiet	55,5%

Die Arbeitslosenquote stellt sich gem. Arbeitsagentur⁴ im Juli 2025 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	15,3%
• Nordrhein-Westfalen:	8,0%
• Deutschland:	6,3%

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.6.2 Immobilienmarkt

Dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind folgende Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zu entnehmen:

Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt

Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Gelsenkirchen

Gesamtumsatz aller Grundstücke	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.133	1.597	1.834	237	14,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	473	317,0	492	175	55,2%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,22	0,20	0,27	0,07	35%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	750	466	586	120	25,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	274	180,7	228,7	48	26,5%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,37	0,39	0,39	0,00	0,6%

Gesamtumsatz Wohnungseigentum (Wiederverkauf)	Einheit	Mittelwert 2015 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	567	420	463	43	10,2%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	45	39,4	49,8	10	26,4%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,08	0,09	0,11	0,01	14,6%

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes verdeutlicht die jeweilige Entwicklung der einzelnen Teilmärkte am lokalen Immobilienmarkt.

Setzt man beide Kriterien in Bezug, ergibt sich der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall (Einheit). Aus hierzu wird die jeweilige Entwicklung wird sowohl in Bezug auf die Einheit als auch prozentual dargestellt.

Die aktuelle Marktentwicklung der einzelnen Teilmärkte wird durch Ausweisung sowohl der quantitativen als auch der relativen Wertdifferenz (rot unterlegt) des Berichtsjahres zum Vorjahr aufgezeigt.

Ergänzend werden die Kauffallzahlen und Geldumsatzzahlen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre, nebst durchschnittlichem Geldumsatz je Kauffall, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Daten des Berichtsjahres sowohl die Vorjahreswerte als auch die Durchschnittswerte des vorausliegenden Zeitraumes 2015 - 2024 gegenüberzustellen, um die aktuelle Entwicklung am regionalen Immobilienmarkt tendenziell zu verdeutlichen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz aller Grundstücke wurden im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr 2023 deutlich mehr Kauffälle registriert. Hiermit einher geht ein höherer Geldumsatz. Relativ betrachtet hat der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall eine starke Steigerung um 35% erfahren.

Der im Jahr 2024 festgestellte durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall liegt ebenfalls oberhalb des mehrjährigen Durchschnittswertes der zurückliegenden 10-Jahres-Periode.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was mit einer Stagnation der durchschnittlichen Kaufpreise einhergeht. Im 10-Jahres-Vergleich liegt der Durchschnittswert nur geringfügig unterhalb des aktuellen Mittelwertes. Zum Teilmarkt des Wohnungseigentums sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz geringfügig angestiegen. Das Niveau liegt geringfügig oberhalb der vorausgegangenen 10 Jahre.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rohertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus:

- Gute Lage: 310 €/m²
- Mittlere Lage: 215 €/m²
- Mäßige Lage: 180 €/m²

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung bzw. ergänzenden Plausibilisierung des Ergebnisses der Wertermittlung werden nachstehend Mietpreisausweisungen bzw. Kaufpreisausweisungen sowie Einschätzungen der stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt professioneller Marktteilnehmer benannt.

Ergänzender Hinweis:

Bei den Ausweisungen professioneller Marktteilnehmer handelt es sich um Durchschnittswerte, ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale, insbesondere ohne Angabe zu Baualter, Ausstattung, Konzeption und Vermietungszustand. Insofern sind in der Regel angemessene Zu- bzw. Abschläge auf die vorgenannten Mietpreisdaten zu kalkulieren.

Preisspiegel 2025 des IVD West e.V.

Kaufpreise / Wohnungsmieten.⁵

Für Gelsenkirchen werden folgende Kaufpreise (in €/m² Wfl.), bezogen auf Eigentumswohnungen (Bestand), bezugsfrei, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2024	2025
• Einfacher Wohnwert:	580 €/m ²	560 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	1.090 €/m ²	1.060 €/m ²
• Guter Wohnwert:	2.300 €/m ²	2.300 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	3.250 €/m ²	3.250 €/m ²
• Spitzenwert:	3.750 €/m ²	3.800 €/m ²
• Tendenz:		stagnierend

Für Gelsenkirchen werden folgende Monatsmieten (Bestand) je m² Wfl., bezogen auf Netto-Kaltmiete zu 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 70m² Wfl., zeitgemäße Ausstattung benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2024	2025
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m ²	5,70 €/m ²
• Mittlerer Wohnwert:	6,30 €/m ²	6,30 €/m ²
• Guter Wohnwert:	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²
• Sehr guter Wohnwert:	10,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Tendenz:		Stagnierend

⁵ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2025, Seite 22 bzw. 37

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2025 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

-
- Wohnungsgröße in m² Wfl.: >60 bis 90 m²
- Anzahl der Mietangebote: 3.327
- Kaltmiete in €/m² Wfl: 6,90 €
- Streuungsintervall (90%): 5,11 € bis 9,53 €

Kaufpreisangebote:

- ETW in m² Wfl.: <= 70 m²
- Anzahl der Verkaufsangebote: 550
- Kaufpreis in €/m² Wfl: 1.402 €
- Streuungsintervall (90%): 511 € bis 2.855 €

Immobiliennachfrage:

- Miete: Durchschnittliche Mietnachfrage
- Kauf: Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage

Die Analyse berücksichtigt die Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag und stellt die Ergebnisse der einzelnen Postleitzahlengebiete ins Verhältnis zur Gesamtsumme aller Ergebnisse (BRD = 100).

Nachrichtlicher Hinweis:

Es ist berücksichtigen, dass es sich bei den vorgenannten Daten um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen können.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.6.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Gem. § 7 (1) ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich die marktüblich erzielbaren Erträge zur Ermittlung des jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Die tatsächlich erzielten Erträge des Bewertungsobjekts sind anzuwenden, wenn diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Bewertungsobjekts marktüblich erzielt werden (§ 31 (1) ImmoWertV). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.4 verwiesen.

Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete

Die marktübliche Miete wird auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024), unter Berücksichtigung der Wertentwicklung nach dem Verbraucherpreisindex „Nettokaltmieten“, wie folgt abgeleitet.

Mietableitung gem. Mietspiegel für nicht preisgeb. Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024)

	WE 9
Lage der Wohneinheit	DG
Wohnfläche je Wohneinheit	68 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: III 1957 bis 1965	6,00 €/m ²
Mietspanne: 5,75 €/m ² bis 6,33 €/m ²	

Zu- und Abschläge:

- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²
- Geschosslage (DG)	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegend, ohne Fenster)	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor weniger als 20 Jahren)	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²

Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,40 €/m ²
------------------------------------	-----------------------

Spannenuntergrenze:	5,15 €/m ²
Spannenobergrenze:	5,73 €/m ²

Indexanpassung: VPI Nettokaltmieten (2020 = 100)	
01/2022: 102,0	1,07
07/2025: 109,6	

Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,80 €/m ²
--	-----------------------

Der marktübliche Mietansatz der zu bewertenden Wohneinheit wird durch die von professionellen Marktteilnehmern ausgewiesenen Mietdaten als marktüblich erzielbar bestätigt.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3. ERMITTLUNG des VERKEHRSWERTES

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbeobjekten zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§6 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die registrierten Kaufpreise bzw. über Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Ertragswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens und andererseits als Vergleichswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren bietet sich an, wenn Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung ihrer Vermietbarkeit und der hiermit einhergehenden Renditeerwartung beurteilt und gehandelt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den für die Objektart typischen Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn zu Immobilien in der Art des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl von Daten zu Kauffällen der letzten Jahre zur Verfügung stehen und somit ein direkter Bezug zu Kaufpreisen am lokalen Immobilienmarkt besteht.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwert sowie Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Verfügung.

Zu Plausibilisierungszwecken werden in diesem Gutachten die Ergebnisse der Wertermittlung den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Marktdaten hinreichend vergleichbarer Immobilien gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z.B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke in baureifem Zustand bekannt.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück innerhalb einer bestimmten Bodenrichtwertzone, welches mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen, die in der entsprechenden Bodenrichtwertzone vorherrschen, hinreichend übereinstimmt.

3.3.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert gem. Online-Auskunft www.boris.nrw.de

Auskunft vom	29.08.2025
Stand der Erfassung	01.01.2025
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Schalke
Bodenrichtwertnummer	2305201
BRW	200 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
GFZ	1,0

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der objektspezifische Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Sofern das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner individuellen Merkmale von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, werden diese durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Die mit dem Bodenrichtwert verbundenen Daten beziehen sich auf eine nach Art und Lage des Grundstücks „marktübliche Grundstücksgröße“, die innerhalb der Bodenrichtwertzone als vorherrschend angesehen werden kann.

Sofern die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts die mit dem Bodenrichtwert verbundene marktübliche Grundstücksgröße erheblich übersteigt, ist die vom marktüblichen abweichende Grundstücksteilfläche als „sonstige Fläche“ separat zu bewerten und als besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die gesamte Fläche des Bewertungsgrundstücks als marktübliche Grundstücksgröße berücksichtigt.

Der Bodenwertansatz ergibt sich somit aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Anpassung wegen abweichender Geschossflächenzahl.

Nach Angabe des örtlichen Gutachterausschuss wird die Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen des § 20 BauNVO ermittelt. Sie wird dem zufolge nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich zugehöriger Umfassungswände und Treppenräume können ganz oder teilweise mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.

Vollgeschosse bestimmen sich nach § 2 Landesbauordnung NRW als oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30m.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Geschossebenen von EG, 1.OG, 2.OG und DG ermittelt.

Aus der mit dem Bodenrichtwert verbundenen Geschossflächenzahl und der objektspezifischen Geschossflächenzahl (siehe Abschnitt 5.1.2) ergibt sich der anzusetzende Umrechnungsfaktor gem. der dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmenden Tabelle.

Hiernach ermittelt sich der objektspezifische Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche wie folgt:

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Marktübliche Fläche

Bodenrichtwert vor Anpassung			€/m ²	200
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK		
A: Bewertungsgrundstück	2,03	1,46		
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00		
		1,46		
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		1,00		1,46
objektspezifischer Bodenwertansatz der marktüblichen Fläche			€/m ²	292

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile des Bewertungsgrundstücks nachstehend ermittelt.

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert- anteil in €
marktübl. Grundst.-größe	4 / 73	438	292 €	127.896 €	977 / 10.000	12.495 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						12.495 €
zusätzliche Fläche	0 / 0	0	0 €	0 €	977 / 10.000	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt						12.495 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Bewertungsobjekt zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des mit dem Bewertungsobjekt verbundenen rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Bewertungsobjekt entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Berechnung des Barwerts aller künftigen Erträge) der Ertragswert, der dem Bewertungsobjekt zuzuordnenden baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertansätze im Einzelnen:

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dies erfordert, dass neben der tatsächlich erzielte Miete (siehe Abschnitt 2.4.4) auch die marktüblich erzielbare Miete (siehe Abschnitt 2.6.4) festgestellt wird. Die tatsächlich erzielte Miete wird angesetzt, wenn sie der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Die Mietansätze erfolgen in Höhe der marktüblichen Miete der einzelnen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Ergänzend wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt 2.6.4 verwiesen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten sachverständig und modellkonform, entsprechend den Ausweisungen des räumlich zuständigen Gutachterausschusses, in Ansatz gebracht.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Hinsichtlich des Ansatzes der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.9 verwiesen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Reinertrags am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Abwägung der allgemeinen Wertverhältnisse am zu Grunde zu legenden Grundstücksmarkt und wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale (§ 33 ImmoWertV).

Zur Objektart „vermietetes Wohnungseigentum“ des Bewertungsobjekts weist der örtliche Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht folgenden Liegenschaftszinssatz neben den Durchschnittswerten wertbestimmender Parameter aus.

In der unteren Zeile werden diesen Durchschnittswerten die entsprechenden Daten des Bewertungsobjekts gegenübergestellt.

	Wfl. in m ²	Miete in €/m ² Wfl.	Bewirtsch.- kosten	Rohertrags- faktor	RND in Jahren	LZ
Durchschnittswerte	69	6,40 €	29,0%	14,1	28	3,30%
Standardabweichung	21	0,56 €	4%P.	5	13	2,40%
Bewertungsobjekt	68	5,80 €	31,2%	10,9	20	

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt innerhalb seiner ausgewiesenen Standardabweichung unter gewogener Schätzung der relevanten Lagekriterien, der Objektkriterien und der Situation am lokalen Immobilienmarkt.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wägungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wägungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welcher Wertungsnote die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Wertungsnoten sind 0 - 1 - 2, entsprechend der Ausweisung in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“. Auch Zwischenwertungen 0,5 - 1,5 sind möglich.

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1	0,59%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1	0,44%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	>Stabw.	0,0476	1	0,15%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,15%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,15%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1	0,15%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,22%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,30%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,52%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	2	0,69%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,35%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		3,95%

Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung: 3,95%

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.4.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 9	68	5,80 €/m ²	394
jährlicher Rohertrag			€	4.728
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	429	429
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	952
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	95
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.476
BWK in % des Jahresrohertrages			31,2	
jährlicher Reinertrag			€	3.252
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,95	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-494
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	2.759
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,95	
Kapitalisierungsfaktor				13,6507
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	37.660

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert entspricht der Summe aus dem Bodenwert der marktüblichen Grundstücksgröße und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten und ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz verwendet. Mit Ansatz der marktüblichen Mieten und des objektspezifisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes wird die Lage am lokalen Immobilienmarkt in Bezug auf die objektspezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts ergebnisrelevant berücksichtigt.

Zudem ist eine Marktanpassung erforderlich, da sich nach Auskunft des Gutachterausschuss die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Datengrundlagen im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Nach der Auswertung der im ersten Halbjahr 2025 beurkundeten Kaufverträge für Wohnungseigentum wird eine Steigerung des Preisniveaus um 3% festgestellt. Im Ertragswertverfahren wird eine entsprechende Marktanpassung berücksichtigt. Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein für das Baujahr typischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Die Investitionskostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden werden entsprechend den Ausführungen unter Abschnitt 2.3.8 für Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum getrennt angesetzt.

Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung der Sondereigentumseinheit bestehen Unsicherheiten und Risiken in Bezug auf die tatsächliche Ausstattung und Konzeption sowie dem Erhaltungszustand. Hiernach begründet sich ein pauschaler Wertabschlag von 10% des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

Die Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG werden mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel / Bauschäden:

- Investitionskostenrisiko am Gemeinschaftseigentum	€	-1.400
- Investitionskostenrisiko am Sondereigentum	€	0
Abschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung der Sondereigentumseinheit	€	-3.766
Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG	€	-1.883
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-7.049

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert der zu bewertenden Sondereigentumseinheit ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Ertragswert - Allgemeines Verfahren		
Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	12.495
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	37.660
vorläufiger Ertragswert	€	50.155
Marktanpassungsfaktor		1,03
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	51.660
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-7.049
Ertragswert	€	44.611

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte müssen mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend genau übereinstimmen. Zudem sollen nur Vergleichskauffälle herangezogen werden, deren Vertragszeitpunkt (Kaufdatum) hinreichend genau mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Auch Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Bei ihnen handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie können somit als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichsfaktors

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der vorläufige Vergleichsfaktor auf Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes ermittelt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte.

Ausgangswert ist der für das Gebiet des Bewertungsobjekts für Eigentumswohnungen ausgewiesene Immobilienrichtwert (siehe www.boris.nrw.de). Dieser Immobilienrichtwert und die zur Wertableitung erforderlichen Umrechnungskoeffizienten basieren auf einer angemessenen Anzahl bereinigter Kauffälle dieses Teilmarktes.

Die sachverständige Ableitung erfolgte aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechen. Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude bleiben unberücksichtigt. Zudem beziehen sich die Immobilienrichtwerte auf Grundstücke marktüblicher Größe.

Selbstständige Grundstücksteilflächen sind gegebenenfalls gem. § 41 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal „zusätzliche Flächen“ ergänzend zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor nach dem Immobilienrichtwert

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK	Anpassung
Stichtag	01.01.2025				
Immobilienrichtwert	1.400 €				
Gemeinde	Gelsenkirchen				
Immobilienrichtwertnummer	2305201				
Baujahr	1982	1,000	1958	0,914	-8,6%
Wohnfläche	70 m ²	1,000	68 m ²	0,999	-0,1%
Balkon / Terrasse	vorhanden	1,000	nicht vorhanden	0,882	-11,8%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12	1,000	7 bis 12	1,000	0,0%
Gebäudestandard	mittel	1,000	einfach	0,857	-14,3%
Mietsituation	unvermietet	1,000	unvermietet	1,000	0,0%
Immobilienpreis in €/m ² Wfl. (Vergleichsfaktor in €/m ² Wfl.)	1.400 €	1,000	966 €	0,690	

3.5.2 Vorläufiger Vergleichswert

Aus dem zuvor ermittelten Vergleichsfaktor ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche des Bewertungsobjekts der vorläufige Vergleichswert.

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist erforderlich, sofern die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 Absatz 1 ImmoWertV bei der Ermittlung des Vergleichsfaktors noch nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Sofern weiterer Anpassungsbedarf bestehen sollte, sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.

Der ermittelte Vergleichsfaktor berücksichtigt eine normale Vermarktungsfähigkeit auf Basis der Marktdaten des Jahres 2024.

Insbesondere der augenscheinlich vorhandene Instandhaltungsstau nebst erheblicher Verunreinigungen wirkt sich nachteilig auf die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit am lokalen Immobilienmarkt aus.

Zudem ist davon auszugehen, dass sich Unsicherheiten und Risiken in Bezug auf eine mutmaßlich nicht geregelte wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts niederschlagen werden.

Eine angemessene Marktanpassung wird innerhalb einer Bandbreite von +/- 30% unter gewogener Wertung relevanter Einflusskriterien in Bezug auf das Bewertungsobjekt geschätzt.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Jede Einflussgröße ist mit einem Gewicht verbunden. Die Summe der Produkte aus Gewichtung und Wert ergibt den Wertfaktor, der ins Verhältnis zu der angemessenen Marktanpassungsspanne gesetzt wird.

Zudem ist eine Marktanpassung erforderlich, da sich nach Auskunft des Gutachterausschuss die Lage am maßgeblichen Immobilienmarkt in dem Zeitraum der Datenermittlung bzw. Veröffentlichung der Immobilienrichtwerte nebst Umrechnungskoeffizienten und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hat. Nach der Auswertung der im ersten Halbjahr 2025 beurkundeten Kaufverträge für Wohnungseigentum wird eine Steigerung des Preisniveaus um 3% festgestellt. Im Vergleichswertverfahren wird ein entsprechender Marktanpassungszuschlag berücksichtigt.

Gewogene Schätzung der Marktanpassung im Vergleichswertverfahren

Einflussgröße <u>Marktsituation</u>	Ausprägung			Gewicht der Einflussgröße	Wert der Ausprägung
	0	1	2		
-Vermietbarkeit	Gut	Normal	Schlecht	0,34	1,50
-Verkäuflichkeit	Gut	Normal	Schlecht	0,34	2,00
-vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,16	2,00
-Drittverwendungsfähigkeit	Gut	Normal	Schlecht	0,16	1,00
	30%	0%	-30%	Σ Wertfaktor 1,67	
vorläufige Marktanpassung					-20,10%
Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt					3,00%
Marktanpassung Vergleichswertverfahren					-17,10%

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entsprechend dem Ertragswertverfahren (siehe Abschnitt 3.4.8), in Ansatz gebracht.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

3.5.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung des Werteinflusses durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV)

Objektart	ETW, SE-Nr. 9	
Wohnfläche	m ²	68
x Vergleichsfaktor (inkl. Anteil für Bodenwert und Außenanlagen)	€/m ²	966
vorläufiger Vergleichswert	€	65.705
Marktanpassung	-17,10% €	-11.236
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	54.469

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel / Bauschäden

- Investitionskostenrisiko am Gemeinschaftseigentum	€	-1.400
- Investitionskostenrisikos am Sondereigentum	€	0
Abschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung der Sondereigentumseinheit	€	-3.766
Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG	€	-1.883
Bodenwert sonstige Fläche	€	0
Vergleichswert	€	47.420

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	12.495 €
Jahresrohertrag	4.728 €
Jahresreinertrag	3.252 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.049 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	51.660 €
Ertragswert	44.611 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	54.469 €
Vergleichswert	47.420 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt ETW-Nr. 9	GMB 2025 zu ETW vermietet
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	68	69 (48 - 90)
Ø Miete in €/m ² Wfl.	5,80 €	6,40 € (5,84 € - 6,96 €)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	20	28 (15 - 41)
Ø Bewirtschaftungskosten	31,2%	29% (25% - 33%)
Ø Kaufpreis		1.092 € (663 € - 1.521 €)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert* je m ² Wfl.	760 €	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert* je m ² Wfl.	801 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangepasster vorl. EW / Rohertrag)	10,9	14,1 (9,1 - 19,1)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Zunächst wird festgestellt, dass sich die Verfahrensergebnisse der beiden unabhängig voneinander durchgeführten Wertermittlungsverfahren um weniger als 10% differieren und sich somit gegenseitig bestätigen.

Die Daten des Bewertungsobjekts (nahezu durchschnittliche Wohnfläche und leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer bei nahezu durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten und einer unterdurchschnittlichen Miete) verhalten sich unter Berücksichtigung des Werteeinflusses seiner allgemeinen Grundstücksmerkmale (§8 (2) ImmoWertV), und der Entwicklung am lokalen Immobilienmarkt angemessen zu den vom örtlichen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kauffällen der jüngeren Vergangenheit abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Vergleichsdaten.

Auch der zum Bewertungsobjekt ermittelte unterdurchschnittliche Rohertragsfaktor spiegelt die durch Unsicherheiten und Risiken geprägte Situation des Bewertungsobjekts grundsätzlich plausibel und bestätigt somit das Verfahrensergebnis.

Ergänzend ist festzustellen, dass die marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisse, unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale, angemessen innerhalb der von professionellen Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag ausgewiesenen Wertausweisungen liegen.

Die Wertermittlung ist somit plausibel.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

4.3 Komprimierte Wertung

Zusammenfassend werden die wesentlichen Qualitäten des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zum Wertermittlungstichtag wie folgt gewertet:

- **Lagequalität:** **Leicht unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlich einfachen Ausstattung ohne Freisitz, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit durchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des einzelnen Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. (§ 6 (1) ImmoWertV).

Der Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren durch Nutzung des für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und beim Vergleichswertverfahren durch Anwendung eines marktkonformen Vergleichsfaktors auf Basis des stichtagsaktuellen Immobilienrichtwertes, bei Verwendung angemessener Umrechnungskoeffizienten, sowie einer angemessen geschätzten, erforderlichen Marktanpassung berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten gegenüber dem Ertragswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

	Wertansatz	Gewichtung	gewogener Wert
Ertragswert	44.611 €	40%	17.844 €
Vergleichswert	47.420 €	60%	28.452 €
Gewogenes Ergebnis			46.297 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts insgesamt, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Recherchen, allerdings ohne Berücksichtigung etwaiger in Abt. II des Grundbuchs eingetragener Rechte und Lasten -insofern unbelastet-, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert des 977 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 9 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
zum Stichtag 22.07.2025

46.000 €

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bottrop, den 24.09.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

Die Baudaten wurden auf Basis vorliegender Bauunterlagen durch den Sachverständigen neu ermittelt.

Die ausgewiesenen Baudaten und Wohnflächen sind nur im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung zu verwenden und für eine Nutzung in anderem Zusammenhang nicht geeignet. Für jede Verwendung außerhalb dieses Gutachtens übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen des auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Wohn- und Geschäftshauses insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m ²]
<u>WGH</u>							
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	18,97	11,74	223	1	223	4,00	891
Bewertungsobjekt gesamt					223		891

5.1.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Quotient aus Geschossfläche und (rentierlicher) Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine Verhältniszahl von Quadratmeter Geschossfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche. Die GFZ wird im Rahmen der Bodenwertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	891
: Grundstücksfläche	438
= wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ)	2,03

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

Die nachstehende Flächenermittlung ist ausschließlich im Zusammenhang mit diesem Gutachten zu verwenden. Für jede andere Nutzung wird die Haftung ausgeschlossen.

Wohnflächenermittlung

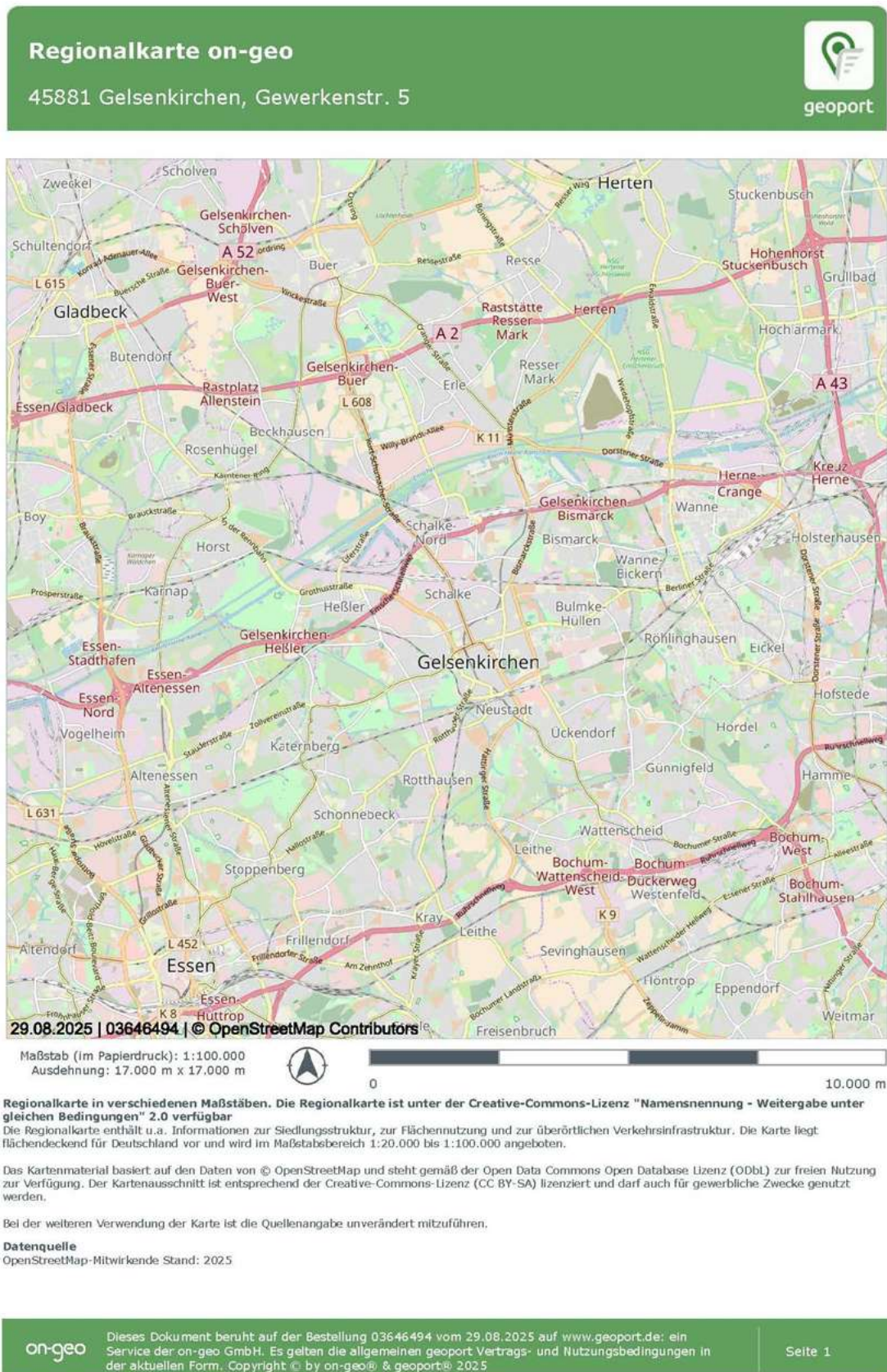
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>ETW-Nr. 9, DG links</u>					
Flur	5,63	1,40	7,85	0,97	7,62
Flur	1,01	1,12	1,13	0,97	1,09
Einbauschrank	1,07	0,94	1,00	0,97	0,97
Bad/WC	1,69	2,51	4,23	0,97	4,10
Zimmer vorne rechts	3,09	3,51	10,85	0,97	10,53
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	1,83	1,00	1,83	-0,5	-0,92
Abzug Kamin	0,25	0,25	0,06	0	0,00
Zimmer vorne links	4,64	3,51	16,27	0,97	15,78
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	3,38	1,00	3,38	-0,5	-1,69
Küche	4,39	3,26	14,30	0,97	13,87
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	3,13	1,00	3,13	-0,5	-1,56
Wohnzimmer	4,65	2,49	11,54	0,97	11,20
Wohnzimmer	3,89	1,90	7,37	0,97	7,15
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	3,39	1,00	3,39	-0,5	-1,69
Abstellraum	0,76	1,78	1,35	0,97	1,31
Wohnfläche zu ETW-Nr. 9					67,76

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan



Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5.2.2 Stadtplan



Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5.3 Flurkarte



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Flurstück: 73
Flur: 4
Gemarkung: Schalke
Gewerkenstraße 5, Gelsenkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 26.02.2025
Zeichen: 25-EI-0228



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

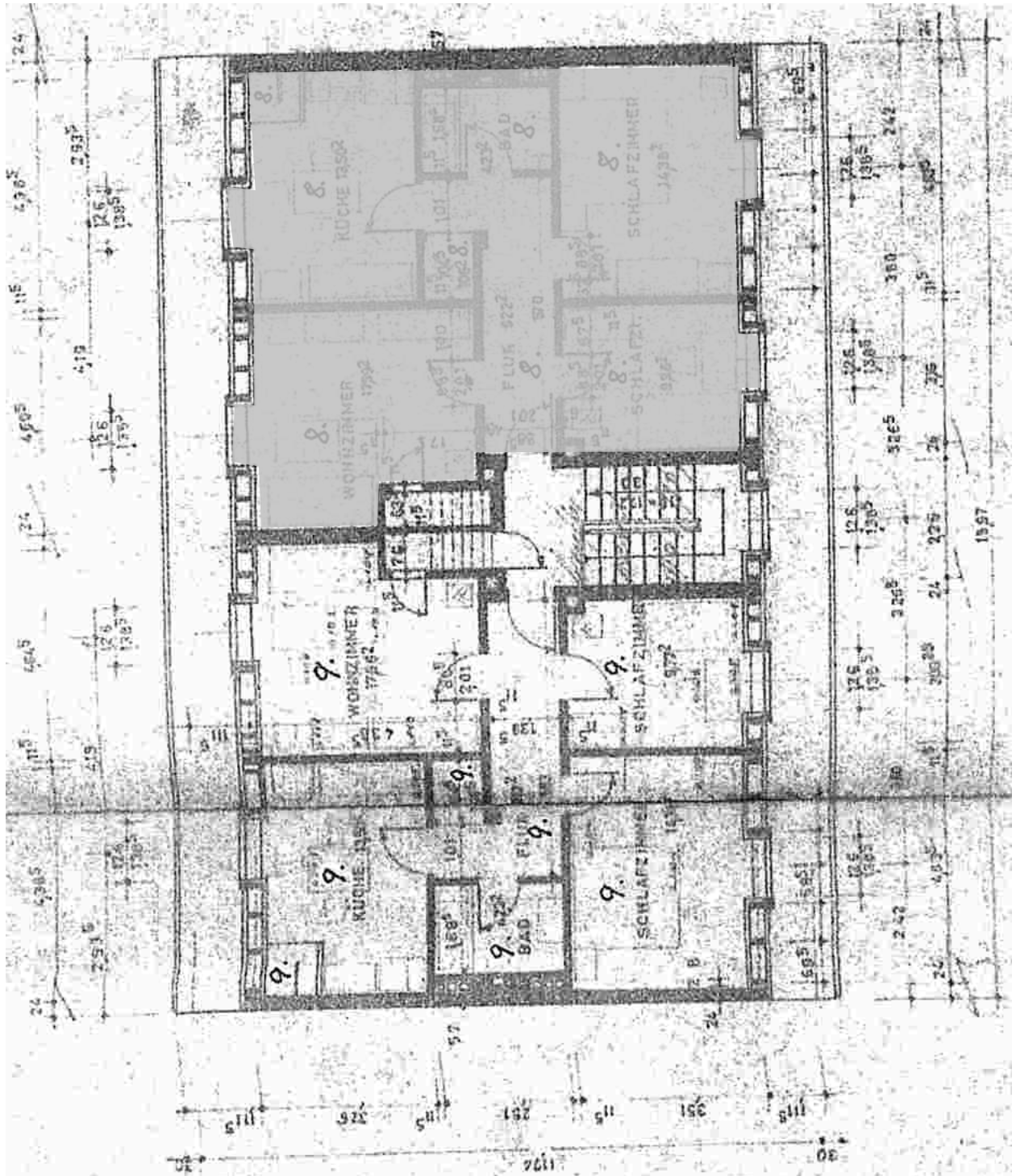
Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

Nach dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass die Darstellungen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit entsprechen.

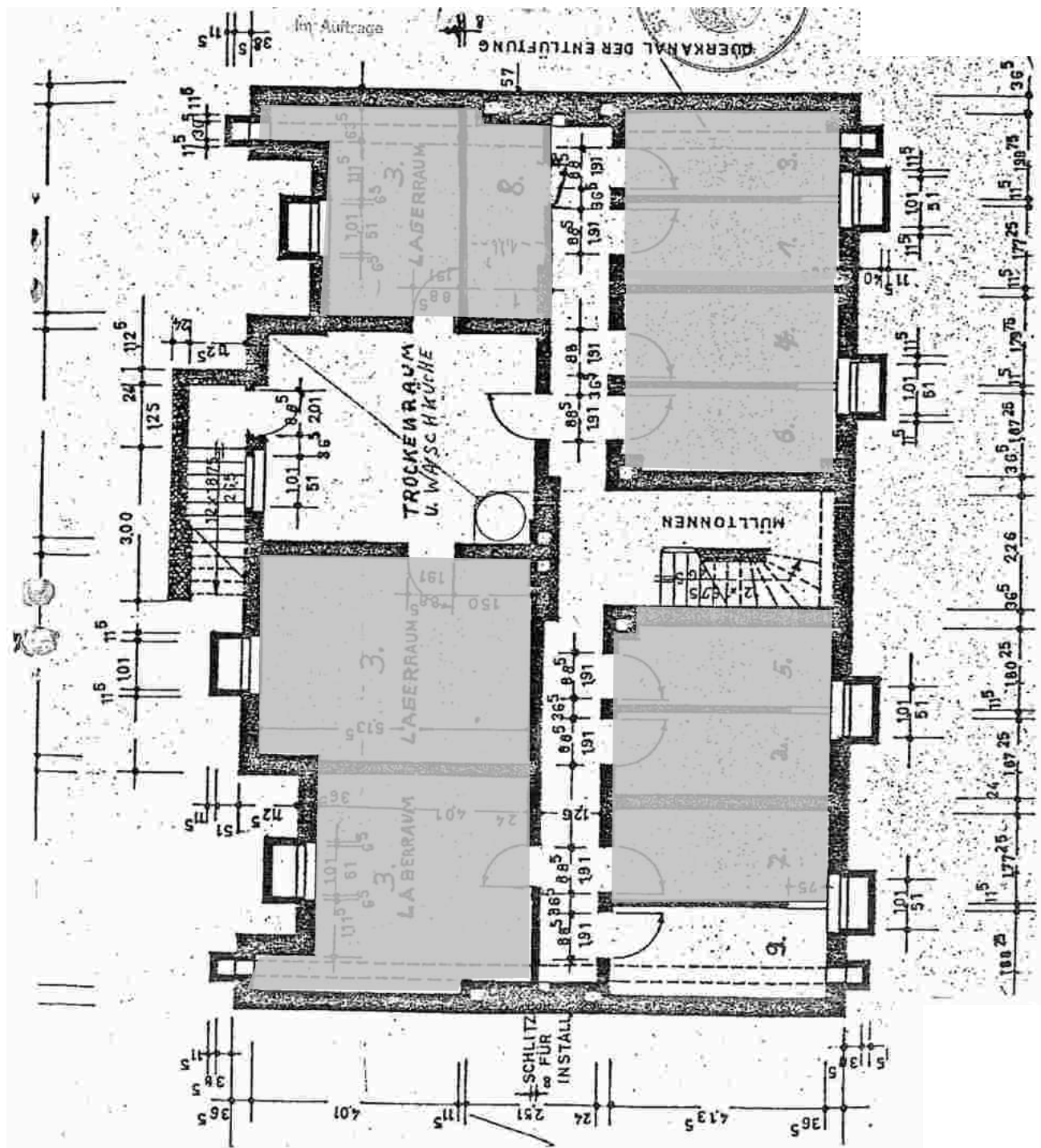
Grundriss Dachgeschoss



Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

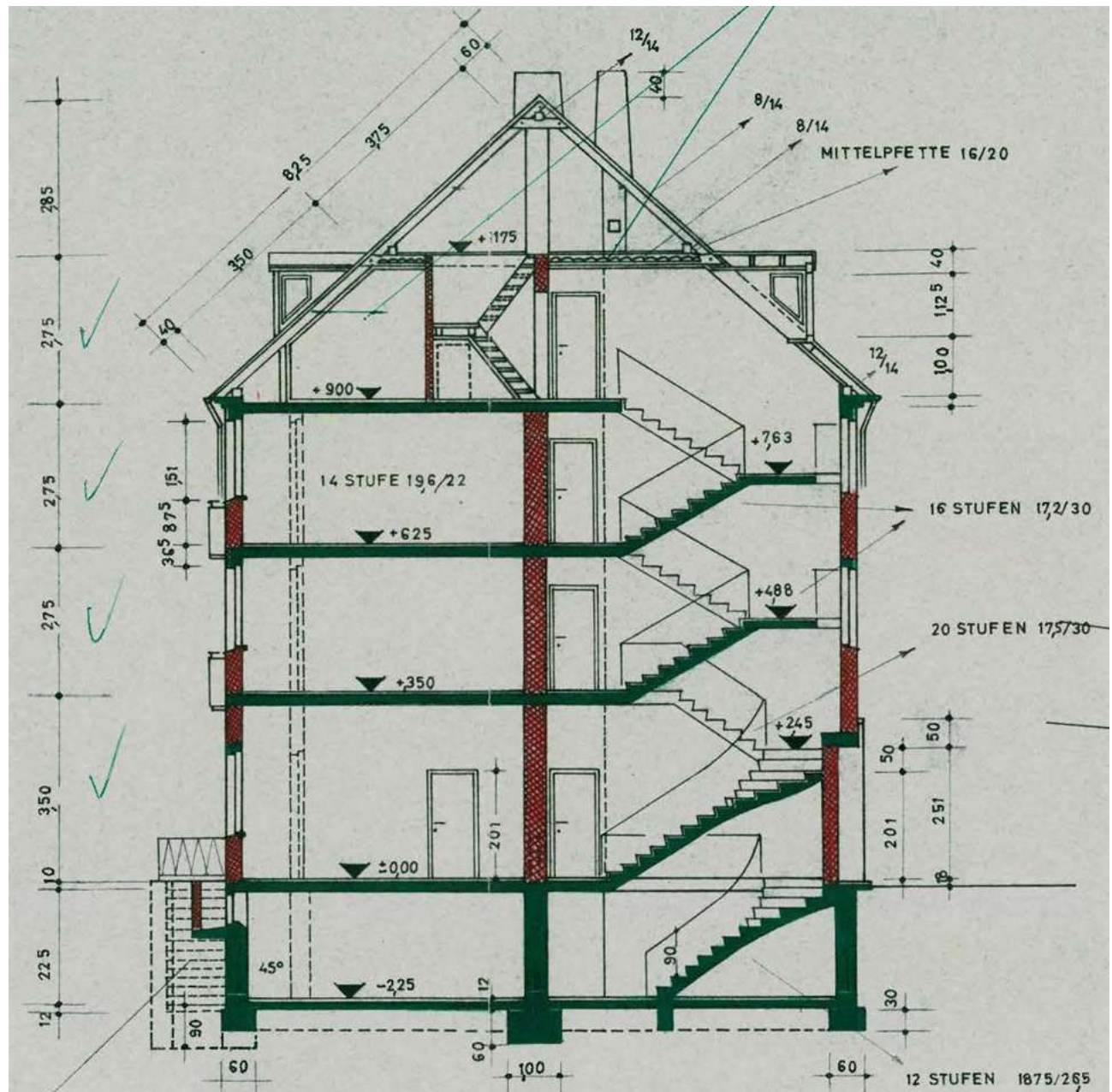
Grundriss Kellergeschoss



Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Gebäudeschnitt



5.5 Fotodokumentation

Innenfotos einzelner Wohn- / Nutzungseinheiten werden nur dargestellt, sofern die jeweiligen Mieter / Nutzer sich hiermit einverstanden erklärt haben.



Straßenseitiger Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus.



Straßenseitiger Blick auf die Fenster der WE 9. Erkennbar sind die starken Witterungsschäden an den Treppenhausfenstern mit Holzrahmen und Einfachverglasung, mitte links im Foto.



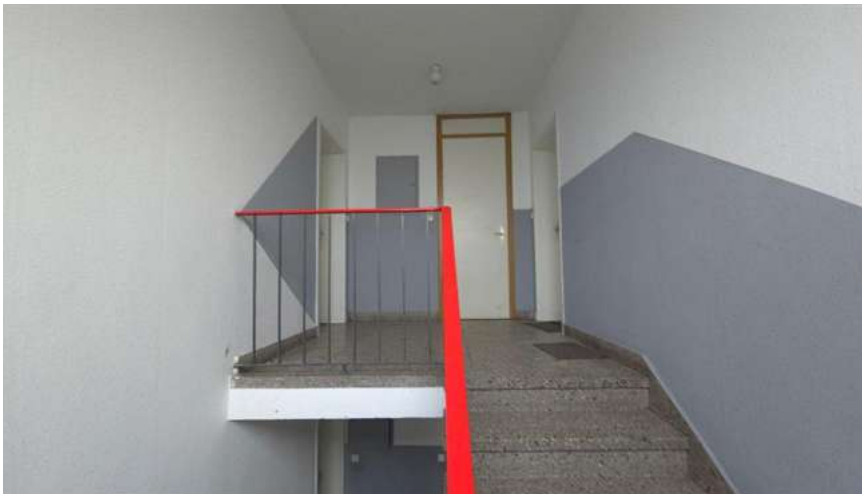
Gebäuderückseite mit Vermüllung im hinteren Grundstücksbereich. WE 9 befindet sich im DG rechts.

Objekt: 977/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 9 (WE im DG links mit Kellerraum)
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5



Massive Bauschäden im Hauseingangsbereich.



Treppenhauspodest im DG mit Blick auf die Wohnungsabschlusstür zu WE 9 (links)



Sicherungsautomaten der Wohnungsunterverteilung und Zählertafel zu WE 9 (links).



KG; Wasserabschluss; Vermüllung im Kellerflur.



KG; Fernwärmeübergabestation im Wasch- / Trockenkellerraum.



KG; Hausanschlusskästen elektr. Strom im Kellerflur; Starke Vermüllung des Kellerflures.