

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. BER-1025-RMH

für das mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Valentinstraße 17a, 45896 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 129/24**

zum Stichtag 09.07.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

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

120.000 €

Marl, den 31.10.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	8
2.2 Mikrolage Valentinstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	38
4.1 Verfahrenswahl	38
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	39
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	40
5 ANLAGEN	41
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Reihenmittelhaus und Garage	
Ortstermin		09.07.2025
Wertermittlungsstichtag		09.07.2025
Objektadresse	Valentinstraße 17a 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	29 / 535	
Objektinformationen	Baujahr	1910
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1960
	wesentliche Umbauten	2021
	Alter	115 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	360 m ²
	bebaute Fläche (nur Reihenmittelhaus)	48 m ²
	Bruttogrundfläche	144 m ²
	Wohnfläche	68 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	72.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	152.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	152.000 €
	Wertanpassung boG	- 31.900 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 100 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	120.000 €
Ermittelter Verkehrswert		120.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen	
Aktenzeichen:	005 K 129/24	
Auftrag vom:	17.03.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Reihenmittelhaus und Garage Valentinstraße 17a 45896 Gelsenkirchen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Gelsenkirchen Buer 31799
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Buer 29 535
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Die Eigentümerin hat, trotz rechtzeitiger schriftlicher Aufforderung per Einwurf-Einschreiben nicht am Ortstermin teilgenommen. Mieter wurden beim Ortstermin nicht angetroffen. Eine Besichtigung des Reihenmittelhauses war somit nicht möglich. Bei dem Ortstermin konnte die Umgebung besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Das Gericht wurde von hier informiert und räumte der Eigentümerin eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist die Eigentümerin nicht nachgekommen. Somit erfolgt hier nach Absprache mit dem Gericht eine Bewertung nach äußerer Inaugenscheinnahme und Bauakte. Die Eigentümerin hat auch keine Objektunterlagen und Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Daher wurden diese von hier beschafft, bzw. aus der Teilungserklärung entnommen.	09.07.2025
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	09.07.2025

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 17.03.2025
- Grundbuchauszug vom 18.03.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 12.08.2002
- Information zu Begünstigungen vom 27.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.04.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 15.04.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 09.04.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 03.04.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 14.04.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 14.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.04.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 15.05.2025
- Einsicht in die Bauakte am 07.10.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 21.01.2021
- Bescheid Baugenehmigung erloschen vom 29.05.2024

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

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

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis zu dem Bearbeitungszeitraum

Die beantragte Bauakte zu dem Objekt wurde trotz rechtzeitiger Anforderung (02.04.2025) erst am 07.10.2025 zur Verfügung gestellt.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Urkunden, Baulastenauskunft, Auskunft Denkmalschutz) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,3%; NRW: 8%; Stadt Gelsenkirchen: 15,3% (7/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2020 von 260.654 auf 267.284 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,54%. Nach kurzfristigen Anstiegen in den Jahren 2015 und 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>

Immobilienmarkt:

Die Talsohle am Markt für Wohnimmobilien scheint durchschritten zu sein. Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird weiterhin mehr Wohnraum nachgefragt, was sich in einem Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten widerspiegelt. Dies ist insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen der Fall. Auch die inzwischen stabile Inflation auf einem üblichen Niveau sowie fallende Zinsen ermöglichen es einer breiteren Schicht, Immobilien zu erwerben, und beleben den Immobilienmarkt. Nach Unsicherheiten bei der Gesetzgebung rückt der energetische Standard von Immobilien immer mehr in den Fokus. Aufgrund hoher Baukosten ist im Neubausektor weiter mit steigenden Preisen zu rechnen.

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

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

2.2 Mikrolage Valentinstraße

Stadtteil Hassel:	Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich im westlichen Teil von Hassel, in der Nähe des Industriegebiets Raffinerie Scholven. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 3 km.
Erreichbarkeit:	<p>Valentinstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie teilweise altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Mathildeweg: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen schmalen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 1,3 km (B224) - Autobahn ca. 1,3 km (A52) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 2,2 km (Gelsenkirchen-Buer) ca. 12,5 km (Gelsenkirchen HBF) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Valentinstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine durchschnittlich frequentierte Durchgangsstraße in Hassel. Die Straße Mathildeweg ist eine Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</p>
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung von vor 1945 bzw. aus den 1950/1960er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putzfassaden; überwiegend baujahrestypischer bzw. teils modernisierter Zustand. Es handelt sich um einen Siedlungsverbund (Zechenhäuser) und ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Gelsenkirchen-Buer und Westerholt in 2,5 km bzw. 3,5 km.
Bodenrichtwertniveau:	<p>Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m²)</p> <p>gute Lage: 410 €/m² mittlere Lage: 290 €/m² mäßige Lage: 220 €/m² (unverändert seit 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 200 €/m²</p>

Beurteilung Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	535
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist es ungenutzt. Zuletzt wurden gemäß Angabe und gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung Umbaumaßnahmen vorgenommen, die aussagegemäß nicht abgeschlossen wurden.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; Das Grundstück grenzt auch an den Mathildeweg, von dem die Garage erschlossen wird. Breite Straßenfront ca. 5,8 m, nutzbare Tiefe ca. 31 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordseite ausgerichtet. Die Garage wird von der Westseite erschlossen.
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und weder von der Straße oder von öffentlich zugänglichen Nachbargrundstücken einsehbar. Eine Beschreibung der Gartenflächen ist somit nicht möglich. Es sind vernachlässigte oder verwilderte Freiflächen zu vermuten.
Topografie:	eben – vermutlich
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere gleichartige Zechenhäuser und nur von den angrenzenden Grundstücken einsehbare Gartenfläche; insgesamt geschützter privater Rückzugsbereich
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >65 dB(A) bis ≤ 69 dB(A) mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen ³ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 15.04.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 13.10.2025

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.04.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁴
Starkregen:	<p>Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist.⁵</p> <p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Gartenbereich mit einer maximalen Wasserstandshöhe bei einem extremen Ereignis von >10 cm bis < 30 cm und die Valentinstraße ist teilweise als Fließweg gekennzeichnet.⁶ Von hier erfolgt nur der Hinweis.</p> <p>Dies bedeutet, dass das Gebiet tendenziell nicht als Hochwasserrisikogebiet eingestuft ist, das Grundstück selbst nach jetzigem Kenntnisstand jedoch geringfügig gefährdet ist.</p>
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandshöhe bei einem Starkregenergeignis wurde hingewiesen.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 13.10.2025

⁵ Quelle: [[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/>\]](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/) abgerufen am 13.10.2025

⁶ Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw] abgerufen am 13.10.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Eine Anfrage zum Baurecht wurde seitens der Stadt Gelsenkirchen nicht beantwortet. Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan⁷ als Wohnbauflächen.

Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Gelsenkirchen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt⁸.

Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Im Rahmen der Akteneinsicht konnte eine Baugenehmigung für eine Erweiterung des Reihenmittelhauses zum Garten gesichtet werden. Inwieweit das Bauvorhaben umgesetzt wurde, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Falls die Erweiterung bisher nicht umgesetzt wurde, besteht möglicherweise ein Erweiterungspotenzial, was jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden kann, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung ist. Aus sachverständiger Sicht wird hier angenommen, dass die Erweiterung erneut genehmigungsfähig ist.

Besonderes Städtebaurecht: Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Gelsenkirchen liegt das Grundstück im Geltungsbereich von der städtebaulichen Satzung Gestaltungssatzung Erhaltungssatzung Gartenstadt Hassel und Buer-Nord.

In der „Gestaltungsfibel“ – abgedruckt im Amtsblatt 2001 – sind die Anforderungen beschrieben, um besondere Eigenarten der Siedlung zu bewahren. Bei Um- und Anbauten sowie bei Modernisierungen sind die in der Satzung festgeschriebenen Anforderungen zu beachten.⁹

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 09.04.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁷ Quelle: [https://geodata.gelsenkirchen.de/medien/PB_Bebauungsplan/BplBegrundungen/Begr_Gest_u_Erh_Hassel.pdf]; abgerufen am 13.10.2025

⁸ Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_037/index.html?lang=de&title=PlanungsAtlas%20||%20Bebauungsplanung]; abgerufen am 13.10.2025

⁹ Quelle: [https://geodata.gelsenkirchen.de/medien/PB_Bebauungsplan/BplBegrundungen/Begr_Gest_u_Erh_Hassel.pdf]; abgerufen am 13.10.2025

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Für die Bewertung wurde am 07.10.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. In der Bauakte lagen zu dem zu bewertenden Reihemittelhaus und der Garage keine Pläne vor. Vermutlich wurde es zusammen mit anderen Genehmigungsvorgängen als Typenhaus genehmigt und die Unterlagen nicht in der Bauakte abgelegt.

Im Rahmen der Akteneinsicht konnten Baugenehmigungsunterlagen zu einer Erweiterung gesichtet werden, die infolge Fristablaufs bereits erloschen ist. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht geklärt werden, inwieweit die Erweiterung umgesetzt wurde. Gemäß Angaben der Eigentümerin wurde mit Bauarbeiten begonnen.

Zudem konnten Unterlagen zu der Grundstücksteilung gesichtet werden, bei der Baulasteneintragungen erforderlich wurden.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Bauschein Nr. 2673-20-02 vom 21.01.2021

Bescheid Baugenehmigung erloschen vom 29.05.2024

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

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

Zu dem Nebengebäude (Garage) konnten keine Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden. Für die Garage wird davon ausgegangen, dass diese genehmigungspflichtig ist. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Garage zulässigerweise errichtet wurde.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 03.04.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 10487 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Valentinstraße 17,

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 498

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Valentinstraße 17, 17a

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 498 und Flurstück 535

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (AZ 00438-10-02) des Grundstücks, die in dem anliegenden Lageplan Nr. 1 rot dargestellt ist. Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.

Blatt Nr. 10488 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Valentinstraße 17a,

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 535

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Valentinstraße 17, 17a

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 498 und Flurstück 535

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (AZ 00438-10-02) des Grundstücks, die in dem anliegenden Lageplan Nr. 2 rot dargestellt ist. Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.

Blatt Nr. 10488 lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Valentinstraße 17a,

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 535

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Valentinstraße 17a, 17b (17c ergänzt)

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 535 und Flurstück 534

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (AZ 04909-11-02) des Grundstücks, die in dem anliegenden Lageplan rot dargestellt ist. Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.

Bewertung der Baulasteneintragungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Diese Eintragungen sind nahezu gleichlautend und sind gegenseitig verzeichnet, sodass aus diesen Eintragungen kein signifikanter Werteeinfluss erkannt werden kann.

Blatt Nr. 10488 lfd. Nr. 3

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Valentinstraße 17a,

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 535

verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Gelsenkirchen Mathildeweg 2 (HsNr. 2a ergänzt),

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 625

mit der gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem Aktenzeichen 05377-2019-02 resultiert. Hierbei handelt es sich um die nachträgliche Legalisierung der Garage inklusive eines Abstellraums und des Abstellraums am Haus auf dem begünstigten Flurstück.

Die Fläche darf nach § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan vom 16.09.2019 grün schraffiert und umrandet. Sie ist ca. 5 m² groß.

Die Verpflichtung dient der Genehmigung des unter dem Aktenzeichen 05377-2019-02 beantragten Vorhabens. Etwaige privatrechtliche Verpflichtungen verbleiben hiervon unberührt.

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück. Der Werteeinfluss wird als geringfügig mit 10% des Bodenrichtwerts der belasteten Fläche geschätzt und geht im Rundungsbereich unter ($200 \text{ €/m}^2 \times 10\% \times 5 \text{ m}^2 = 100 \text{ €}$).

Blatt Nr. 10489 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Valentinstraße 17b (17c ergänzt),

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 534

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes

Gelsenkirchen Valentinstraße 17b (17c ergänzt), 17a

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 534 und Flurstück 535

beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Teilung (AZ 04909-11-02) des Grundstücks, die in dem anliegenden Lageplan Nr. 2 rot dargestellt ist. Die gemeinsamen Bauteile sind grün markiert.

Blatt Nr. 10491 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Mathildeweg 2 (2a ergänzt),

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 625

verpflichtet sich zur Duldung, das auf einer Teilfläche seines Grundstücks eine Zufahrt nach §4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW von dem Grundstück

Gelsenkirchen Valentinstraße 17a,

Gemarkung Buer, Flur 29, Flurstück 535

zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück. Der Mehrwert ist in den Wertansätzen für die Garage ausreichend berücksichtigt, da ohne die Baulast die Garage nicht nutzbar wäre. Eine grundbuchliche Sicherung der Zufahrt für die Garage konnte nicht recherchiert werden, sodass eine gesicherte Zufahrt der Garage trotz Baulasteneintragung nicht gegeben ist.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.04.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Die Baugenehmigung zum Umbau und der Erweiterung vom 21.01.2021 ist mit Bescheid vom 29.05.2024 erloschen. Gemäß Angabe der Eigentümerin sei mit Umbaumaßnahmen begonnen worden. Inwieweit Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorgenommen wurden konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend geklärt werden.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. In wie weit im Nachhinein Änderungen, beispielsweise im Zuge des beantragten Umbaus/Erweiterung vorgenommen wurden, konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geklärt werden. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass mit Umbaumaßnahmen/Erweiterungen begonnen wurde.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen, sodass hier ein überdurchschnittliches Risiko besteht.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.04.2025 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen. In dem Schreiben heißt es zudem:

„... Allerdings ist es als Teil einer Wohnhaussiedlung als potentielles Denkmal inventarisiert, das heißt die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude Gelsenkirchen, Hassel, Valentinstr. 17a ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann. Weitere Informationen dazu erhalten Sie hier:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster.

Energieausweis:

Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	31799
	letzte Änderung	vom 06.12.2024, Ausdruck vom 18.03.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	29	535	Gebäude- und Freifläche	360 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Immissionsschadensverzicht:
Urkunde vom 12.08.2002
"...der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben, sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können."

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 129/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuches obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

Hinweis Garagenzufahrt: Mit Schreiben vom 27.10.2025 wurde seitens des Amtsgerichts Gelsenkirchen mitgeteilt, dass für die Nutzung der Garagenzufahrt keine grundbuchliche Sicherung vorliegt. Die dauerhafte Nutzung der Garage ist somit nicht gewährleistet.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Reihemittelhaus ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Augenscheinlich ist das Reihemittelhaus in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 15.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus, zweiseitig angebautes Einfamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.	
Größe:	rd. 68 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt	
Baujahr:	um 1910 Zu dem Baujahr liegen keine detaillierten Informationen vor. Auf den Luftbildern von 1926 sind bereits schemenhaft bauliche Anlagen zu erkennen, sodass das Baujahr auf 1910 geschätzt wird. Auf den Luftbildern sind größere Umbaumaßnahmen im Jahr 2021 erkennbar.	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 2021 Umbau und Erweiterung augenscheinlich nicht abgeschlossen	
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen 2021 begonnene Modernisierung augenscheinlich nicht abgeschlossen	
Instandhaltung:	Zu dem Instandhaltungszustand kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Es kann von einem Instandhaltungsstau ausgegangen werden.	
Barrierefreiheit:	vermutlich nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus - Annahme	
Stellplätze/Stellplatz:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte - Annahme	
Aufteilung - Annahme:	KG:	Abstellen, Technik
	Erd-, Dachgeschoss:	Wohnen

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht. Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1910 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit teilweiser Fachwerkkonstruktion.

Gebäudetrennwand:	Nach den Planunterlagen teilt sich das zu bewertende Reihenmittelhaus gemeinsame Gebäudetrennwände mit den benachbarten Reihenhäusern. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen.
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme
Keller:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme Decke - Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme Decke - unbekannt bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - Annahme
Dachabdichtung:	Betonpfannen
Gauben:	Satteldachgauben mit Pfannendeckung und Zementfaserschindeln
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz und Wärmedämmverbundsystem

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Reihenmittelhauses und der Garage können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass mit Umbaumaßnahmen begonnen wurde, die jedoch nicht abgeschlossen wurden. Es wird teilweise von einem Rohbauzustand ausgegangen und nicht fertiggestellten sanitären Anlagen bzw. nicht funktionsfähiger Haustechnik.

Ausstattung

Haustür/Wohnungstür:	Holzrahmentür mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Boden:	keine Angabe möglich
Wandoberflächen:	keine Angabe möglich
Deckenflächen:	keine Angabe möglich
Innentüren:	keine Angabe möglich
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC, Bad:	keine Angabe möglich
Küche:	keine Angabe möglich
Technische Ausstattung	
Energie:	keine Angabe möglich
Heizung:	keine Angabe möglich
Wärmeübertragung:	keine Angabe möglich
Warmwasser:	keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Kellergeschoss	
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Ziegelflachsicht / Estrich - Annahme

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
Vorgarten:	nicht vorhanden, das Reihenmittelhaus grenzt direkt an den Gehsteig an
Garten:	Der Garten konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Gemäß den Luftbildern kann von ungepflegten oder verwilderten Freiflächen ausgegangen werden.
Einfriedungen:	keine Angaben möglich

2.6.4 Nebengebäude

Garage

Soweit erkennbar handelt es sich um eine in einfacher Bauweise errichtete Garage, zu der aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine detaillierte Aussage gemacht werden konnte. Die Dacheindeckung besteht augenscheinlich aus Faserzementwellen. Das Baujahr ist nicht bekannt, wird hier auf die 1970er Jahre geschätzt.

Gartenhaus

Gemäß Auswertung von Luftbildern wurde ein Gartenhaus errichtet. Zum Zeitpunkt, Umfang und zur Qualität liegen keine Informationen vor. Nach den Luftbildern wurde das Gartenhaus 2021 errichtet.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden:** Von außen war überwiegend ein einfacher seit langem unveränderter in Teilen vernachlässigter Zustand erkennbar, wobei nur eine Besichtigung von der Straße möglich war.
- Straßenseitig war eine einfache Außentür erkennbar, die ausgetauscht werden muss, und die Fassade weist einen Instandhaltungsstau auf. Zu dem Zustand der Gartenseite können keine Aussagen gemacht werden. Hier wird ebenfalls ein einfacher in Teilen beschädigter Zustand angenommen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu möglichen Schäden im Inneren keine Angaben gemacht werden. Hier wird von einem begonnenen Umbau ausgegangen, der nicht abgeschlossen wurde.
- Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden und einen abweichenden Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Diese Pauschale berücksichtigt auch die Instandsetzung der von außen erkennbaren Schäden des Reihenmittelhauses.
- Hinweis:** Das Reihenmittelhaus wurde vermutlich in den letzten Jahren nicht beheizt, sodass infolge Frosteinwirkungen, Schäden vorhanden sein könnten, die bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen waren.
- Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein vermutlich nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen.
- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementwellen im Bereich des Daches der Garage verbaut wurden. Faserzementwellen können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.
- Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
- veraltete Installationen:** Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers).
- Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Reihenmittelhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Zudem werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen durchgeführt und Informationen zu den betreffenden Bauteilen werden nicht beurteilt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Das mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung neben der kleinen Wohnfläche von 68 m² keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>
Beurteilung:	<p>Es handelt sich um ein schlicht gestaltetes Zechenhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, das für heutige Verhältnisse für eine Familie mit mehr als einem Kind aufgrund der Wohnfläche von 68 m² als zu klein beurteilt werden kann.</p> <p>Zu der Aufteilung und zu der Ausstattung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.</p>

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **360 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenmittelhaus

Kellergeschoss	5,37 m	x	8,95 m	=	48 m ²
Erdgeschoss	5,37 m	x	8,95 m	=	48 m ²
Dachgeschoss	5,37 m	x	8,95 m	=	48 m ²
Summe BGF Reihenmittelhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					144 m²

Ursprungspläne konnten nicht recherchiert werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen zu dem Umbau 2021, die wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit dem Bestand abgeglichen werden konnten. Hier wird nur das in den Umbauplänen gezeichnete Bestandsgebäude in der Berechnung übernommen, da der Baufortschritt des Umbaus nicht geprüft werden konnte.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

<u>Erdgeschoss / Dachgeschoss</u>	
Windfang Erdgeschoss	2,07 m ²
Flur Erdgeschoss	2,84 m ²
Essen Erdgeschoss	13,23 m ²
Kochen Erdgeschoss	19,17 m ²
Flur Dachgeschoss	1,90 m ²
Kind Dachgeschoss	11,38 m ²
Schlafen Dachgeschoss	12,96 m ²
Bad Dachgeschoss	4,07 m ²
Summe Erdgeschoss / Dachgeschoss	67,62 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	
	68,00 m²

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

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen berechnet und ungeprüft übernommen. Insbesondere im Bereich des Dachgeschosses kann es zu größeren Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten kommen, da die Dachform nicht bekannt ist.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF - Kennzahl Wfl. / BGF = (68 m ² / 144 m ²)	0,47
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF) - Kennzahl Wfl. / GF = (68 m ² / 96 m ²)	0,71

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und den nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze**Anzahl der Stellplätze**

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen zwischen 3,65 und 3,80%, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

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

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann nur eine Einschätzung der Marktgängigkeit auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1910 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität und von außen erkennbarem Zustand mit Instandsetzungsbedarf
- Familien stellen den Großteil der Käuferschicht und die Wohnfläche ist mit 68 m² für eine Familie als klein zu beurteilen

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das Reihenmittelhaus nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- mögliches Ausbaupotenzial – Bauvoranfrage/Baugenehmigung erforderlich

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO₂ Abgabe
- erhöhte Kosten bzw. Einschränkungen bei der Sanierung aufgrund der Gestaltungssatzung und den damit verbundenen Anforderungen des Denkmalschutzes
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Gelsenkirchen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung / Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird. Die Stärken resultierenden aus dem zu erwartenden Preisniveau und die Schwächen aus dem Gebäude und der kriselnden wirtschaftlichen Gesamtsituation.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹⁰

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenmittelhaus und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes. Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt. ¹¹

Basis der Stichprobe sind:

- Verkaufsjahre: 2022 - 2024
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Denkmalschutz: Nein
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes > 12 Jahre

Der normierte Kaufpreis enthält ein für ein Ein-/Zweifamilienhaus typisches Nebengebäude wie Garage/Stellplatz/Carport. Wertanteile von für Ein-/Zweifamilienhäuser untypischen Nebengebäuden werden bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst. Grundlagen des vorläufigen Sachwerts sind:

NHK 2010

- NHK 2010 nach der Anlage 4 zu der ImmoWertV
- Mischkalkulation nach Sachwertmodell der AGVGA NRW
- Kellergeschoss grundsätzlich ohne Aus- oder Einbauten, Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet
- bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss ist ein Drempe von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe kalkuliert
- die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet
- die Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert berücksichtigt
- Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen

¹¹ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100.

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes ist gleich der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind pauschal mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt. Hausanschlüsse werden mit einem Herstellungswert von 2.000 € pro Anschluss (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschluss (alternativ Fernwärmeanschluss)) berücksichtigt.

Dachgauben werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erhebliche vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt. Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteeinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden vom Kaufpreis abgesetzt.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell ¹² pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung wird eine angemessene Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern Reihenmittelhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1910
tatsächliches Alter	115 Jahre
wesentliche Umbauten	2021
fiktives Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	65 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

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

¹² Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	29	535	Gebäude- und Freifläche	360 m ²
Gesamtgröße				360 m²
Bodenrichtwert				200 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			360 m ²	
Bodenwertansatz			200 €/m ²	
			200 €/m ² x	360 m ² =
Rundung				0 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				72.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1039100
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	40 m
Fläche	400 m ² - 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Katharinastraße

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einer Fläche von 360 m² kleiner als das Referenzgrundstück und es wäre ein Zuschlag möglich. Demgegenüber steht jedoch, dass das Grundstück unregelmäßig geschnitten und für eine Bebauung nicht optimal geeignet ist. Nachfolgend wird auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts verzichtet, da sich die Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben.

3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

Reihenmittelhaus

Kostenkennwert	585 €/m ²
Bruttogrundfläche	144 m ²

Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	$132,6 / 70,9 =$	1,870	
	$1,870 \times 144 \text{ m}^2 \times 585 \text{ €/m}^2 =$		157.496 €

Alterswertminderungsfaktor Reihenmittelhaus

fiktives Alter 65 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 65 Jahre / 80 Jahre = 0,81 - 127.572 €

Reihenmittelhaus 29.924 €

Garage, Gauben	3.700 €
Sonstige Bauteile	$1,870 \times 3.700 \text{ €} =$ 6.919 €

Außenanlagen 7% von 36.843 € = 2.579 €

Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag) 6.000 €

Sachwert Außenanlagen 8.579 €

Sachwert Reihenmittelhaus	29.924 €
Sachwert sonstige Bauteile	6.919 €
Sachwert Außenanlagen	8.579 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	72.000 €
Zwischensumme	117.422 €
Rundung	-422 €
vorläufiger Sachwert	117.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Zuschlag rd. 30% von 117.000 € = 35.100 €

Rundung - 100 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 152.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität. Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,5
Dach	ursprünglich	15%	1,8
Fenster- und Außentüren	modernisiert - länger zurückliegend	11%	1,9
Innenwände und -türen	konnte nicht besichtigt werden	11%	2,0
Decken und Treppen	konnte nicht besichtigt werden	11%	2,0
Fußböden	konnte nicht besichtigt werden	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	konnte nicht besichtigt werden, ein Badezimmer	9%	2,0
Heizung	konnte nicht besichtigt werden	9%	2,0
Sonstige Technik	konnte nicht besichtigt werden	6%	2,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	1,8

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt. Nach äußerem Eindruck kann von einem begonnenen Umbau/Erweiterung ausgegangen werden. Von werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen wird hier nicht ausgegangen.

Das vollunterkellerte Reihenmittelhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 3.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss - Anteil 100%

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet. Ansatz Kostenkennwert

585 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 132,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 65 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihenmittelhaus

0,81

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gem. Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Garage, Gauben

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz

6.919 €

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erweitert die Erschwinglichkeit und somit die Käuferschicht. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.	↑
Ausstattungsstandard Der geschätzte Ausstattungsstandard ist mit 1,8 nochmals deutlich unterhalb des Korrekturwertes von 2,4.	↓
Objektart: Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus. Die Auswertung bezieht sich auf alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern. Reihenmittelhäuser bilden die am schwächsten gefragte Gruppe in dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. (in der Anpassung IRW berücksichtigt).	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein vermutlich nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen.. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

Sonstiges

Wohnfläche: Die Wohnfläche ist mit 68 m ² unterdurchschnittlich klein, was die Nutzbarkeit für eine Familie einschränkt und den Käuferkreis reduziert.	↓
--	---

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,3 bzw. rd. 30%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihenmittelhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	152.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.235 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.056 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.176 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	556 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat Vergleichswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälfte veröffentlicht. Das Referenzobjekt liegt in einer mittleren Lage und hat eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 300 m² und eine durchschnittliche Wohnfläche von 110 m².

Altersklasse 1950 bis 1974 ¹⁴ = Ø Gesamtkaufpreis 266.000 € ¹⁵

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Gelsenkirchen hat einen Wert von 1.650 €/m² bzw. 115.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann dies nur als Anhaltswert angenommen werden.

Immobilienrichtwertnummer 1039103

	Referenz	Vorhanden	
Immobilienrichtwert			2.850 €/m ²
Gebäudestandard	mittel	einfach	- 25%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0%
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	- 2,8%
Baujahr	1983	1910	- 25,5%
Wohnfläche	110 m ²	68 m ²	9,6%
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0%
Grundstücksgröße	400 m ²	360 m ²	- 1,7%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m ²)			1.670 €/m ²
Vergleichswert (nur Reihenmittelhaus Einfamilienhaus)			115.000 €

Bei dem Immobilienpreiskalkulator wird der Hinweis gegeben, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 285.000 €, für einen mittleren Wohnwert 315.000 €, für einen guten Wohnwert 420.000 €, einen sehr guten Wohnwert 565.000 € und einen Spitzenwert 725.000 € angegeben.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 225.000 €, für einen mittleren Wohnwert 285.000 € und für einen guten Wohnwert 365.000 € angegeben.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer sind die Vergleichszahlen nicht direkt vergleichbar und werden hier als Orientierung angegeben.

¹⁴ frühere Baualtersklassen wurden nicht veröffentlicht

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 51

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
fehlende Innenbesichtigung	- 30.400 €
fehlende grundbuchliche Sicherung der Garagenzufahrt	- 1.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31.900 €

Fehlende Innenbesichtigung

Das Reihenmittelhaus konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein und aufgrund der vermutlich nicht fertiggestellten Umbaumaßnahmen erscheint ein solcher Abschlag in Höhe von 20% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes als angemessen und erforderlich. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko der inzwischen erloschenen Baugenehmigung und die erhöhten Unsicherheiten bezüglich der Wohnfläche.

Ansatz (Abschlag): 20% von 152.000 € = **- 30.400 €**
entspricht 477 €/m² WF

Fehlende grundbuchliche Sicherung der Garagenzufahrt

Wie in dem Gutachten beschrieben gibt es für die Garagenzufahrt eine Baulasteneintragung, jedoch keine grundbuchliche Sicherung. Somit ist bauordnungsrechtlich eine Erschließung der Garage gegeben, jedoch privatrechtlich fehlt eine solche Sicherung. Dies bedeutet, dass der Eigentümer des benachbarten Grundstücks eine Nutzung seiner Grundstücksfläche untersagen könnte und die Garage nicht mehr als PKW-Abstellplatz nutzbar ist. Diesbezügliche Rechte müssten mit den Nachbarn verhandelt werden und ggf. auf rechtlichen Wegen eingeklagt werden. Dies beinhaltet ein Risiko und die Eintragung im Grundbuch ist mit Kosten verbunden. Diesbezügliche empirisch abgeleitete Werte liegen nicht vor und nachfolgend muss ein Abschlag geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): **- 1.500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenmittelhaus und eine Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	152.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 31.900 €
Sachwert	120.100 €
Rundung	- 100 €
Ermittelter Verkehrswert	120.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Reihenmittelhaus)	834 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.765 €/m ²
Bodenwertanteil	60%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Valentinstraße 17a in 45896 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 09.07.2025 gerundet	120.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 31799/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 12.08.2002 im Rahmen der Erstellung eines anderen Gutachtens eingeholt.

lfd. Nr. 1

Immissionsschadensverzicht:

Urkunde vom 12.08.2002

"...der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben, sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können."

Die Urkunde (Auszüge) ist im Annex dem Gutachten beigelegt.

Die Grunddienstbarkeiten belasten das bebaute Grundstück. Im Hinblick auf die Nähe der Anlage (ca. 0,9 km Luftlinie) der herrschenden Grundstücke ist die Dienstbarkeit aus sachverständiger Sicht hier nicht signifikant wertbeeinflussend. Dies, weil diese Eintragung bei einer Vielzahl von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft eingetragen wurde und der Werteeinfluss somit schon teilweise in den angesetzten Parametern der Wertermittlung, wie beispielsweise dem Bodenrichtwert, eingeflossen ist. Ein Ersatzwert für das Gericht kann hier nur geschätzt werden, dabei muss auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt werden.

Belastung:

- 1.000 €

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 129/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteeinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Reihenmittelhaus und die Garage sind augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor. Auf den Klingelschildern sind keine Namen vermerkt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 14.04.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Die Baugenehmigung zum Umbau und der Erweiterung vom 21.01.2021 ist mit Bescheid vom 29.05.2024 erloschen. Gemäß Angabe der Eigentümerin sei mit Umbaumaßnahmen begonnen worden. Inwieweit Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorgenommen wurden konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend geklärt werden.
Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Valentinstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 09.04.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 03.04.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 15.05.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 31.10.2025