

# 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.:	25-048-A-GEL-TE
Ausfertigung-Nr.:	0
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes 489/10.000 Miteigentumsanteile (MEA) verbunden mit Sondereigentum am Ladenlokal im EG rechts mit 4 Kellerräumen, Nr. 3 des Aufteilungsplanes,  an dem Grundstück
Katasterdaten:	Gemarkung Schalke Flur 4 Flurstück 73
Adresse:	Gewerkenstr. 5 45881 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts:	05 K 30/25



**Verkehrswert des 489 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Ladenlokal und 4 Kellerräumen-Nr. 3-  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73  
zum Stichtag 18.09.2025

**13.000 €**

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG</b>	<b>10</b>
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	Teileigentumsgrundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	13
2.2.7	Teileigentumsgrundbuch, Abt. III	13
2.2.8	Baulasten	13
2.2.9	Denkmalschutz	14
2.2.10	Mietrechtliche Bindungen	14
2.2.11	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum	14
2.2.12	Bauordnungsrechtliche Situation	14
2.2.13	Überbau	14
2.2.14	Sonstige Rechte und Belastungen	14
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	15
2.3.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	15
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	15
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	15
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	15
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	15
2.3.6	Gebäude	16
2.3.7	Außenanlagen	18
2.3.8	Zustand und Beurteilung	19
2.3.9	Restnutzungsdauer	22
2.3.10	Zubehör	22
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	23
2.4.1	Mietverhältnisse	23
2.4.2	Leerstand	23
2.4.3	Haus- und Wohnungsverwaltung	23
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	23

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

2.5	Künftige Änderungen	24
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	24
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	25
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	25
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	25
2.6.2	Immobilienmarkt	26
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	27
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	28
<b>3.</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>29</b>
3.1	Grundlagen	29
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	29
3.2	Wertermittlungsverfahren	29
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	29
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	30
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.3	Bodenwert	31
3.3.1	Bodenrichtwert	31
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	32
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	33
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	34
3.4.1	Jahresrohertrag	34
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	34
3.4.3	Restnutzungsdauer	35
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	35
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	37
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	37
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	37
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.9	Ertragswert	38
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>39</b>
4.1	Ergebniszusammenstellung	39
4.2	Komprimierte Wertung	39
4.3	Ableitung des Verkehrswertes	40
<b>5.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>41</b>
5.1	Baudatenberechnung	41
5.1.1	Baudaten	41
5.1.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	41
5.1.3	Nutzfläche	42
5.2	Lageinformationen	43
5.2.1	Regionalplan	43
5.2.2	Stadtplan	44
5.3	Flurkarte	45
5.4	Gebäudezeichnungen	46
5.5	Fotodokumentation	49

**Das Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten.**

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 05.08.2025 nebst Anordnungsbeschluss vom 22.04.2025 zur Zwangsversteigerung.

#### 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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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. 3 im Erdgeschoss vorne rechts, einem Ladenlokal ohne Sanitär- und Sozialraum, aber mit 4 Kellerräumen, 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

**Teileigentums-Grundbuch von** Schalke

**Blatt-Nr.** 2791

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	489 / 10.000
Gemarkung	Schalke
Flur	4
Flurstück	73
Fläche	438 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Gewerkenstr. 5
Sondereigentum (SE)	Ladenlokal im EG rechts mit 4 Kellerräumen, jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes
Sondernutzungsrechte (SNR)	Es sind SNR zu SE-Nr. 3 u.a. vereinbart

#### Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr. 7 Eine juristische Person (GmbH)

#### Hinweis:

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

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 im Bewertungsobjekt erfolgte am 18.09.2025:

Beginn: 9.20 Uhr

Ende: 9.40 Uhr

### 1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger
- Mieter / Nutzer des Bewertungsobjekts

### 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.  
Das Ladenlokal sowie die hinten links im KG gelegenen beiden Kellerräume.

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 sind in den Wertparametern hinreichend 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:

**18.09.2025** (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 18.09.2025.

## 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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) ([www.boris.nrw.de](http://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.

**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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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:

- Teileigentumsgrundbuchauszug (Blatt 2791) zu SE 3 vom 07.08.2025

#### 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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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, Schalcker 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 Umweltdaten<sup>1</sup> liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (> 65bis <= 75 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahrenggebiet 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 Wohn- / Geschäftslage“ einzustufen.

<sup>1</sup> <https://www.uvo.nrw.de>

## 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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 Teileigentumsgrundbuch, 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 Werteeinfluss 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 Teileigentumsgrundbuchauszug ist folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 17: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 30/25)  
Eingetragen am 23.04.2025.

#### 2.2.7 Teileigentumsgrundbuch, 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.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

---

### 2.2.9 Denkmalschutz

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

### 2.2.10 Mietrechtliche Bindungen

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

### 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 des Bewertungsobjekts und 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.

### 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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 m<sup>2</sup> 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.

### 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. ausgebautes 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.

#### TE 3:

Die Teileigentumseinheit befindet sich als Ladenlokal im Erdgeschoss rechts und ist über eine zentral in die Schaufensteranlage integrierte Eingangstür unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich.

Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung handelt es sich um einen großflächigen einzelnen Raum, allein mit Elektro- und Heizungsinstallation. Ein Wasseranschluss oder ein Sanitärraum ist nicht vorhanden.

Tatsächlich wurde eine Leichtbauwand in den Raum eingebaut und eine Tür in die Wohnungstrennwand zur hinterliegenden Wohnung in fremden Sondereigentum errichtet. Nach Auskunft der angetroffenen Mieter / Nutzer des Bewertungsobjekts haben sie selbst die Leichtbauwand eingebaut, wohingegen die Türöffnung in der Wohnungstrennwand bereits zum Mietbeginn bestand. Insofern wurde das Ladenlokal zusammen mit der Wohnung als eine verbundene Mieteinheit angemietet.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

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. Die Kellerräume (3.1 und 3.2) zu SE 3 befinden sich hinten links im Gebäude und sind vom Kellerflur zugänglich. Sie sind mittels Wandöffnung untereinander verbunden. Der Kellerraum (3.3) zu SE 3 hinten rechts im Gebäude war ehemals vom Waschkeller aus zugänglich. Die Zugangstür ist vermauert und befand sich im Bereich hinter der Fernwärmeübergabestation. Die Trennwand zwischen dem Kellerraum 3.3 und dem vom Kellerflur aus zugänglichen Kellerraum zu SE 8 wurde entfernt, so dass sich nunmehr ein großer Kellerraum ergibt. Der kleine Kellerraum (3.4) zu SE 3 befindet sich vorne rechts im Gebäude.

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
- Keller

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Wände: Mauerwerk

Decke: Stahlbetondecke

- Geschosse

Wände: Mauerwerk, verputzt.

Decke: Stahlbetondecke, Holzbalkendecke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden.

- Dach
- Dachabdichtung
- Dachflächenentwässerung
- Besonderheiten

Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben.

Tondachziegel

Außen liegende Dachflächenentwässerung.

Augenscheinlich keine.

#### Fassade

Putzfassade mit Anstrich.

#### Ausstattung

- Wandoberflächen

SE

= Sondereigentumsflächen

GE

= Gemeinschaftsflächen

- Fußböden

SE

Putz mit Tapete / Anstrich.

GE

Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich, o.v..

- Deckenbekleidung

SE

Laminat / Vinyl, Estrich / Rohbeton, o.v..

GE

Keramische Platten, Estrich, Holzdielen, o.v..

- Innentreppe

SE

Putz mit Tapete / Anstrich.

GE

Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, o.v..

- Türen Haustür

SE

Nicht gegeben.

GE

Massive Stein- / Betontreppenanlage mit keramischem-Belag, Stahlgeländer und Kunststoffummanteltem Handlauf.

Kellerinnentreppe: Betontreppe mit Stahlhandlauf o.v..

Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion, Briefkastenanlage in die Fassade integriert.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Nebeneingangstür	Kunststoffrahmentür mit Glasfüllung bzw. Holzrahmentür mit Glasfüllung im oberen Bereich.
Eingangstür	In die Schaufensteranlage integrierte Alurahmentür mit Glasfüllung, o.v..
Zimmertüren	Glatte Sperrtür, in Holzzarge, beschichtet.
Kellertüren	Holzbrettertür und einfachstem Beschlag, o.v..
• Fenster/ Verglasung	Dachausstiegslukern mit Zinkrahmen und Einfachverglasung im Spitzboden. Alurahmen-Schaufersteranlage mit Isolierverglasung älterer Bauart. Kunststoffrahmenfenster mit 2 Scheiben Isolierverglasung älterer Bauart (im EG mit Rollläden), Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG, o.v..
• Belichtung	Schaufersteranlage sowie Deckeneinbaustrahler.
• Sanitärräume	Nicht gegeben.
• Besondere Einbauten	Nicht bekannt.

### Gebäudetechnik

• Heizung	STEAG Fernwärmeanschluss mit Übergabestation im Wasch- / Trockenkellerraum. Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper in den Wohnräumen und im Ladenlokal. Kein Heizungsanschluss im Spitzboden.
• Warmwassererzeugung	Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer. Kein Wasseranschluss im Sondereigentum-Nr. 3.
• Elektroanlage	Die Zählerschränke befinden sich frei zugänglich im Treppenhaus. Ebenso die Elektrounterverteilung einzelner Sondereigentumseinheiten. Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht mutmaßlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678. Die Elektrounterverteilung zum Ladenlokal war nicht erkennbar.
• 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.

### 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 Literatur<sup>2</sup>, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Unterhaltungstau 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. 3:

- Wertrelevante Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum sind -abgesehen vom Rückbau der Mauerwerksöffnung in der Wohnungstrennwand- augenscheinlich nicht gegeben.

---

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

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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. 1.200€ auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil
- Sondereigentum-Nr. 3: rd. 500€ zur Wiederherstellung der Wohnungstrennwand im Bereich des Ladenlokals

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
<b>Baumängel / Bauschäden insgesamt</b>	<b>mittlerer Einfluss</b>		<b>56,9%</b>	100%	2,28

		<b>Sondereigentum</b>	<b>Gemeinschaftseigentum</b>
Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)	€	500	€ 1.200
zu berücksichtigender Kostenanteil	in %	56,9	in % 56,9
<b>Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:</b>	€	284	€ 683
	<b>rd. €</b>	<b>300</b>	<b>rd. € 700</b>

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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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**

**Stark unterdurchschnittlich**, aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation ohne barrierefreie Erschließung des Wohn- / Geschäftshauses bei gänzlich fehlendem Wasseranschluss, Sanitärraum und Sozialraum zum Ladenlokal.

#### **Ausstattungsqualität**

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

#### **Drittverwendungsmöglichkeit**

**Eingeschränkt**, aufgrund der konzeptionellen Nachteile.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 Instandhaltungsinvestitionen 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 80 Jahre  
*gem. ImmoWertV, Anlage 1*
- Tatsächliches Alter zum Stichtag 67 Jahre
- Relevante Modernisierungen 2 Punkte
- Modernisierungsgrad Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung  
*gem. ImmoWertV, Anlage 2*
- 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.

## 2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

### 2.4.1 Mietverhältnisse

Informationen zur Vermietungssituation wurden durch die Sondereigentümerin nicht erteilt. Nach Auskunft der angetroffenen Mieter / Nutzer der Sondereigentumseinheit wurde das Ladenlokal zusammen mit der angrenzenden und durch Schaffung eines Wanddurchbruchs hiermit räumlich verbundenen Wohnung angemietet.

Der Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden.

### 2.4.2 Leerstand

Nicht gegeben.

### 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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).

## 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 2023<sup>3</sup> 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 / km<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> [www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile](http://www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile); Online-Zugriff am 13.08.2024

## 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 Bewertungsobjektes 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 Bundeagentur für Arbeit veröffentlichten Pendleratlas<sup>4</sup> (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. Arbeitsagentur<sup>4</sup> im September 2025 wie folgt dar:

• Stadt Gelsenkirchen:	15,0%
• Nordrhein-Westfalen:	7,8%
• Deutschland:	6,3%

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

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,22</i>	<i>0,20</i>	<i>0,27</i>	<i>0,07</i>	<i>35%</i>

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%
<i>Geldumsatz / Kauffall</i>	<i>Mio. €/p.a.</i>	<i>0,37</i>	<i>0,39</i>	<i>0,39</i>	<i>0,00</i>	<i>0,6%</i>

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.

Am Teilmarkt der Teileigentumseinheiten liegen vergleichsweise wenig Kauffälle zu unterschiedlichsten Objekt- und Nutzungsarten vor. In Bezug auf den vorliegenden Bewertungsfall lassen sich hieraus keine Vergleichswerte ableiten. Auf eine Darstellung der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Marktdaten dieses Teilmarkts wird daher verzichtet.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 €/m<sup>2</sup>
- Mittlere Lage: 215 €/m<sup>2</sup>
- Mäßige Lage: 180 €/m<sup>2</sup>

### 2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung werden nachstehend stichtagsaktuelle Mietpreisausweisungen sowie Einschätzungen professioneller Marktteilnehmer benannt zu Gewerbemieten im regionalen Umfeld benannt. Mit Blick auf die tatsächlich mögliche Nutzung der Flächen des Bewertungsobjekts, werden hilfsweise Mieten für Lager- / Produktionsflächen zu Grunde gelegt.

#### 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.

#### **Gewerblicher Mietspiegel der IHK Nord Westfalen<sup>5</sup>**

Für Ladenflächen in Nebenkernlagen im Stadtgebiet Gelsenkirchen werden im Durchschnitt Mieten in Höhe von 6,30 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Für Lagerflächen in Hallen liegt die Miete in Durchschnitt zwischen 3,50 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>; im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 4,00 €/m<sup>2</sup>.

#### **Immopro.meo Gewerbemietpiegel 2024 für Oberhausen<sup>6</sup>**

Für Oberhausen werden folgende Mietpreise (in €/m<sup>2</sup> Nfl.), bezogen auf Bestandsimmobilien, benannt:

Daten beziehen sich auf das Jahr:

2024

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| • Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig: | 3,00 bis 4,50 €/m <sup>2</sup> |
| • Altbauhallen, eingeschossig             | 2,50 bis 3,50 €/m <sup>2</sup> |
| • Büroräume in <u>einfacher Bürolage</u>  | 4,00 bis 6,00 €/m <sup>2</sup> |

<sup>5</sup> Gewerblicher Mietpreisspiegel 2023 / 2024 der IHK Nord Westfalen

<sup>6</sup> Gewerbemietpiegel 2024 für Oberhausen, Immopro.meo (Grundstücksbörse Ruhr e.V.)

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 Miete**

Eine separate Vermietbarkeit der Gewerbefläche ist aufgrund nicht vorhandenem Sozialraum sowie Sanitärraum nicht möglich. Insofern bietet sich bei separater Nutzung der Teileigentumseinheit vorrangig die Nutzung entsprechend einem Lagerraum an, der nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist.

Vor diesem Hintergrund wird die marktüblich erzielbare Miete, in Anlehnung an die gewerblichen Mietpreisdaten professioneller Marktteilnehmer zu Lagerflächen und Büroräumen in einfacher Bürolage, in Höhe von 4,00 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

### 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.

### 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 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). 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.

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.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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](http://www.boris.nrw.de)

---

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

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 Treppenträume 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	292

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 <sup>2</sup>	BW-Ansatz in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert in €	MEA	Bodenwert- anteil in €
marktüb. Grundst.-größe	4 / 73	438	292 €	127.896 €	489 / 10.000	6.254 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"						6.254 €
zusätzliche Fläche	0 / 0	0	0 €	0 €	489 / 10.000	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"						0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt						6.254 €

### 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 erzielten 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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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).

Für Gewerbeflächen in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern sowie für Teileigentumseinheiten weist der Gutachterausschuss im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht keinen Liegenschaftszinssatz aus. Hilfsweise erfolgt die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes daher auf Grundlage des Liegenschaftszinssatzes für vermietetes Wohnungseigentum, wie er im Grundstücksmarktbericht benannt wird.

	Wfl. in m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	Bewirtsch.-kosten	Rohertragsfaktor	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	34	4,00 €	39,2%	8,6	20	

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

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Auf jede der drei Kategorie-Gruppen entfällt ein Wichtungsanteil von 1/3. Der jeweilige Wichtungsanteil der Einzelkriterien ist der Spalte „Wichtung“ zu entnehmen. Die Spalte „Wertung“ weist aus, mit welchem Zuordnungswert die Ausprägung jedes Einzelkriteriums in Bezug auf die tatsächliche Situation des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen geschätzt wird. Die möglichen Zuordnungswerte -ohne Benennung der Zwischenwerte- finden sich in der untersten Zeile der Spalten zur „Ausprägung“.

Gewogene Schätzung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,86%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1,5	0,65%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	0,5	0,07%
- Wohn/Nutzfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	0	0,00%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,14%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	0	0,00%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,29%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	2	0,29%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,29%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	2	0,67%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	2	0,67%
- Vorrangiges Investitionsmerkmal	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	1	0,17%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	2	0,33%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,42%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener Liegenschaftszinssatz nach gewogener Schätzung:						4,42%

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 <sup>2</sup>	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	TE 3	34	4,00 €/m <sup>2</sup>	136
jährlicher Rohertrag			€	1.632
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Ladenlokal	je Einheit pro Jahr	98	98
Instandhalt.-kosten	Ladenlokal	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	14	476
Betriebskosten	Ladenlokal	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,0	0
Mietausfallwagnis	Ladenlokal	in % des Rohertrags	4,0	65
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	639
BWK in % des Jahresrohertrages				39,2
jährlicher Reinertrag			€	993
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,42	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-276
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	716
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,42	
Kapitalisierungsfaktor				13,0986
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	9.382

### 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.

Mit der Lage, Konzeption und Ausstattung im Wohn- und Geschäftshaus ist eine stark unterdurchschnittliche Nutzbarkeit verbunden, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass das Bewertungsobjekt am lokalen Immobilienmarkt auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen wird. Insofern ist ein Marktanpassungsabschlag von rd. 10% begründet und erforderlich.

Hiernach ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
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 Wertermittlungsstichtag 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.

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	€	-700
- Investitionskostenrisiko am Sondereigentum	€	-300
Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG	€	-469
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-1.469

### 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)	€	6.254
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	9.382
vorläufiger Ertragswert	€	15.636
Marktangepassungsfaktor		0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	14.073
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-1.469
Ertragswert	€	12.604

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

## 4. VERKEHRSWERT

### 4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Bewertungsobjekt
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	6.254 €
Jahresrohertrag	1.632 €
Jahresreinertrag	993 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.469 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>14.073 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>12.604 €</b>

### 4.2 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 Wohn-/Geschäftslagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Sozial- und Sanitärraum, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Vermietbarkeit:** **Stark unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität einer zu erwartenden äußerst geringen Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Stark unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer stark unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit sowie einer mutmaßlich äußerst geringen Kauf-Nachfrage.

Objekt: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

#### 4.3 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 sowie einer angemessen geschätzten, erforderlichen Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

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 489 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Ladenlokal und 4 Kellerräumen-Nr. 3-  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73  
zum Stichtag 18.09.2025

**13.000 €**

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 30.09.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

## 5. ANLAGEN

### 5.1 Baudatenberechnung

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

Die ausgewiesenen Baudaten und Nutzflächen 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 <sup>2</sup>	Z	Bebaute Fläche in m <sup>2</sup>	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m <sup>2</sup> ]
<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: 489/10.000 MEA verb. m. SE-Nr. 3 (Teileigentum am Ladenlokal und 4 Kellerräumen)  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73

Adresse: 45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

### 5.1.3 Nutzfläche

Die Nutzfläche 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.

#### Nutzflächenermittlung

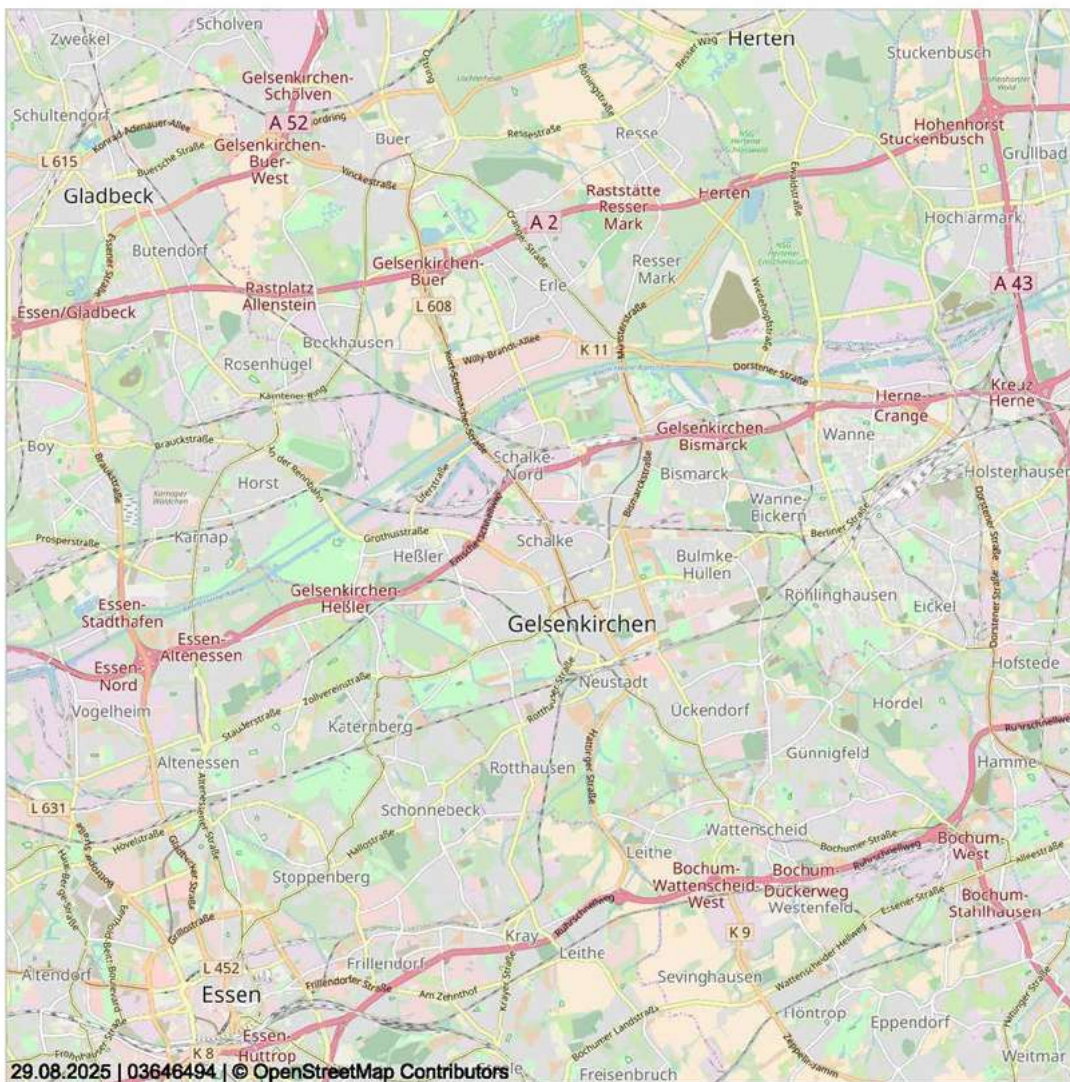
Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Fakt.	W/Nfl. in m <sup>2</sup>
<u>Teileigentum-Nr.3, Ladenlokal</u>					
Ladenlokal	7,91	4,01	31,72	0,97	30,77
Schaufensterfläche	4,82	0,62	2,96	0,97	2,88
Nutzfläche zu Teileigentum-Nr. 3					33,64

5.2 Lageinformationen

5.2.1 Regionalplan

**Regionalkarte on-geo**

45881 Gelsenkirchen, Gewerkenstr. 5

Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
 Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
 Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03646494 vom 29.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1





5.3 Flurkarte



Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

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

Erstellt: 26.02.2025  
Zeichen: 25-EI-0228



Maßstab 1 : 1000

32367300  
10 20 30 40 50 Meter

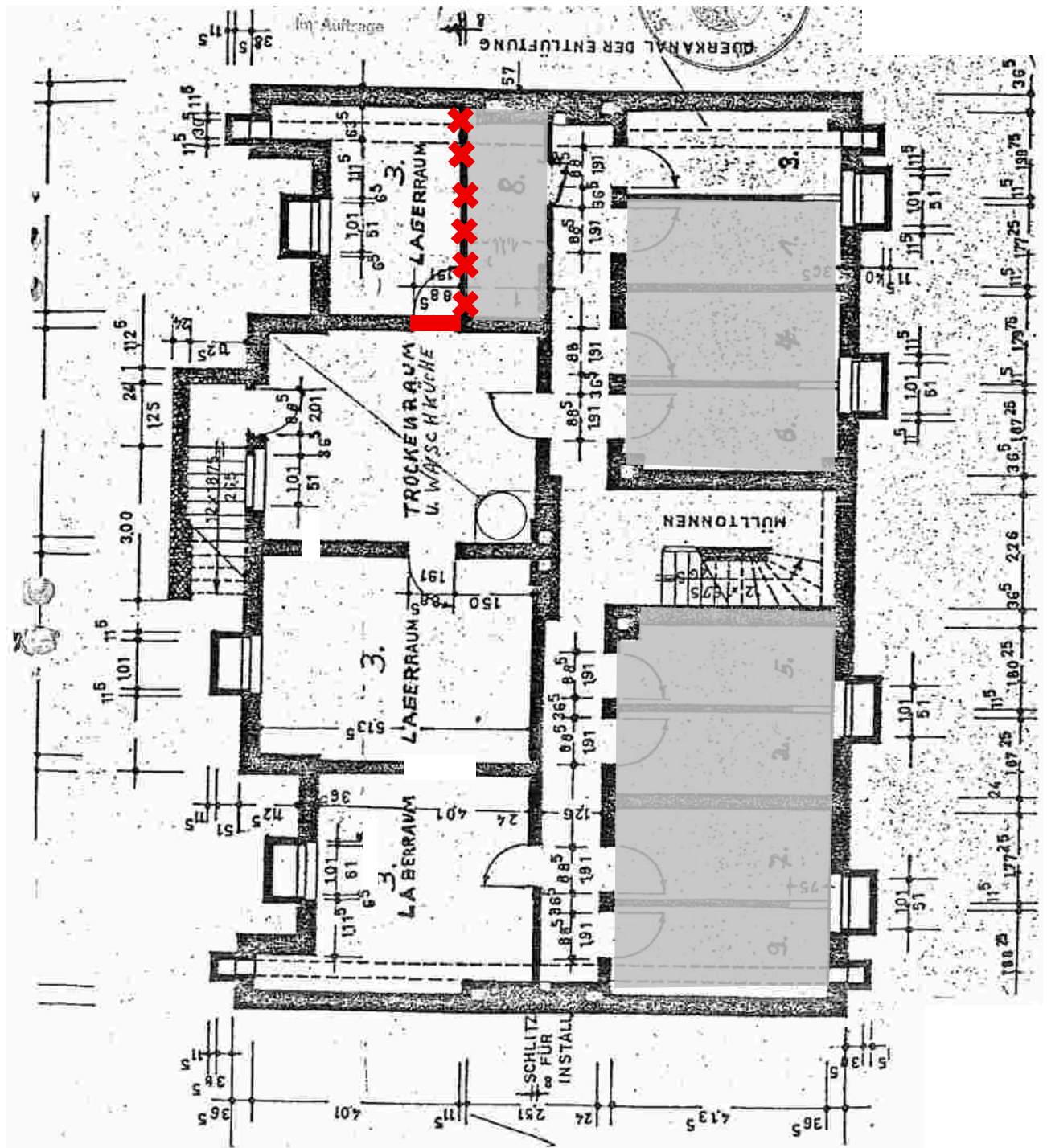
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Die Flächendarstellung ist nicht maßstabsgerecht!

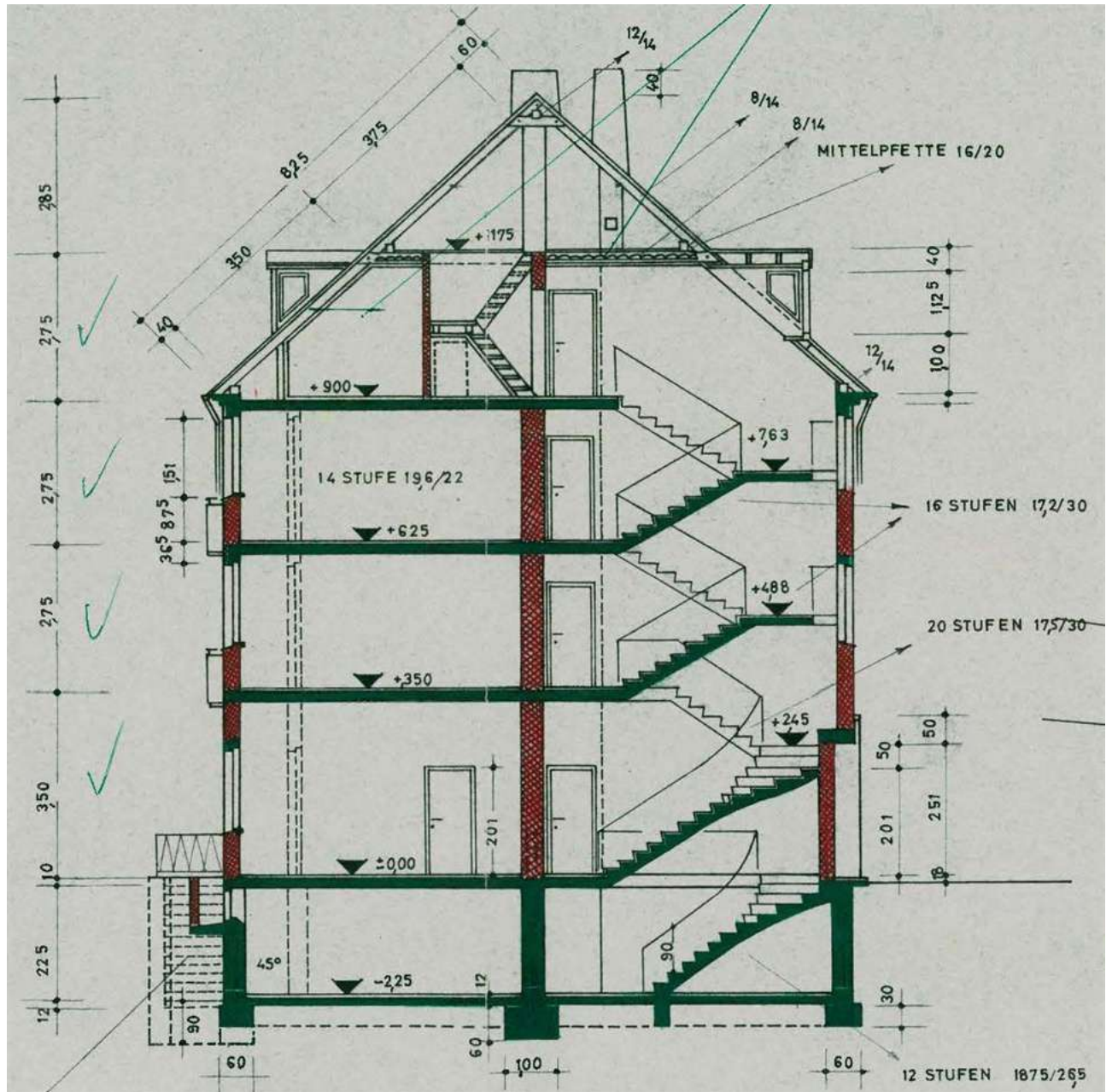




Grundriss Kellergeschoss



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.



Blick auf die hintere Grundstücksfläche.



Gebäuderückseite mit Vermüllung im hinteren Grundstücksbereich.



Massive Bauschäden im Hauseingangsbereich.



Kellerraum zu SE 3 mit Nebeneingangstür zum Hof.



Wanddurchbruch zwischen 2 Kellerräumen zu SE 3.



KG; Wasserabschluss; Vermüllung im Kellerflur.



KG; Fernwärmeübergabestation im Wasch- / Trockenkellerraum. Der ehemalige Zugang zu einem Kellerraum zu SE 3 wurde dauerhaft verschlossen (Mauerwerk neben der Übergabestation).



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