

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.: 25-022-A-GEL-MFH
Ausfertigung-Nr.: 0
Wertermittlungsobjekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Adresse: Saarbrücker Str. 48, 50, Achternbergstr. 68
45884 Gelsenkirchen
Aktenzeichen des Gerichts: 05 K 116/24



Gesamt-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstück
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43
45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstraße 68,
zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. 778.000 €

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. 586.000 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.1.1	Auftrag	4
1.1.2	Datum des Auftrags	4
1.1.3	Verwendungszweck	4
1.1.4	Auftraggeber	4
1.1.5	Urheberrecht / Nutzungsvorbehalt	4
1.1.6	Personenbezogene Daten	4
1.1.7	Wertermittlungsobjekt / Grundbuch	5
1.2	Besichtigung	6
1.2.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
1.2.2	Besichtigungsumfang	6
1.3	Stichtage	6
1.3.1	Wertermittlungsstichtag	6
1.3.2	Qualitätsstichtag	6
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	7
1.4.1	Rechtsvorschriften und statistische Daten	7
1.4.2	Literaturquellen	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen und Informationen	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG	10
2.1	Lagemerkmale	10
2.1.1	Nachbarschaft	10
2.1.2	Verkehrsanbindung	11
2.1.3	Umwelteinflüsse	11
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1	Bauleitplanung / Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	12
2.2.2	Zulässigkeit von Vorhaben der baulichen und sonstigen Nutzung	12
2.2.3	Erschließung	13
2.2.4	Entwicklungszustand	13
2.2.5	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.6	Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)	14
2.2.7	Grundbuch, Abt. III	15
2.2.8	Baulasten	15
2.2.9	Denkmalschutz	16
2.2.10	Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WohnStG NRW	16
2.2.11	Bauordnungsrechtliche Situation	16
2.2.12	Überbau	17
2.2.13	Sonstige Rechte und Belastungen	17
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	18
2.3.1	Grundstücksgroße und -zuschnitt	18
2.3.2	Tatsächliche Nutzung	18
2.3.3	Bodenbeschaffenheit / Topografie	18
2.3.4	Altlasten / Bodenbelastung	18
2.3.5	Bergbauliche Einwirkungen	18
2.3.6	Gebäude	19
2.3.7	Außenanlagen	24
2.3.8	Zustand und Beurteilung	24
2.3.9	Restnutzungsdauer	26
2.3.10	Zubehör	26
2.4	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	27
2.4.1	Mietverhältnisse	27
2.4.2	Leerstand	28
2.4.3	Hausverwaltung	29
2.4.4	Tatsächlich erzielte Erträge	29
2.4.5	Wirtschaftliche Einheit	29

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.5	Künftige Änderungen	30
2.5.1	Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung	30
2.5.2	Weitere künftige Änderungen	30
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	31
2.6.1	Örtliche Wirtschaftsstruktur	31
2.6.2	Immobilienmarkt	31
2.6.3	Marktdaten professioneller Marktteilnehmer	32
2.6.4	Marktüblich erzielbare Erträge	34
2.6.5	Mietdifferenzertrag	37
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	43
3.1	Grundlagen	43
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	43
3.2	Wertermittlungsverfahren	43
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	43
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	44
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	44
3.3	Bodenwert	45
3.3.1	Bodenrichtwert	45
3.3.2	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes	46
3.3.3	Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes	47
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	48
3.4.1	Jahresrohertrag	48
3.4.2	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag	48
3.4.3	Restnutzungsdauer	48
3.4.4	Liegenschaftszinssatz	49
3.4.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	50
3.4.6	Vorläufiger Ertragswert	51
3.4.7	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	52
3.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	52
3.4.9	Ertragswert	54
4.	VERKEHRSWERT	55
4.1	Ergebniszusammenstellung	55
4.2	Vergleichsdaten und Plausibilisierung	55
4.3	Komprimierte Wertung	56
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	56
5.	ANLAGEN	58
5.1	Baudatenberechnung	58
5.1.1	Baudaten	58
5.1.2	Geschossflächenzahl	58
5.1.3	Wohnfläche	59
5.2	Geopolitische Daten und Lageinformationen	63
5.2.1	Basisdaten	63
5.2.2	Stadtplan	64
5.2.3	Luftbild	65
5.3	Flurkarte	66
5.4	Gebäudezeichnungen	67
5.5	Fotodokumentation	77

Das Gutachten besteht aus insgesamt 82 Seiten.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 vom 10.04.2025 gem. Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 23.01.2025 nebst Beitrittsbeschluss vom 10.04.2025 und Ausführungsbeschluss vom 10.04.2025 zur Zwangsversteigerung.

1.1.3 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung 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: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

1.1.7 Wertermittlungsobjekt / Grundbuch

Mit einem Gebäudekomplex aus drei angebauten Mehrfamilienwohnhäusern und einer PKW-Garagenanlage bebaute Grundstücke, welche im Grundbuch wie folgt geführt werden:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Rotthausen
Blatt 1639
Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
										a
1	2	3					4			
Einer	1	-	Rotthausen	20	39		Gebäude- und Freifläche, Saarbrücker Straße 48	-	3	17
	2	-	Rotthausen	20	43		Gebäude- und Freifläche, Saarbrücker Straße 50, Achternbergstraße 68	-	4	47
Zehner										
3										3
2										2
1										1

3
2
1

Gelsenkirchen Rotthausen 1639 · Letzte Änderung 31.03.2025 · Ausdruck vom 11.04.2025 · Seite 2 von 10

Gelsenkirchen Rotthausen 1639 · Letzte Änderung 31.03.2025 · Ausdruck vom 11.04.2025 · Seite 2 von 10

Abteilung I (Eigentümer)

Im vorliegenden Grundbuchauszug werden folgende Eigentümer ausgewiesen:

- Lfd. Nr. 3.1: Eine natürliche Person zu ½-Anteil
- Lfd. Nr. 3.2: Eine natürliche Person zu ½-Anteil

Klarnamen werden in diesem Gutachten aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt. Auf die Namensnennung im Grundbuch wird verwiesen.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

1.2 Besichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 28.08.2025:

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 13:30 Uhr

1.2.1 Teilnehmer am Ortstermin

- Bernhard Stratmann, Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Zwangsverwalters
- Mieter / Nutzer der jeweiligen Wohneinheiten bzw. deren Vertreter

1.2.2 Besichtigungsumfang

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts wurde dem Sachverständigen somit in folgendem Umfang ermöglicht:

- Außen:
Straßenseitige Ansicht der Mehrfamilienhäuser.
Hofseitige Ansicht der Mehrfamilienhäuser und der Garagenanlage.
- Innen:
Alle drei Mehrfamilienhäuser waren vom KG bis ins DG zugänglich. 15 der insgesamt 16 Wohneinheiten konnten besichtigt werden. Einzelne Kellerräume waren verschlossen. Die Besichtigung der Wohnung Nr. 50.6 im 2.OG links des Hauses Saarbrücker Str. 50 wurde durch den abwesenden Mieter nicht ermöglicht.
Ein Garagenraum der standardisierten Garagenanlage wurde exemplarisch besichtigt.

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:

28.08.2025 (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 28.08.2025.

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)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de)

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, Onlinedatenbank
- 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

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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

- Die Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag 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. Bei entsprechender Beauftragung, erfolgt die Ermittlung des Werteinflusses dieser Lasten und Beschränkungen gegebenenfalls separat.)
- 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 Wertermittlungsobjekt 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: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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:

- Grundbuchauszug (Blatt 1639) vom 11.04.2025

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

- Eintragungsbewilligung Geh- u. Fahrrecht zu Gunsten Flurstücke 39, 43
(Amtsgerichtsrat Oeing, Amtsgericht Gelsenkirchen) vom 08.08.1963
- Eintragungsbewilligung Wohnungsbesetzungsrecht
(UR-Nr. 71/1990, Notar J. Mamot, Gelsenkirchen) vom 12.09.1990
- Eintragungsbewilligung Wohnungsbesetzungsrecht
(UR-Nr. 415/1991, Notar J. Mamot, Gelsenkirchen) vom 30.10.1991
- Eintragungsbewilligung Wohnungsbesetzungsrecht
(UR-Nr. 416/1991, Notar J. Mamot, Gelsenkirchen) vom 30.10.1991
- Tilgungsplan der NRW.Bank (Achternbergstr. 68) vom 26.09.2025
- Tilgungspläne der NRW.Bank (Saarbrücker Str. 48, 50) vom 07.10.2025
- Auskünfte über Belegungs- und Mietpreisbindung sowie zu
Verfahren nach WohnStG NRW vom 19.05.2025
- Flurkarte (online: www.tim-online.nrw.de) Zugriff am 24.04.2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 30.04.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 30.04.2025
- Auskunft zu Umlegungsverfahren vom 14.05.2025
- Anliegerbescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation vom 07.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 28.04.2025
- Auskunft zum Einwirkungsrisiko durch Bergbau vom 19.05.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 28.04.2025
- Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation vom 15.07.2025
- Bauakte vom 19.08.2025
- Inbesitznahmeberichte des Zwangsverwalters vom 10.06.2025
- Diverse Mietverträge versch. Datums

Weitere im Archivbestand des Sachverständigenbüros vorhandene Unterlagen:

- Keine

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 Wertermittlungsgrundstück befindet sich Stadtteil Rotthausen des Stadtbezirks Gelsenkirchen-Süd, in einem allgemeinen Wohngebiet südwestlich des Stadtzentrums.

Es liegt als Reiheneckgrundstück unmittelbar im Bereich der Straßenkreuzung der Gemeindestraßen Saarbrücker Straße / Achternbergstraße.

Bei der Saarbrücker Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße im Wohngebiet mit geringem Verkehrsaufkommen, bei der Achternbergstraße um eine Sammelstraße mit temporär erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Das Wertermittlungsgrundstück erstreckt sich von der Achternbergstraße gesehen nach Norden und von der Saarbrücker Straße gesehen nach Westen.

Unmittelbares Umfeld

Das Umfeld des Wertermittlungsgrundstücks wird im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit hinterliegenden Hofräumen und dort gegebenenfalls befindlichen Nebengebäuden geprägt. Ca 0,2 km nordöstlich befindet sich ein großflächiges, mit Betriebsgebäuden bebautes Industriegrundstück.

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. 7,0 km entfernt |
| • Ortszentrum | Gelsenkirchen | ca. 4,2 km entfernt |
| • Läden für Tagesbedarf | z.B. Steeler Straße | ca. 0,9 km entfernt |
| • Schulen | div. Schultypen / Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet | |
| • Naherholungsfläche | z.B. Landschaftspark Mechtenberg | ca. 1,0 km entfernt |

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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. A40, Anschlussstelle 27	ca. 3,0 km entfernt
• Bundesstraße	z.B. B227	ca. 2,9 km entfernt
• Flughafen	z.B. Düsseldorf	ca. 33,0 km entfernt
• Fernbahnhof	z.B. Gelsenkirchen Hbf.	ca. 4,2 km entfernt
• Regional- / S-Bahnhof	z.B. Haltestelle Gelsenkirchen-Rotthausen	ca. 1,7 km entfernt
• Bus-/Bahnhaltstelle	z.B. „Gelsenkirchen, Braukloh“	ca. 0,1 km entfernt

Parksituation

Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind neben den Garageneinstellplätzen keine Stellplätze vorhanden.

Im Umfeld des Wertermittlungsgrundstücks bietet der nicht bewirtschaftete öffentliche Straßenraum Abstellmöglichkeiten zur allgemeinen Nutzung. Im gesamten Umfeld besteht temporär leicht erhöhter Parkdruck.

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 liegt veröffentlichten Umweltdaten¹ liegt die zu bewertende Grundstücksfläche

- innerhalb eines ausgewiesenen Einwirkungsbereich von Lärm durch Straßenverkehr (>55 dB(A) bis ≤ 70 dB(A) bei einer 24h-Betrachtung)
- außerhalb eines ausgewiesenen Hochwassergefahreng Gebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

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

¹ <https://www.uvo.nrw.de>

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 Wertermittlungsgrundstück zum Qualitätsstichtag im Wesentlichen wie folgt dar:

- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 108
- Kommunale Satzungen Nicht gegeben
- Veränderungssperre Nicht gegeben
- Sanierungsgebiet Nicht gegeben
- Umlegungsgebiet Nicht gegeben
- Städtebauliche Verträge Nicht gegeben
- Stadterneuerung Projektgebiet „Rotthausen“ des Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
- 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 Wertermittlungsgrundstücks 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 (1) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der qualifizierte Bebauungsplan (B-Plan Nr. 108 vom 23.08.1967) trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WRg Reines Wohngebiet, geschlossen Bauweise
- Geschossflächenzahl GFZ 1,0
- III, zwingend Drei Vollgeschosse, zwingend
- Baugrenzen / Baulinien

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird unmittelbar durch die öffentliche Straße erschlossen.

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

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 reinen 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 Wertermittlungsobjekts wie folgt dar:

- Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- Beiträge nach § 8 KAG NRW werden voraussichtlich für die Erneuerung der Gehwege und der Beleuchtungsanlage in der Saarbrücker Straße erhoben. Weder Beitragshöhe noch Abrechnungszeitpunkt stehen derzeit fest. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass alle anfallenden Beiträge zu 100% durch das Land NRW übernommen werden.
- Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
- Stellplätze wurden für das Wertermittlungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

In der Wertermittlung wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert in Ansatz gebracht.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.2.6 Grundbuch, Abt. II (Lasten und Beschränkungen)

Hinweis zum Umgang mit Lasten und Beschränkungen (Abteilung II Grundbuch)

In diesem Gutachten wird ausnahmsweise eine zweigeteilte Wertermittlung vorgenommen, um dem eingetragenen Wohnungsbesetzungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) Rechnung zu tragen.

Es werden daher zwei Verkehrswerte ausgewiesen, die auf den möglichen Entscheidungen des Gerichts im Versteigerungstermin basieren:

Verkehrswert A (lastenfrei gem. § 23, Abs. 1 WFNG NRW): Dieser Wert wird unter der Annahme ermittelt, dass die mit der öffentlichen Förderung verbundenen Grundpfandrechte nebst Zweckbindung (Wohnungsbesetzungsrecht) mit dem Zuschlag erlöschen.

Verkehrswert B (belastet gem. gem. § 23, Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 22 WFNG NRW): Dieser Wert wird unter der Annahme ermittelt, dass die mit der öffentlichen Förderung verbundenen Grundpfandrechte nebst Zweckbindung (Wohnungsbesetzungsrecht) nach dem Zuschlag bestehen bleiben.

Wichtiger Hinweis: Die endgültige Entscheidung, ob ein Recht erlischt (Szenario A) oder bestehen bleibt (Szenario B), trifft allein das Zwangsversteigerungsgericht. Alle weiteren, eventuell vorhandenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II bleiben für beide Wertermittlungen auftragsgemäß unberücksichtigt.

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist Folgendes eingetragen:

Amtsgericht Gelsenkirchen		Grundbuch von Rotthausen	Blatt 1639	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer	1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) zugunsten der Stadt Gelsenkirchen; gemäß Bewilligung vom 12. September 1990 gleichrangig mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 06. Januar 1992.	
	2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) zugunsten der Stadt Gelsenkirchen; gemäß Bewilligung vom 30. Oktober 1991 eingetragen am 06. Januar 1992.	
	3	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) zugunsten der Stadt Gelsenkirchen; gemäß Bewilligung vom 30. Oktober 1991 gleichrangig mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 06. Januar 1992.	
Zehner	4	1, 2	Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen am 01. Dezember 2003.	
3				
2				
1				

Gelsenkirchen Rotthausen 1639 - Letzte Änderung 31.03.2025 - Ausdruck vom 11.04.2025 - Seite 5 von 10

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Rotthausen		Blatt 1639	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
5	1,2	Auflassungsvormerkung für a) [REDACTED] b) [REDACTED] zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 09.07.2009 (UR-Nr. 56/2009, Notar Ulrich Hintzen, Oberhausen). Eingetragen am 15.07.2009. Bredeck	
6	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 116/24). Eingetragen am 23.01.2025. Kirsch	
7	1,2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 L 42/24). Eingetragen am 23.01.2025. Kirsch	

Gelsenkirchen Rotthausen 1639 - Letzte Änderung 31.03.2025 - Ausdruck vom 11.04.2025 - Seite 6 von 10

Wertung:

- Lfd. Nrn. 1, 2 und 3: Der mit den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten einhergehende Werteeinfluss findet sich in den Wertparametern, insbesondere im Ansatz der Mieten hinreichend berücksichtigt.
- Lfd. Nrn. 6 und 7: Sowohl der Zwangsversteigerungsvermerk als auch der Zwangsverwaltungsvermerk werden, mit Blick auf den Verwendungszweck dieses Gutachtens, in im Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.2.7 Grundbuch, 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 Auskunft aus dem örtlichen Baulastenverzeichnis sind auf dem Wertermittlungsgrundstück folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 3093

1) Vereinigungsbaulast

Die Grundstücke Gemarkung Rotthausen Flur 20 Flurstücke 39 und 43 werden, zum Zwecke der Überbauung der gemeinsamen Flurstücksgrenze mit Garagen, zu einer bauordnungsrechtlichen Einheit im Sinne von § 4 (2) BauO NRW verbunden.

Wertung:

Die betreffenden Grundstücke sind durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich zu einer Einheit verbunden. Da zum Wertermittlungsstichtag Eigentümeridentität besteht, werden sie faktisch, wie ein einziges Grundstück behandelt. In der aktuellen Konstellation ergibt sich hieraus weder ein wirtschaftlicher Vor- noch ein Nachteil.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Ein potenzieller Werteinfluss könnte erst in der Zukunft entstehen, sollten die Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer veräußert werden. Die dann möglichen Szenarien und deren wirtschaftliche Folgen sind jedoch spekulativ. Eine verlässliche Quantifizierung dieses latenten Risikos ist daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich.

Aus diesem Grund wird die Vereinigungsbaulast als wertneutral behandelt und es erfolgt kein gesonderter Wertansatz.

2) Erschließungsbaulast

Die Grundstücke Gemarkung Rotthausen Flur 20 Flurstücke 321, 322 und 352 (Teilfläche) werden zum Zwecke der Sicherung der Erschließung der Garagen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 4 (1) BauO NRW zu Gunsten der Grundstücke Gemarkung Rotthausen Flur 20 Flurstücke 39 und 43 belastet.

Wertung:

Der positive Werteinfluss dieser doppelt gesicherten Erschließung ist im Ergebnis der Wertermittlung bereits vollständig erfasst. Er schlägt sich im Ertragswert durch den Ansatz der Garagen-Mieterträge nieder, denn die Vermietbarkeit der Garagen ist erst durch die gesicherte Zuwegung gegeben.

Ein separater Wertansatz für die Baulast oder das Wegerecht ist daher nicht erforderlich, da dies zu einer unzulässigen Doppelberücksichtigung führen würde.

2.2.9 Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht als Bau-, Boden- oder Gartendenkmal in der örtlichen Denkmalliste geführt.

2.2.10 Wohnungs- u. mietrechtliche Bindungen / öffentl. Förderung sowie Verf. nach WohnStG NRW

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

Gemäß schriftlicher Behördenauskunft ist das Wertermittlungsobjekt öffentlich gefördert und unterliegt einer Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Der entsprechende Bewilligungsbescheid zu einem Baudarlehen wurde vorgelegt.

Eine Mitteilung der NRW Bank über den planmäßigen Darlehensverlauf, nebst Tilgungsplan auf Basis der Konditionen am maßgeblichen Stichtag, liegt vor.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.6.5 verwiesen.

Verfahren nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) sind nach vorliegender Behördenauskunft nicht anhängig.

2.2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Nach vorliegender Auskunft der örtlichen Baubehörde bestehen zum maßgeblichen Stichtag keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs-, bauverwaltungsrechtlichen Verfahren zu dem Wertermittlungsobjekt.

Der behördlichen Bauakte sind im Wesentlichen folgende Informationen zu entnehmen:

- 1902: Bauschein-Nr. 120 vom 30.06.1902 zur Erbauung eines Wohnhauses Saarbrücker Str. 48.

Gem. Schlussabnahmeschein vom 06.02.1903 erfolgte die Ingebrauchnahme.

Hinweis: Das Mehrfamilien-Doppelwohnhaus Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstr. 68 weist als Fassadenornament „1903“ als Baujahr aus.

- 1990: Baugenehmigung (Az. 00802/90s) vom 07.09.1990 zur „Modernisierung des Wohnhauses Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstr. 68“.
Fertigstellungsbescheinigung vom 30.10.1991 zu Achternbergstr. 68.
Fertigstellungsbescheinigung vom 17.02.1993 zu Saarbrücker Str. 50.

- 1990: Baugenehmigung (Az. 01415/90s) vom 07.09.1990 zur Modernisierung des Wohnhauses Saarbrücker Str. 48“.
Fertigstellungsbescheinigung vom 13.07.1992.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Insofern sie das Wertermittlungsobjekt 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.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

Die in die Wertermittlung eingehenden Gebäudedaten basieren auf den vorliegenden Gebäudeunterlagen und den im Rahmen des Ortstermins vorgenommenen Aufmaßdaten. Eine Flächenberechnung befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

2.2.12 Überbau

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen beim Ortstermin ist eine Grenzüberbauung ausschließlich in Bezug auf die Garagenanlage gegeben. Es bestehen weder weitere aktive Überbauten (vom Wertermittlungsgrundstück ausgehend) noch passive Überbauten (auf das Wertermittlungsgrundstück).

Aktiver Grenzüberbau der Garagen:

Gemäß der Liegenschaftskarte ragt die Garagenanlage an der westlichen Grenze mit ca. 2,5 m² bis 3,0 m² auf das Nachbargrundstück (Flurstück 322). Da aus dieser Situation kein signifikanter Vorteil für den Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks entsteht, ist von einer unabsichtlichen Errichtung ohne grobe Fahrlässigkeit auszugehen.

Eigengrenzüberbau der Garagen:

Von den insgesamt 10 Garagen stehen jeweils vier vollständig auf einem der beiden Flurstücke, aus denen das Wertermittlungsobjekt besteht. Zwei weitere Garagen wurden mittig über der gemeinsamen Grenze dieser beiden Flurstücke errichtet. Die mit diesem Eigengrenzüberbau verbundenen Vor- und Nachteile heben sich gegenseitig auf.

Wertung:

Beide Sachverhalte werden als nicht wertrelevant eingestuft. Der aktive Überbau ist aufgrund seiner Geringfügigkeit zu vernachlässigen; beim Eigengrenzüberbau neutralisieren sich die Effekte. Folglich wird für die Überbausituation im weiteren Verfahren kein Wertansatz vorgenommen.

2.2.13 Sonstige Rechte und Belastungen

Wegerecht zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks

Zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht. Gemäß der Bewilligungsurkunde vom 08.08.1963 (UR-Nr. 10 I 189/63) berechtigt dieses die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke Saarbrücker Straße 48/50 sowie Achternbergstraße 68 (Flurstücke 39 und 43), die benachbarten Grundstücke (Flur 20, Flurstücke 321 und 322) zum Gehen und Fahren zu nutzen.

Im Grundbuch des Wertermittlungsgrundstücks ist hierfür aktuell kein Herrschvermerk eingetragen.

Die aus diesem Recht resultierenden wirtschaftlichen Vorteile, insbesondere die Mieterträge der Garagen, wurden in den Wertparametern bereits vollständig berücksichtigt. Wirtschaftliche Nachteile für die Berechtigten, wie etwa eine Instandhaltungspflicht oder die Zahlung einer Wegerente, sind nicht ersichtlich.

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

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das aus zwei baurechtlich vereinigten Grundstücken bestehende Wertermittlungsgrundstück ist 764m² groß und polygonal zugeschnitten. Der genaue Zuschnitt, auch der beiden polygonal zugeschnittenen Einzelgrundstücke (Flurstück 39 und 43) ist aus der anliegenden Liegenschaftskarte zu ersehen.

- Mittlere Tiefe: ca. 25,5 m
- Mittlere Breite: ca. 30,0 m

2.3.2 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück wird ausschließlich als Mietwohngrundstück zu Wohnzwecken genutzt.

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 Wertermittlungsgrundstück zurzeit nicht als Verdachtsfläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

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) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück im Einflussbereich zweier Bergbauberechtigungen:

1. Es liegt im Bergwerksfeld „Dahlbusch 4“, das für den Abbau von Steinkohle an die RAG Aktiengesellschaft, Essen, verliehen ist
2. Zudem liegt es über dem Bergwerksfeld „Neu Essen“, das für den Abbau von Eisenerz an die MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen, verliehen ist.

Der Abbau von Steinkohle, der Bodensenkungen auslösen konnte, wurde in diesem Gebiet bis in die 1980er-Jahre betrieben. Zum maßgeblichen Stichtag dieses Gutachtens ist davon auszugehen, dass diese früheren bergbaulichen Einwirkungen abgeklungen sind und künftige Auswirkungen an der Tagesoberfläche nicht mehr zu erwarten sind.

Das allgemeine Restrisiko aus dieser Tätigkeit findet im angesetzten Bodenwert bereits ausreichend Berücksichtigung.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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. Diestattungsangaben 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

Gebäudekomplex bestehend aus dem Mehrfamilien-Doppelwohnhaus Saarbrücker Str. 50 (S50) / Achternbergstr. 68 (A68), und dem Mehrfamilienwohnhaus Saarbrücker Str. 48 (S48).

Es handelt sich um jeweils zweiseitig angebaute Mehrfamilienwohnhäuser, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, zweispännige (S50), bzw. einspännige (A68 und S48) Bauweise mit insgesamt 16 abgeschlossenen Wohneinheiten.

- Ursprungsbaujahr

1903 (gem. Bauakte und Fassadenornament)

- Erweiterungen / Modernisierungen

Aufgrund des Erscheinungsbildes des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass in den zurückliegenden 20 Jahren keine wertrelevanten baulichen Veränderungen erfolgt sind und Modernisierungen nur im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- Konzeption

Der Gebäudekomplex mit den drei angebauten Mehrfamilienhäusern steht grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser sind jeweils über eine eigene Hauseingangstür zugänglich.

Mehrfamilienwohnhaus Saarbrücker Str. 48

Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienwohnhaus wird hofseitig, über eine zentrale Hauseingangstür erschlossen. Die vertikale Erschließung des in einspänniger Bauweise errichteten Wohnhauses vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss erfolgt über das im hinteren Gebäudeteil befindliche Treppenhaus.

Im Erdgeschoss sowie im Bereich der Zwischenpodeste im 1. und 2.OG befinden sich kleinflächige Podesträume, die augenscheinlich als Abstellräume genutzt werden.

WE 48.1 (EG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Hausflur im Erdgeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine kleinflächige Diele, von der die hofseitig ausgerichtete Küche, ein kleinflächiges Bad/WC, ein straßenseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Durchgangszimmer und ein hinterliegendes, zur Hofseite ausgerichtetes Zimmer, erschlossen werden.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

WE 48.2 (1.OG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 1.OG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der die hofseitig ausgerichtete Küche, ein kleinflächiges Bad/WC, zwei straßenseitige Zimmer und ein zur Hofseite ausgerichtetes Zimmer erschlossen werden.

WE 48.3 (2.OG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 2.OG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 48.2.

WE 48.4 (DG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im DG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 48.2.

Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen bei kleinen Gauben mit Fenster beschränkt.

S 48 Kellergeschoss

In dem vom Treppenhaus zugänglichen Kellergeschoss werden ein Waschkellerraum, ein Hausanschlusskellerraum sowie die 4 Kellerräume der einzelnen Wohneinheiten über einen zentralen Flur erschlossen.

Mehrfamilien-Doppelhaushälfte Saarbrücker Str. 50

Die grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilien-Doppelhaushälfte wird straßenseitig, über eine zentrale Hauseingangstür und den dahinter befindlichen Hausflur von der Saarbrücker Straße erschlossen. Die vertikale Erschließung der in zweispänniger Bauweise erbauten Doppelhaushälfte erfolgt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über das im hinteren Gebäudeteil befindliche Treppenhaus.

WE 50.1 (EG, rechts)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Hausflur im EG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine kleinflächige zentrale Diele von der das hofseitig ausgerichtete kleinflächige Bad/WC, ein hofseitiges Zimmer sowie ein straßenseitiges Zimmer mit abgeteilter Kochnische, erschlossen werden.

WE 50.2 (EG, links; von der Straße gesehen)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Hausflur im EG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der die straßenseitig ausgerichtete Küche, zwei straßenseitige Zimmer, ein innen liegendes kleinflächiges Bad/WC und ein hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

WE 50.3 (1.OG, rechts)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 1.OG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine kleinflächige zentrale Diele von der das hofseitig ausgerichtete kleinflächige Bad/WC, die hofseitige Küche sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

WE 50.4 (1.OG, links)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 1.OG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der die straßenseitig ausgerichtete Küche, zwei straßenseitige Zimmer, ein innen liegendes kleinflächiges Bad/WC und ein hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

WE 50.5 (2.OG, rechts)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 2.OG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 50.3.

WE 50.6 (2.OG, links)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 2.OG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 50.4.

WE 50.7 (DG, rechts)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im DG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 50.3. Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen bei kleinen Gauben mit Fenster beschränkt.

WE 50.8 (DG, links)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im DG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 50.4. Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen bei kleinen Gauben mit Fenster beschränkt.

S 50 / A 68 Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist zweiseitig, vom Treppenhaus der jeweiligen Doppelhaushälfte zugänglich. Über einen zentralen Verbindungsflur werden ein Waschkellerraum mit hinter liegendem Trockenkellerraum, ein Hausanschlusskellerraum, ein Heizungskellerraum, ein Fahrradkeller sowie 12 Kellerräume, u.a. zu jeder Wohneinheit erschlossen.

Mehrfamilien-Doppelhaushälfte Achternbergstraße 68

Die grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilien-Doppelhaushälfte wird straßenseitig, über eine zentrale Hauseingangstür und das dahinter befindliche Treppenhaus von der Achternbergstraße erschlossen. Die vertikale Erschließung der in einspänniger Bauweise erstellten Doppelhaushälfte erfolgt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss über das Treppenhaus.

WE 68.1 (EG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus im Erdgeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der ein hofseitiges Zimmer, die hofseitig ausgerichtete Küche, ein straßenseitiges Zimmer und ein kleinflächiges Bad/WC erschlossen werden.

WE 68.2 (1.OG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 1.OG zugänglich. Die Konzeption entspricht nahezu derjenigen zu WE 68.1.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

WE 68.3 (2.OG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im 2.OG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 68.2.

WE 68.4 (DG)

Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenpodest im DG zugänglich. Die Konzeption entspricht derjenigen zu WE 68.2.

Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen bei kleinen Gauben mit Fenster beschränkt.

Ergänzend wird auf die anliegenden Gebäudezeichnungen verwiesen.

- Barrierefreiheit

Die Konzeption des Wertermittlungsobjekts ermöglicht keine barrierefreie Nutzung.

Ein Personenaufzug zur barrierefreien Erschließung des Wertermittlungsobjekts ist nicht vorhanden.

Rohbau

- Konstruktion
- Keller

Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Wände: Mauerwerk

Decke: Stahlbetondecke / Kappendecken

- Geschosse

Wände: Mauerwerk, verputzt.

Decke: Vermutlich Holzbalkendecken.

- Dach

Holzdachstuhl, Satteldach mit Dachgauben.

- Dachabdichtung

Betondachsteine

- Dachflächenentwässerung

Außen liegende Dachflächenentwässerung.

- Besonderheiten

Augenscheinlich keine.

Fassade

Straßenseite: Buntputz im Bereich des EG, darüber Putzfassade mit Anstrich, partiell mit Klinkerornamenten im Jugendstil.

Giebelseite: Glatter Putz mit Anstrich im Bereich des EG, darüber Faserzementplatten.

Hofseite: Einfacher Wärmedämmputz von geringem Aufbau (max. 3 cm stark) ohne Anstrich.

Ausstattung

- Wandoberflächen

Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, sowie im Hauseingangsbereich.

Mauerwerk bzw. Putz mit Anstrich.

- Fußböden

Laminat, PVC, keramische Platten, Estrich.

- Deckenbekleidung

Putz / Tapete mit Anstrich, teilweise Styropor-Deckenplatten.

Putz / Ziegel mit Anstrich bzw. schalungsrauhe Decke mit Anstrich.

- Innentreppen

Zentrale Holzterasse mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf bzw. massive Betontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.

Kellertreppe: Betontreppe mit Stahlhandlauf.

- Türen Haustür

Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, Haus S48 mit feststehenden Seitenteilen mit Glasfüllungen und integrierter Klingelanlage mit Gegensprechfunktion sowie Briefkastenanlage.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

- | | |
|---|--|
| <p>Wohnungsabschlusstür
Zimmertüren
Kellertüren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster/ Verglasung • Belichtung • Sanitärräume
WE 48.1, 48.2, 48.3, 48.4
WE 50.1, 50.3, 50.5, 50.7
WE 68.1, 68.2, 68.3, 68.4 WE 50.2, 50.4, 50.6, 50.8 • Besondere Einbauten | <p>Glatte Sperrtür, holzfurniert, in Holzzarge.
Glatte Sperrtür, holzfurniert, in Holzzarge.
Stahltür, Holzlattentür.
Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr gem. Glasprägung: 4/1989, 10/1991, bzw. 4/1992), Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
Mutmaßlich ausreichende natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume.
Kleinflächiges Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, Heizkörper mit Thermostatventil.
Kleinformative Bodenfliesen und kleinformative Wandfliesen bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich; Decke: Putz mit Tapete / Anstrich, Belichtung Fenster bzw. durch Wandaufbauleuchte, Fenster- Lüftung.
Innenliegendes kleinflächiges, Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, Heizkörper mit Thermostatventil.
Kleinformative Bodenfliesen und kleinformative Wandfliesen bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich; Decke: Putz mit Tapete / Anstrich, Belichtung durch Wandaufbauleuchte, mechanische Lüftung.
Nicht bekannt. Annahme: Keine.</p> |
|---|--|

Gebäudetechnik

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Heizung • Warmwassererzeugung • Elektroanlage • Sonstige Anlagen | <p>Zentraler Gasheizkessel (Vaillant, Modell: VKS 72/2, Baujahr: 1990).
Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper mit Wärmemengenzähler und Thermostatventil.
Elektr. Durchlauferhitzer in den Sanitärräumen der Wohneinheiten.
Die Zäblerschränke sind frei zugänglich im Keller angeordnet, die Wohnungsunterverteilungen mit Sicherungsautomaten befinden sich in den Dielen der einzelnen Wohnungen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Steckdosen und Beleuchtungsanschlüssen entspricht nach augenscheinlicher Zählung einer älteren Mindestausstattung.
Nicht bekannt. Annahme: Keine.</p> |
|---|---|

Energetische Situation

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

Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind augenscheinlich möglich.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 o.v.. |
| • Einfriedung | Grenzmauer zum Nachbargrundstück. |
| • Grünanlagen | Nicht vorhanden. |
| • Sonstige Anlagen | Augenscheinlich keine. |
| • Qualität der Außenanlagen | Vollständig asphaltierte Hoffläche mit der Hauptnutzung „Garagenhof“, ohne Freizeitwert. |

2.3.8 Zustand und Beurteilung

Baumängel / Bauschäden

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden als besondere objektspezifische Merkmale wertmindernd zu berücksichtigen.

Baumängel mindern die Tauglichkeit der Anlage infolge fehlerhafter Planung, Bauausführung oder mangelhafter Baustoffe.

Bauschäden entstehen durch äußere Einwirkungen, unterlassene Instandhaltung oder infolge von Baumängeln.

Die Wertminderung bemisst sich nach Erfahrungswerten, Bauteiltabellen oder den am Wertermittlungstichtag erforderlichen Beseitigungskosten. Nach äußerem Anschein befinden sich die Wohnhäuser in unterdurchschnittlichem Erhaltungszustand; die wesentlichen Bauschäden sind nachfolgend aufgelistet:

- Starke Witterungseinwirkungen und Putzschäden an den Fassaden sowie Abplatzung von Faserzementplatten.
- Partiiell Risse im Fassadenputz.
- Abnutzungen der Klinkersteine im Bereich der Hauseingangstüren.
- Starker Mauerwerksschaden im Bereich des Garagentor-Nr. 9.
- Dellen in den Garagentor-Nrn. 6 bis 10.
- Partiiell stark abgenutzter Oberboden (WE 48.1, 68.2).
- Mutmaßlich Schimmelschaden im Bereich von Wand- und Deckenputz (WE 48.2, 50.3, 68.2).
- Risse im Bereich der Innenwandflächen (WE 48.4, 68.2).
- Feuchtigkeitsschäden an den Innenseiten, insbesondere der Kelleraußenwände.
- Partiiell Rost an den Stahlträgern der Kappendecken.
- Beschlag an der hofseitigen Nebeneingangstür zu Saarbrücker Str. 50 fehlt.
- Beschädigte und notdürftig reparierte Wohnungsabschlusstür (WE 50.2, 50.4, 50.7, 68.4).
- Beschädigte Zimmertür (WE 50.2).
- Nicht schließendes Fenster (WE 50.2).
- Riss in der Glasscheibe (WE 50.2, 50.7).
- Nicht funktionsfähige Rollläden (WE 50.2).
- Wasserschaden / Wasserflecken unter der Decke (WE 50.1, 50.7).
- Der zentrale Gas-Heizkessel ist augenscheinlich wirtschaftlich überaltert.

Geschätzte Kosten der Baumängel / Bauschäden

Die Kosten für eine kurzfristige, vollständige und fachgerechte Beseitigung der festgestellten Baumängel und Bauschäden werden auf Basis von Baupreistabellen grob geschätzt:

- Mehrfamilienhaus u. Garagen (Saarbrücker Str. 48): ca. 54.000 €
- MF-Doppelwohnhaus u. Garagen (Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstr. 68): ca. 76.000 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Berücksichtigung in der Wertermittlung

Marktanalysen zeigen, dass Kaufinteressenten das volle Kostenrisiko für solche Schäden nur selten vollumfänglich in ihren Kaufangeboten berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden die geschätzten Kosten der Baumängel / Bauschäden nicht in voller Höhe vom Wert abgezogen. Stattdessen wird der marktübliche Werteinfluss des Investitionserfordernisses wegen Baumängel / Bauschäden als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter gewogener Bewertung relevanter Kriterien nachstehend 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> allgemeiner 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> vor 1950	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	15%	0,30
<u>Objektart</u> MFH	mittlerer Einfluss	2,0	50,0%	20%	0,40
Baumängel / Bauschäden insgesamt	mittlerer Einfluss		50,6%	100%	2,03

Gebäudeteil

Saarbrücker Str. 48

Saarbrücker Str. 50
/ Achternbergstr. 68

Investitionskostenrisiko (grob geschätzt)

€ 54.000

€ 76.000

zu berücksichtigender Kostenanteil

in % 50,6

in % 50,6

Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden:

€ 27.338

€ 38.475

rd. € 27.300

rd. € 38.500

Baulicher Zustand

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

Objektkonzeption

Leicht unterdurchschnittlich, aufgrund der typischen Grundrissituation eines neukonzipierten Altbaus aus der Bauzeit des Wertermittlungsobjekts, mit kleinflächigem Sanitärräumen, ohne Freisitz und ohne barrierefreier Erschließung der Wohnungen.

Ausstattungsqualität

Unterdurchschnittlich, aufgrund der zumeist einfachen, zum Teil älteren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.3.9 Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird zunächst als Differenz zwischen der für die jeweilige Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlage ermittelt.

Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer nach fachgerechter Durchführung, während unterlassene Instandhaltung, fehlende Modernisierung oder andere bauliche Mängel diese verkürzen können. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der Anlage unter Berücksichtigung der regionalen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse angemessen zu würdigen.

Ableitung des Modernisierungsgrades

Art, Umfang und Zeitpunkt der durchgeführten Modernisierungen prägen den Modernisierungsgrad eines Gebäudes (Anlage 2 ImmoWertV). Dieser wird herangezogen, um den Einfluss einzelner Maßnahmen auf die Restnutzungsdauer nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Schätzung der Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters, des Modernisierungsgrades sowie einer kurzfristigen und vollständigen Behebung ggf. vorhandener Baumängel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag sachverständig festgelegt.

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Ursprungsbaujahr | 1903 |
| • Gesamtnutzungsdauer
gem. ImmoWertV, Anlage 1 | 80 Jahre |
| • Tatsächliches Alter zum Stichtag | 122 Jahre |
| • Relevante Modernisierungen | 7 Punkte |
| • Modernisierungsgrad
gem. ImmoWertV, Anlage 2 | Mittlerer Modernisierungsgrad |
| • Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND) | 30 Jahre |
| • (fiktives) Baujahr | 1975 |

2.3.10 Zubehör

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

Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.4 Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.4.1 Mietverhältnisse

Die Wohnungen des Wertermittlungsobjekts sind zum maßgeblichen Stichtag gemäß den vorliegenden Mietverträgen bzw. nach Angaben des Zwangsverwalters wie in der nachstehenden Aufstellung vermietet. Die angegebenen monatlichen Bruttomieten entstammen der Aufstellung des Zwangsverwalters. Für die **orange markierten Felder** liegen keine Mietverträge vor; die Mieten wurden anhand der vorhandenen Unterlagen geschätzt.

Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	48.1	48.2	48.3	48.4
Wohnfl. in m² gem. Ermittlung	56	67	67	63
Lage im Haus	EG	1.OG	2.OG	DG
Mietvertrag vom	17.05.2011		25.07.2019	06.04.2015
Mieter	2 natürl. Personen	<i>Mietvertrag liegt nicht vor</i>	1 natürl. Person	2 natürl. Personen
Art des Mietvertrags	Formular-Vertrag		Formular-Vertrag	Formular-Vertrag
Wohnfl. in m² gem. Mietvertrag ca.	59,04	?	66,75	65,41
Beginn der Mietzeit	01.07.2011	?	01.08.2019	01.05.2015
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	?	unbefristet	unbefristet
Kündigungsfrist	gem. BGB	?	gem. BGB	gem. BGB
vereinbarte Grundmiete / Monat	240,00 €	?	243,00 €	292,00 €
letzte Mietanpassung	-, -	?	-, -	-, -
aktuelle Grundmiete / Monat	240,00 €	285,00 €	243,00 €	292,00 €
akt. Grundmiete / m² Wfl. Monat	4,29 €	4,25 €	3,63 €	4,63 €
aktuelle Nebenkosten / Monat	109,66 €	93,19 €	105,74 €	109,00 €
akt. Bruttomiete / Monat (gem. ZV)	349,66 €	378,19 €	348,74 €	401,00 €
Kaution	"liegt vor"	?	k.A.	"liegt vor"
Besondere Vereinbarungen	Mietvertrag ist nur mit WBS gültig	?	WBS liegt vor	WBS liegt vor

Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	50.1	50.2	50.3	50.4
Wohnfl. in m² gem. Ermittlung	43	80	53	83
Lage im Haus	EG rechts	EG links	1.OG rechts	1.OG links
Mietvertrag vom	01.07.2020	k.A.		
Mieter	1 natürl. Person	2 natürl. Personen	<i>Mietvertrag liegt nicht vor</i>	<i>Mietvertrag liegt nicht vor</i>
Art des Mietvertrags	Formular-Vertrag	Formular-Vertrag		
Wohnfl. in m² gem. Mietvertrag ca.	42,25	81,8	?	?
Beginn der Mietzeit	01.07.2020	01.02.2021	?	?
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	unbefristet	?	?
Kündigungsfrist	gem. BGB	gem. BGB	?	?
vereinbarte Grundmiete / Monat	185,00 €	364,00 €	?	?
letzte Mietanpassung	-, -	-, -	?	?
aktuelle Grundmiete / Monat	185,00 €	364,00 €	?	?
akt. Grundmiete / m² Wfl. Monat	4,30 €	4,55 €	4,43 €	4,56 €
aktuelle Nebenkosten / Monat	65,00 €	115,00 €	?	?
akt. Bruttomiete / Monat (gem. ZV)	250,00 €	479,00 €	324,00 €	525,00 €
Kaution	250,00 €	-, -	?	?
Besondere Vereinbarungen	WBS erforderlich	-, -	?	?

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	50.5	50.6	50.7	50.8
Wohnfl. in m² gem. Ermittlung	53	83	48	79
Lage im Haus	2.OG rechts	2.OG links	DG rechts	DG links
Mietvertrag vom	15.06.2021	-, -	28.12.2011	01.10.2017
Mieter	1 natürl. Person	2 natürl. Person	1 natürl. Person	2 natürl. Personen
Art des Mietvertrags	Formular-Vertrag	-, -	Formular-Vertrag	Formular-Vertrag
Wohnfl. in m² gem. Mietvertrag ca.	53	85	48	79,88
Beginn der Mietzeit	01.07.2021	01.10.2014	01.01.2012	01.10.2017
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	-, -	unbefristet	unbefristet
Kündigungsfrist	gem. BGB		gem. BGB	gem. BGB
vereinbarte Grundmiete / Monat	235,00 €	378,22 €	213,60 €	355,00 €
letzte Mietanpassung	-, -	-, -	-, -	-, -
aktuelle Grundmiete / Monat	235,00 €	378,22 €	213,60 €	355,00 €
akt. Grundmiete / m² Wfl. Monat	4,43 €	4,56 €	4,45 €	4,49 €
aktuelle Nebenkosten / Monat	109,00 €	147,00 €	90,00 €	210,00 €
akt. Bruttomiete / Monat (gem. ZV)	344,00 €	525,00 €	303,60 €	565,00 €
Kaution	k.A.	-, -	-, -	530,00 €
Besondere Vereinbarungen	-, -	-, -	WBS erforderlich	WBS erforderlich

Analyse der Mietverhältnisse

Mieteinheit	68.1	68.2	68.3	68.4
Wohnfl. in m² gem. Ermittlung	54	57	57	54
Lage im Haus	EG	1.OG	2.OG	DG
Mietvertrag vom	k.A.	03./10.07.2007	12.10.2023	18.09.2014
Mieter	3 natürl. Personen	1 natürl. Person	2 natürl. Personen	1 natürl. Personen
Art des Mietvertrags	Formular-Vertrag	Formular-Vertrag	Formular-Vertrag	Formular-Vertrag
Wohnfl. in m² gem. Mietvertrag ca.	55	k.A.	57	55
Beginn der Mietzeit	05.05.2010	01.08.2007	15.10.2023	01.11.2014
Laufzeit des Mietvertrages	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet
Kündigungsfrist	gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB	gem. BGB
vereinbarte Grundmiete / Monat	227,90 €	227,50 €	253,65 €	244,75 €
letzte Mietanpassung	?	?	?	?
aktuelle Grundmiete / Monat	241,61 €	237,00 €	258,00 €	245,00 €
akt. Grundmiete / m² Wfl. Monat	4,47 €	4,16 €	4,53 €	4,54 €
aktuelle Nebenkosten / Monat	85,52 €	90,00 €	162,00 €	75,00 €
akt. Bruttomiete / Monat (gem. ZV)	327,13 €	327,00 €	420,00 €	320,00 €
Kaution	456,00 €	220,00 €	-, -	489,50 €
Besondere Vereinbarungen	-, -	-, -	-, -	-, -

Zu den PKW-Garagen-Einstellplätzen liegen keine Mietverträge vor. Nach Auskunft des Zwangsverwalters werden zu den Garagen G1 bis G8 Mieterträge von 35,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat erzielt. Die Garagen G9 und G10 stehen angabegemäß leer.

2.4.2 Leerstand

Alle Wohnungen sind vermietet und bewohnt.

Leerstand besteht ausschließlich in Bezug auf die Garagen G9 und G10. Hierbei handelt es sich nach dem äußeren Anschein um vorübergehenden Leerstand. Es ist anzunehmen, dass die Wiedervermietung zu marktüblichen Konditionen in einer marktüblichen Frist möglich ist.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.4.3 Hausverwaltung

Die erfolgt am maßgeblichen Stichtag durch die Eigentümer, bzw. durch den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter.

2.4.4 Tatsächlich erzielte Erträge

Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit dem Zwangsverwalter werden zum Wertermittlungsstichtag die folgenden, tatsächlich erzielten Erträge zugrunde gelegt:

- Wohnungen 48.1 bis 48.4: 1.060 €/Monat
- Garagen G1 bis G10: 287 €/Monat
- Wohnungen 50.1 bis 50.8: 2.344 €/Monat
- Wohnungen 68.1 bis 68.4: 982 €/Monat

Der Gesamtertrag beläuft sich auf 4.673 € pro Monat, entsprechend 56.076 € pro Jahr.

Eine Prüfung, ob und in welcher Höhe eine Anpassung der Mieten an die marktüblichen Konditionen möglich ist, konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht abschließend erfolgen. Die benötigten Unterlagen für die hierzu erforderliche fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung lagen weder dem Sachverständigenbüro noch dem Zwangsverwalter vor.

Grundlage der Wertermittlung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis der vertraglich geregelten Vermietungssituation. Dabei werden marktüblich erzielbare Erträge, objekttypische Bewirtschaftungskosten sowie die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung und Kündigung (§ 535 ff. BGB) berücksichtigt.

2.4.5 Wirtschaftliche Einheit

Eine wirtschaftliche Einheit ist ein selbstständig nutzbarer Gebäudeteil oder ein Objekt, der/das eigenständig Erträge generiert. Abgrenzungskriterien sind Nutzung, Mietstruktur, bauliche Einheitlichkeit und rechtliche Rahmenbedingungen. Jede wirtschaftliche Einheit wird in der Wertermittlung separat bewertet.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird die wirtschaftliche Einheit wie folgt festgelegt:

- 1) Flurstück 39 mit Mehrfamilienhaus Saarbrücker Str. 48 und 5 Garagen.
- 2) Flurstück 43 mit Mehrfamiliendoppelhaus Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstr. 68 und 5 Garagen.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 Wertermittlungsobjekts gem. § 2 (3) ImmoWertV.

2.5.1 Änderungen aufgrund der demographischen Entwicklung

Das NRW.Bank Regionalprofil Ruhrgebiet 2024² bezieht sich auf die Metropolregion Ruhr mit über 5 Mio. Einwohnern und einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1.152 Einwohnern/km². Die Bevölkerung altert zunehmend, und der Anteil der 65–75-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch. Die Bevölkerungszahl ist seit 1962 rückläufig, Prognosen weisen für 2021–2050 einen weiteren Rückgang um rd. 3,6 % aus, wobei einzelne Städte stagnieren und Kreise wie Wesel, Recklinghausen und Unna die stärksten Verluste erwarten. Diese Entwicklungen wirken langfristig auf die Nachfrage und die Wertentwicklung von Immobilien, insbesondere hinsichtlich Ausstattung, Nutzungskonzeption und energetischem Standard.

Die demographische Entwicklung ist in den Wertparametern bereits angemessen berücksichtigt.

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 Wertermittlungsobjekts einhergehenden Verbrauchsdaten durch mögliche Nutzer zukünftig stärker berücksichtigt werden, was auf längere Sicht dann auch vermarktungsrelevant werden wird.

² www.nrwbank.de/regionale-wirtschaftsprofile; Online-Zugriff am 13.01.2026

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

2.6.1 Örtliche Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur von Gelsenkirchen wird vorwiegend durch mittelständische Unternehmen aus Chemie, Metall, Einzelhandel, Logistik und Dienstleistungen geprägt; ergänzend bestehen Einrichtungen des Gesundheits- und Freizeitsektors, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Bundes- und Landesbehörden.

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 2017 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	2.221	1.597	1.834	237	14,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	502	317,0	492	175	55,2%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,23	0,20	0,27	0,07	35%

Gesamtumsatz bebaute Grundstücke	Einheit	Mittelwert 2017 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	708	466	586	120	25,8%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	276	180,7	228,7	48	26,5%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,39	0,39	0,39	0,00	0,6%

Gesamtumsatz Geschosswohnungsbau	Einheit	Mittelwert 2017 - 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Entwicklung 2023 - 2024	
					quantitativ	relativ
Anzahl registrierter Kauffälle	Stk. / p.a.	318	214	262	48	22,4%
Geldumsatz	Mio. €/p.a.	144	94,7	116,1	21	22,6%
Geldumsatz / Kauffall	Mio. €/p.a.	0,45	0,44	0,44	0,00	0,1%

Die Gegenüberstellung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes verdeutlicht die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte. Der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall wird sowohl absolut als auch prozentual ausgewiesen, ergänzt durch den Vergleich mit dem Vorjahr sowie dem 8-Jahres-Durchschnitt (2017–2024), um Trends und Abweichungen tendenziell zu veranschaulichen.

Bezogen auf alle Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2024 gegenüber 2023 gestiegen, wodurch der Geldumsatz insgesamt ebenfalls zugenommen hat. Der durchschnittliche Geldumsatz je Kauffall stieg relativ um 35 % und liegt über dem 8-Jahres-Durchschnitt.

Am Teilmarkt aller bebauten Grundstücke stieg die Kauffallzahl, während die durchschnittlich erzielbaren Kaufpreise je Kauffall stagnierten; das aktuelle Niveau liegt auf dem langjährigen Durchschnitt.

Im Geschosswohnungsbau erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, blieb jedoch hinter dem langjährigen Mittel zurück. Der Geldumsatz je Kauffall entspricht nahezu dem Vorjahresniveau und dem Mittelwert der letzten 8 Jahre.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Gebietstypische Bodenwerte

Der Gutachterausschuss weist folgende gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerbl. Rotertragsanteil bis zu 20%; GFZ ca. 1,2, Geschosse III – V) im Stadtgebiet Gelsenkirchen aus³:

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

2.6.3 Marktdaten professioneller Marktteilnehmer

Zur Orientierung werden Miet- und Kaufpreisdaten sowie Einschätzungen professioneller Marktteilnehmer zur stichtagsaktuellen Lage am lokalen Immobilienmarkt dargestellt. Es handelt sich in der Regel um Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie Baualter, Ausstattung oder Vermietungsstand. Daher sind üblicherweise angemessene Zu- oder Abschläge auf die angegebenen Preise vorzunehmen.

Preisspiegel 2025 des IVD West e.V.

Wohnungsmieten.⁴

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

Daten beziehen sich auf das Jahr:	2024	2025
• Einfacher Wohnwert:	5,50 €/m²	5,70 €/m²
• Mittlerer Wohnwert:	6,30 €/m²	6,30 €/m²
• Guter Wohnwert:	7,00 €/m²	7,00 €/m²
• Sehr guter Wohnwert:	10,50 €/m²	11,00 €/m²
Tendenz:		Stagnierend

Internetportal ImmobilienScout24

Die nachstehenden Daten beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2021 bis September 2025 und räumlich auf das Stadtgebiet Gelsenkirchen.

Mietpreisangebote:

• Wohnungsgröße in m² Wfl.:	> 30 bis 60 m²	> 60 bis 90 m²
• Anzahl der Mietangebote:	7.046	6.287
• Kaltmiete in €/m² Wfl:	6,88 €	6,64 €
• Streuungsintervall (90%):	5,24 € bis 9,07 €	4,93 € bis 9,20 €

Kaufpreisangebote:

• Haus	> 120 m²
• Anzahl der Verkaufsangebote:	2.320
• Kaufpreis in €/m² Wfl:	2.147 €
• Streuungsintervall (90%):	700 € bis 4.368 €

Immobiliennachfrage:

- | | |
|----------|---|
| • Miete: | Unterdurchschnittliche Mietnachfrage |
| • Kauf: | Stark überdurchschnittliche Kaufnachfrage |

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

³ https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/bwue/2025/BWUE_05513000_2025.pdf; Zugriff am 03.01.2026

⁴ Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD West e.V. für NRW, Wohn- u. Gewerbeimmobilien 2024, Seite 37

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Garagenmiete

Weder der Grundstücksmarktbericht noch der Mietspiegel machen Angaben zu marktüblich erzielbaren Garagenmieten in Gelsenkirchen. Insofern wird auf die Mietpreisausweisungen im regionalen Umfeld Bezug genommen.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Bottrop (Stand: 01.01.2025)⁵ weist folgende Gargagenmieten im Zusammenhang mit einem Mietwohnungsvertrag aus: rd. 55 €/Monat.

Der Gutachterausschuss der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl benennt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025⁶, auf Grundlage seiner Erfahrungswerte, eine pauschale Gargenmiete von in der Regel 50,00 € / Monat.

⁵ Mietspiegel 2025 für Bottrop, Seite 3

⁶ GMB 2025 für Dorsten, Gladbeck, Marl 2025, Seite 79

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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

Marktübliche Wohnungsmiete

Die marktübliche Wohnungsmiete wird auf Basis der ortsübliche Vergleichsmiete für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Wohnungen nach den Ausweisungen des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

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

	48.1	48.2	48.3	48.4
Lage der Wohneinheit	EG	1.OG	2.OG	DG
Wohnfläche gem. Ermittlung	56 m ²	67 m ²	67 m ²	63 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	B	C	C	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I	6,10 €/m ²	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²	6,05 €/m ²
Mietspanne von - bis	5,71 €/m ² 6,48 €/m ²	5,63 €/m ² 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² 6,46 €/m ²	5,63 €/m ² 6,46 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,04 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegend, ohne Fenster)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,77 €/m ²	5,68 €/m ²	5,68 €/m ²	5,62 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,38 €/m ²	5,26 €/m ²	5,26 €/m ²	5,20 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,15 €/m ²	6,09 €/m ²	6,09 €/m ²	6,03 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohneinheit	5,77 €/m ²	5,68 €/m ²	5,68 €/m ²	5,62 €/m ²
Tatsächlich erzielte Miete der Wohneinheit	4,29 €/m ²	4,25 €/m ²	3,63 €/m ²	4,63 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,77 €/m²	5,68 €/m²	5,68 €/m²	5,62 €/m²

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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

	50.1	50.2	50.3	50.4
Lage der Wohneinheit	EG rechts	EG links	1.OG rechts	1.OG links
Wohnfläche gem. Ermittlung	43 m ²	80 m ²	53 m ²	83 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	B	C	B	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I	6,10 €/m ²	6,05 €/m ²	6,10 €/m ²	6,05 €/m ²
Mietspanne von - bis	5,71 €/m ²	5,63 €/m ²	5,71 €/m ²	5,63 €/m ²
	6,48 €/m ²	6,46 €/m ²	6,48 €/m ²	6,46 €/m ²
<u>Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,04 €/m ²	0,04 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegend, ohne Fenster)	0,00 €/m ²	-0,17 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,77 €/m ²	5,55 €/m ²	5,73 €/m ²	5,51 €/m ²
untergrenze:	5,38 €/m ²	5,13 €/m ²	5,34 €/m ²	5,09 €/m ²
obergrenze:	6,15 €/m ²	5,96 €/m ²	6,11 €/m ²	5,92 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohneinheit	5,77 €/m ²	5,55 €/m ²	5,73 €/m ²	5,51 €/m ²
Tatsächlich erzielte Miete der Wohneinheit	4,30 €/m ²	4,55 €/m ²	4,43 €/m ²	4,56 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,77 €/m²	5,55 €/m²	5,73 €/m²	5,51 €/m²

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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

	50.5	50.6	50.7	50.8
Lage der Wohneinheit	2.OG rechts	2.OG links	DG rechts	DG links
Wohnfläche gem. Ermittlung	53 m ²	83 m ²	48 m ²	79 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	B	C	B	C
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I	6,10 €/m ²	6,05 €/m ²	6,10 €/m ²	6,05 €/m ²
Mietspanne von - bis	5,71 €/m ²	5,63 €/m ²	5,71 €/m ²	5,63 €/m ²
	6,48 €/m ²	6,46 €/m ²	6,48 €/m ²	6,46 €/m ²
<u>I Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,06 €/m ²	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegend, ohne Fenster)	0,00 €/m ²	-0,17 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,17 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,73 €/m ²	5,51 €/m ²	5,67 €/m ²	5,45 €/m ²
»untergrenze:	5,34 €/m ²	5,09 €/m ²	5,28 €/m ²	5,03 €/m ²
»obergrenze:	6,11 €/m ²	5,92 €/m ²	6,05 €/m ²	5,86 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohneinheit	5,73 €/m ²	5,51 €/m ²	5,67 €/m ²	5,45 €/m ²
Tatsächlich erzielte Miete der Wohneinheit	4,43 €/m ²	4,56 €/m ²	4,45 €/m ²	4,49 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,73 €/m²	5,51 €/m²	5,67 €/m²	5,45 €/m²

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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

	68.1	68.2	68.3	68.4
Lage der Wohneinheit	EG	1.OG	2.OG	DG
Wohnfläche gem. Ermittlung	54 m ²	57 m ²	57 m ²	54 m ²
Größenklasse gem. Mietspiegel	B	B	B	B
Mietrichtwert Baujahresgruppe: I	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²
Mietspanne von - bis	5,71 €/m ²	5,71 €/m ²	5,71 €/m ²	5,71 €/m ²
	6,48 €/m ²	6,48 €/m ²	6,48 €/m ²	6,48 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>				
- Gebäudezustand einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Aufzug (nicht vorhanden)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse nicht vorhanden)	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²	-0,22 €/m ²
- Geschosslage	0,04 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-0,06 €/m ²
- Badezimmerfenster (innen liegend, ohne Fenster)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Bodenbeläge (einfache Qualität)	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²	-0,15 €/m ²
- Barrierearme Dusche (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Stufenfreier Zugang zur Wohnung (nein)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Fenster (vor mehr als 20 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Wärmedämmung (nicht modernisiert)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung Bad und Innenausbau (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Modernisierung der Heizungsanlage (vor mehr als 10 Jahren)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
- Lageeinfluss (Stadtgebiet außerhalb Buer-Zentrum / Buer-Ost)	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnen	5,77 €/m ²	5,73 €/m ²	5,73 €/m ²	5,67 €/m ²
Spannenuntergrenze:	5,38 €/m ²	5,34 €/m ²	5,34 €/m ²	5,28 €/m ²
Spannenobergrenze:	6,15 €/m ²	6,11 €/m ²	6,11 €/m ²	6,05 €/m ²
Sonstige Zu- oder Abschläge	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohneinheit	5,77 €/m ²	5,73 €/m ²	5,73 €/m ²	5,67 €/m ²
Tatsächlich erzielte Miete der Wohneinheit	4,47 €/m ²	4,16 €/m ²	4,53 €/m ²	4,54 €/m ²
Marktüblicher Mietansatz der Wohneinheit	5,77 €/m²	5,73 €/m²	5,73 €/m²	5,67 €/m²

Die tatsächlich erzielte Miete liegt bei allen vorgenannten Wohneinheiten außerhalb der Mietspannen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher wird jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblich erzielbarer Mietertrag im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

Marktübliche Garagenmiete

Die Garagenmiete wird auf Basis der Mietausweisungen für Garagen im regionalen Umfeld pauschal mit 50,00 € / Garageneinstellplatz im Monat marktüblich angesetzt.

2.6.5 Mietdiffernzertrag

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind im Ertragswertverfahren die marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen, soweit diese rechtlich zulässig sind. Im vorliegenden Wertermittlungsfall unterliegen die Wohneinheiten aufgrund der Bewilligung öffentlicher Mittel einer öffentlich-rechtlichen Zweckbindung, die eine Anpassung der Mieten an das marktübliche Niveau während der Bindungsdauer ausschließt.

Die tatsächlich erzielbaren, gebundenen Mieten stellen daher die maximal zulässigen Erträge dar.

Die hieraus resultierenden temporären Mietmindererträge werden nicht im Rohertrag selbst, sondern als Barwert der Mietmindererträge gesondert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Für das Zwangsversteigerungsverfahren ist § 23 WFNG NRW maßgeblich. Erlöschen die Fördergrundpfandrechte mit dem Zuschlag, endet die Zweckbindung mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Zuschlagsjahr (§ 23 Abs. 1 Satz 1 WFNG NRW). Erlöschen sie nicht, besteht die Zweckbindung bis zur planmäßigen Rückführung der Darlehen bzw. bis zum Ablauf der in der Förderzusage bestimmten Frist fort (§ 23 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 22 WFNG NRW). Vor Eintritt dieser Voraussetzungen ist eine marktübliche Mietanpassung rechtlich ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Barwerts der hiernach resultierenden Mietmindererträge wird ein Kapitalisierungszinssatz verwendet, der sich aus dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (siehe Abschnitt 3.4.4) ableitet.

Aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeitsberechnung kann die Zulässigkeit der am Stichtag tatsächlich erzielten Mieten sowie künftiger Mietanpassungen nicht abschließend beurteilt werden. Den hiermit einhergehenden Ertragsrisiken wird durch Berücksichtigung eines Risikozuschlags von 0,5%-Punkten auf den Liegenschaftszinssatz Rechnung getragen. Der erhöhte Kapitalisierungszinssatz führt zu einem niedrigeren Barwert des Mietminderertrags und bildet somit das Risiko einer unter den Erwartungen bleibenden Mietentwicklung adäquat ab.

Barwert des Mietminderertrags gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 WFNG NRW

Erlöschen die grundbuchlich gesicherten öffentlichen Mittel (Grundpfandrechte) mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren im Kalenderjahr 2026, endet die öffentlich-rechtliche Zweckbindung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 WFNG NRW zum 31.12.2029. Folglich ist eine Anpassung der Miete auf das marktübliche Niveau erstmals ab dem 01.01.2030 rechtlich zulässig.

Barwert des Mietminderertrag / Underrent (UR) (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39										
WE	Zeitraum	Jahre	Kap-Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m ² Wfl. /Stk.	UR p.a.	Kap-Faktor	UR-Barwert
48.1	2025 bis 2029	4	4,75%	4,29 €	5,77 €	-1,48 €	56	-997,44 €	3,567	-3.557,51 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,14 €	5,77 €	-0,63 €	56	-421,44 €	2,273	-957,73 €
	2033			6,17 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									-4.515,24 €
48.2	2025 bis 2029	4	4,75%	4,25 €	5,68 €	-1,43 €	67	-1.146,72 €	3,567	-4.089,94 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,10 €	5,68 €	-0,58 €	67	-462,72 €	2,273	-1.051,54 €
	2033			6,13 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									-5.141,48 €
48.3	2025 bis 2029	4	4,75%	3,63 €	5,68 €	-2,05 €	67	-1.650,72 €	3,567	-5.887,52 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	4,35 €	5,68 €	-1,33 €	67	-1.067,52 €	2,273	-2.425,97 €
	2033 bis 2035	3	4,75%	5,22 €	5,68 €	-0,46 €	67	-367,68 €	1,977	-726,97 €
	2036			6,27 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									48.3	-9.040,46 €
48.4	2025 bis 2029	4	4,75%	4,63 €	5,62 €	-0,99 €	63	-744,72 €	3,567	-2.656,15 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,56 €	5,62 €	-0,06 €	63	-43,92 €	2,273	-99,81 €
	2033			6,67 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									-2.755,96 €
48.GA	2025 bis 2029	4	4,75%	36,00 €	50,00 €	-14,00 €	5	-840,00 €	3,567	-2.995,98 €
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									48.Garagen	-2.995,98 €
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39 (S48)										-24.449,12 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Barwert des Mietminderertrag / Underrent (UR) (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43										
WE	Zeitraum	Jahre	Kap-Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m ² Wfl. /Stk.	UR p.a.	Kap-Faktor	UR-Barwert
50.1	2025 bis 2029	4	4,75%	4,30 €	5,77 €	-1,47 €	43	-757,32 €	3,567	-2.701,09 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,16 €	5,77 €	-0,61 €	43	-313,32 €	2,273	-712,03 €
	2033			6,19 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.1					-3.413,12 €
50.2	2025 bis 2029	4	4,75%	4,55 €	5,55 €	-1,00 €	80	-960,00 €	3,567	-3.423,97 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,46 €	5,55 €	-0,09 €	80	-86,40 €	2,273	-196,35 €
	2033			6,55 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.2					-3.620,32 €
50.3	2025 bis 2029	4	4,75%	4,43 €	5,73 €	-1,30 €	53	-826,80 €	3,567	-2.948,90 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,32 €	5,73 €	-0,41 €	53	-263,30 €	2,273	-598,37 €
	2033			6,38 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.3					-3.547,26 €
50.4	2025 bis 2029	4	4,75%	4,56 €	5,51 €	-0,95 €	83	-949,32 €	3,567	-3.385,88 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,47 €	5,51 €	-0,04 €	83	-41,59 €	2,273	-94,52 €
	2033			6,56 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.4					-3.480,40 €
50.5	2025 bis 2029	4	4,75%	4,43 €	5,73 €	-1,30 €	53	-824,28 €	3,567	-2.939,91 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,32 €	5,73 €	-0,41 €	53	-260,28 €	2,273	-591,49 €
	2033			6,38 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.5					-3.531,40 €
50.6	2025 bis 2029	4	4,75%	4,56 €	5,51 €	-0,95 €	83	-949,32 €	3,567	-3.385,88 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,47 €	5,51 €	-0,04 €	83	-41,59 €	2,273	-94,52 €
	2033			6,56 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.6					-3.480,40 €
50.7	2025 bis 2029	4	4,75%	4,45 €	5,67 €	-1,22 €	48	-702,72 €	3,567	-2.506,35 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,34 €	5,67 €	-0,33 €	48	-190,08 €	2,273	-431,96 €
	2033			6,41 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.7					-2.938,31 €
50.8	2025 bis 2029	4	4,75%	4,49 €	5,45 €	-0,96 €	79	-906,60 €	3,567	-3.233,52 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,39 €	5,45 €	-0,06 €	79	-54,60 €	2,273	-124,08 €
	2033			6,47 €						
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.8					-3.357,60 €
50.GA	2025 bis 2029	4	4,75%	36,00 €	50,00 €	-14,00 €	5	-840,00 €	3,567	-2.995,98 €
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					50.Garagen					-2.995,98 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

WE	Zeitraum	Jahre	Kap- Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m² Wfl.	UR p.a.	Kap- Faktor	UR-Barwert
68.1	2025 bis 2029	4	4,75%	4,47 €	5,77 €	-1,30 €	54	-839,64 €	3,567	-2.994,69 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,37 €	5,77 €	-0,40 €	54	-259,78 €	2,273	-590,35 €
	2033			6,44 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									68.1
68.2	2025 bis 2029	4	4,75%	4,16 €	5,73 €	-1,57 €	57	-1.075,32 €	3,567	-3.835,28 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	4,99 €	5,73 €	-0,74 €	57	-506,52 €	2,273	-1.151,08 €
	2033			5,99 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									68.2
68.3	2025 bis 2029	4	4,75%	4,53 €	5,73 €	-1,20 €	57	-823,32 €	3,567	-2.936,49 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,43 €	5,73 €	-0,30 €	57	-204,12 €	2,273	-463,87 €
	2033			6,52 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									68.3
68.4	2025 bis 2029	4	4,75%	4,54 €	5,67 €	-1,13 €	54	-734,16 €	3,567	-2.618,48 €
	2030 bis 2032	3	4,75%	5,44 €	5,67 €	-0,23 €	54	-146,16 €	2,273	-332,15 €
	2033			6,53 €						
	Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)									68.4
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43 (S50/A68)										-45.287,18 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Barwert des Mietminderertrags gem. § 23 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 22 Abs.1 WFNG NRW

Sollten die grundbuchlich gesicherten öffentlichen Mittel (Grundpfandrechte) im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, verlängert sich die Zweckbindung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 22 Abs. 1 WFNG NRW bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen. Laut Tilgungsplänen der NRW.BANK (datiert 26.09.2025 und 07.10.2025) ist dies erst mit Rückzahlung des Darlehens mit der längsten Laufzeit, im Jahr 2059 der Fall.

Eine Anpassung an die Marktmiete wäre demnach erst ab 2060 möglich. Da dieser Zeitpunkt die angenommene Restnutzungsdauer von 30 Jahren überschreitet, ist eine Anpassung an die Marktmiete innerhalb des Bewertungszeitraums ausgeschlossen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Die Angaben zur Tilgung der öffentlichen Darlehen beruhen auf der Auskunft der NRW.BANK (Tilgungspläne vom 26.09.2025 bzw. 07.10.2025); Änderungen der Darlehenskonditionen können den Rückzahlungszeitpunkt beeinflussen.

Barwert des Mietminderertrag / Underrent (UR) (§ 22 Abs.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39											
WE	Zeitraum	Jahre	Kap-Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m² Wfl. /Stk.	UR p.a.	Kap-Faktor	UR-Barwert	
48.1	2025 bis 2055	30	4,75%	4,29 €	5,77 €	-1,48 €	56	-997,44 €	15,820	-15.779,92 €	
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)					48.1		-15.779,92 €				
48.2	2025 bis 2055	30	4,75%	4,25 €	5,68 €	-1,43 €	67	-1.146,72 €	15,820	-18.141,59 €	
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)					48.2		-18.141,59 €				
48.3	2025 bis 2055	30	4,75%	3,63 €	5,68 €	-2,05 €	67	-1.650,72 €	15,820	-26.115,08 €	
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)					48.3		-26.115,08 €				
48.4	2025 bis 2055	30	4,75%	4,63 €	5,62 €	-0,99 €	63	-744,72 €	15,820	-11.781,78 €	
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)					48.4		-11.781,78 €				
48.GA	2025 bis 2055	30	4,75%	36,00 €	50,00 €	-14,00 €	5	-840,00 €	15,820	-13.289,15 €	
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)					48.Garagen		-13.289,15 €				
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39 (S48)											-85.107,52 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Barwert des Mietminderertrag / Underrent (UR) (§ 22 Abs.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43										
WE	Zeitraum	Jahre	Kap-Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m ² Wfl. /Stk.	UR p.a.	Kap-Faktor	UR-Barwert
50.1	2025 bis 2055	30	4,75%	4,30 €	5,77 €	-1,47 €	43	-757,32 €	15,820	-11.981,12 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-11.981,12 €
50.2	2025 bis 2055	30	4,75%	4,55 €	5,55 €	-1,00 €	80	-960,00 €	15,820	-15.187,60 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-15.187,60 €
50.3	2025 bis 2055	30	4,75%	4,43 €	5,73 €	-1,30 €	53	-826,80 €	15,820	-13.080,32 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-13.080,32 €
50.4	2025 bis 2055	30	4,75%	4,56 €	5,51 €	-0,95 €	83	-949,32 €	15,820	-15.018,64 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-15.018,64 €
50.5	2025 bis 2055	30	4,75%	4,43 €	5,73 €	-1,30 €	53	-824,28 €	15,820	-13.040,45 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-13.040,45 €
50.6	2025 bis 2055	30	4,75%	4,56 €	5,51 €	-0,95 €	83	-949,32 €	15,820	-15.018,64 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-15.018,64 €
50.7	2025 bis 2055	30	4,75%	4,45 €	5,67 €	-1,22 €	48	-702,72 €	15,820	-11.117,32 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-11.117,32 €
50.8	2025 bis 2055	30	4,75%	4,49 €	5,45 €	-0,96 €	79	-906,60 €	15,820	-14.342,79 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-14.342,79 €
50.GA	2025 bis 2055	30	4,75%	36,00 €	50,00 €	-14,00 €	5	-840,00 €	15,820	-13.289,15 €
Barwert des UR (§23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)										-13.289,15 €

WE	Zeitraum	Jahre	Kap-Zinss.	Ist-Miete	Marktmiete	UR	m ² Wfl.	UR p.a.	Kap-Faktor	UR-Barwert
68.1	2025 bis 2055	30	4,75%	4,47 €	5,77 €	-1,30 €	54	-839,64 €	15,820	-13.283,46 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-13.283,46 €
68.2	2025 bis 2055	30	4,75%	4,16 €	5,73 €	-1,57 €	57	-1.075,32 €	15,820	-17.012,01 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-17.012,01 €
68.3	2025 bis 2052	30	4,75%	4,53 €	5,73 €	-1,20 €	57	-823,32 €	15,820	-13.025,27 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-13.025,27 €
68.4	2025 bis 2055	30	4,75%	4,54 €	5,67 €	-1,13 €	54	-734,16 €	15,820	-11.614,72 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)										-11.614,72 €
Barwert des UR (§ 22 Abs.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43 (S50/A68)										-177.011,50 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den normierten Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Je nach Art des Wertermittlungsobjekts und der Datenlage wird eines der folgenden Verfahren oder eine Kombination daraus angewendet.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert wird aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet, die in ihren wesentlichen Merkmalen (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der Nutzung) mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Umsetzung: Dies kann direkt über Vergleichskaufpreise oder indirekt über von Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren (z.B. Bodenrichtwerte) geschehen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert basiert auf den zukünftig marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere den Mieten), die eine Immobilie erwirtschaftet. Der Fokus liegt auf der Rentabilität des Objekts.

Anwendung: Dieses Verfahren ist der Standard für Renditeobjekte. Typische Beispiele sind Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Büro-, Gewerbe- und Geschäftshäuser.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Grundidee: Der Wert leitet sich aus den (fiktiven) Kosten ab, die ein Neubau der Immobilie verursachen würde (gewöhnliche Herstellungskosten), abzüglich einer Wertminderung für das Alter und etwaige Mängel.

Anwendung: Dieses Verfahren wird vor allem bei Immobilien genutzt, die typischerweise zur Eigennutzung dienen und bei denen der Ertrag eine untergeordnete Rolle für die Preisbildung spielt. Das klassische Beispiel sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt ein zweistufiges Vorgehen vor, um vom allgemeinen Marktniveau zum Wert des individuellen Objekts zu gelangen.

Stufe 1: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Im ersten Schritt wird ein vorläufiger Verfahrenswert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Art dieser Marktanpassung hängt vom gewählten Wertermittlungsverfahren ab:

- Im Vergleichswertverfahren: Die Marktanpassung erfolgt direkt durch die Verwendung von aktuellen Kaufpreisen oder markt-abgeleiteten Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Eine separate Anpassung ist hier in der Regel nicht erforderlich.
- Im Sachwertverfahren: Die Anpassung wird über sogenannte Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV) vorgenommen. Diese spiegeln das aktuelle Marktgeschehen wieder.
- Im Ertragswertverfahren: Hier wird die Marktanpassung durch die Verwendung von marktüblich erzielbaren Erträgen und marktgerechten Liegenschaftszinssätzen (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Stufe 2: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Nach der allgemeinen Marktanpassung werden im zweiten Schritt die individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts gewürdigt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) gelten wertbeeinflussende Eigenschaften, die:

- erheblich vom Üblichen abweichen und
- denen der Markt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Sofern diese Merkmale nicht bereits im bisherigen Verfahren berücksichtigt wurden, werden sie durch marktkonforme Zu- oder Abschläge gesondert erfasst.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den üblichen Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr und der Qualität der verfügbaren Marktdaten. Der Verkehrswert wird schlussendlich unter Würdigung der Aussagefähigkeit des herangezogenen Verfahrens ermittelt. (Der Bodenwert wird dabei in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt.)

Begründung der Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Für das vorliegende Wertermittlungsobjekt wird der Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Dieses Verfahren ist am besten geeignet, da Immobilien dieser Art typischerweise als Renditeobjekte gehandelt werden. Die Preisbildung am Markt orientiert sich bei diesen Objekten maßgeblich an der Ertragskraft (Vermietbarkeit) und den Renditeerwartungen der Investoren. Alle für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten – insbesondere marktübliche Mieten und objektspezifische Liegenschaftszinssätze – liegen in ausreichender Qualität vor.

Plausibilitätsprüfung

Zur Absicherung des Ergebnisses wird eine zusätzliche Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Hierfür wird der ermittelte Ertragswert den im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktdaten für vergleichbare Objekte gegenübergestellt (indirekter Vergleich).

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 Grundstücksmerkmal 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 Wertermittlungsgrundstücks wird stichtagsaktuell folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45884
Ortsteil	Rotthausen
Bodenrichtwertnummer	2714200
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bei abweichenden Merkmalen (unterschiedliche bauliche Ausnutzung) ist gemäß der örtlichen Fachinformationen (Anlage 11 der WertR 2006) auf die tatsächliche Ausnutzung umzurechnen.
Freies Feld	Schonnebecker Straße

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.3.2 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird aus dem Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet. Abweichungen der individuellen Grundstücksmerkmale vom Richtwertgrundstück werden durch sachgerechte Anpassungen berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine zonentypische, marktübliche Grundstücksgröße. Im vorliegenden Fall bilden beide Flurstücke jeweils eine eigenständige wirtschaftliche Einheit. Da die Flächengrößen der Einzelgrundstücke jeweils im marktüblichen Rahmen liegen, werden sie vollumfänglich angesetzt; eine Separierung von Teilflächen gemäß § 41 ImmoWertV entfällt.

Die Ableitung der Bodenwertansätze erfolgt separat unter Anpassung an die jeweilige Geschossflächenzahl (GFZ) mittels Umrechnungskoeffizienten gemäß dem Grundstücksmarktbericht. Entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses und § 20 BauNVO wird die GFZ nach den Außenmaßen der Vollgeschosse ermittelt. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 BauO NRW oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die GFZ unter Berücksichtigung der Ebenen EG, 1. OG, 2. OG und DG ermittelt, da das Dachgeschoss die Kriterien eines Vollgeschosses bzw. anrechenbarer Aufenthaltsräume erfüllt.

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

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes (Flurstück 39)			
<u>Marktübliche Grundstücksgröße Flurstück 39</u>			
Bodenrichtwert vor Anpassung		€/m ²	200
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK	
A: Bewertungsgrundstück	1,24	1,12	
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00	
		1,12	
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		<u>1,00</u>	1,12
objektspez. Bodenwertansatz "marktübl. Grundstücksgröße (Flurstück 39)"		€/m ²	224

Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertansatzes (Flurstück 43)			
<u>Marktübliche Grundstücksgröße Flurstück 43</u>			
Bodenrichtwert vor Anpassung		€/m ²	200
GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK)	GFZ	UK	
A: Bewertungsgrundstück	2,33	1,58	
B: Richtwertgrundstück	1,00	1,00	
		1,58	
Bodenrichtwertanpassungsfaktor (A:B)		<u>1,00</u>	1,58
objektspez. Bodenwertansatz "marktübl. Grundstücksgröße (Flurstück 43)"		€/m ²	317

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.3.3 Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes

Der objektspezifische Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Fläche	Flur / Flurstk.	Größe in m ²	BW-Ansatz in €/m ²	Bodenwert in €
marktübliche Grundstücksgröße S48	20 / 39	317	224 €	71.008 €
marktübliche Grundstücksgröße S50/A68	20 / 43	447	317 €	141.699 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "marktübliche Grundstücksgröße"				212.707 €
zusätzliche Fläche	/	0	0 €	0 €
Zwischensumme objektspezifischer Bodenwert "zusätzliche Fläche"				0 €
Objektspezifischer Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt				212.707 €

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Im angewandten **allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)** ergibt sich der Grundstückswert als Barwert aller künftigen Reinerträge. Methodisch wird hierbei zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Bauliche Anlagen

unterscheiden.

Der Grund und Boden wird als unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut behandelt. Sein Reinertragsanteil ergibt sich aus der Verzinsung des Bodenwerts (marktübliche Fläche) mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz. Da dieser Anteil einen Dauerertrag darstellt, entspricht sein Barwert dem Bodenwert.

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag (Jahresreinertrag abzüglich Bodenwertverzinsung) ist aufgrund der begrenzten Restnutzungsdauer zeitlich limitiert. Dieser Anteil wird als Zeitrente über den Barwertfaktor kapitalisiert.

Der Ertragswert des Grundstücks bildet sich schließlich aus der Summe des kapitalisierten Gebäudeertragsanteils und dem Bodenwert, ergänzt um die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG).

3.4.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag wird gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet. Hierzu wurden die tatsächlich erzielten Mieten (siehe Abschnitt 2.4.4) mit dem marktüblichen Mietniveau (siehe Abschnitt 2.6.4) abgeglichen.

Sofern die Ist-Mieten der Marktmiete entsprechen, werden diese als nachhaltig angesetzt. Davon abweichende, temporäre Mietmehr- oder Mietmindererträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) mit ihrem jeweiligen Barwert berücksichtigt. Die konkreten Mietansätze der einzelnen Einheiten sowie deren Herleitung sind im Abschnitt 2.6.4 detailliert ausgeführt.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als BWK werden nach § 32 ImmoWertV die Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten angesetzt.

Im vorliegenden Fall erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten modellkonform zu den Ableitungen des zuständigen Gutachterausschusses. Dies stellt sicher, dass die verwendeten Bewirtschaftungskosten mit dem angewandten Liegenschaftszinssatz methodisch übereinstimmen. Die Höhe der Ansätze orientiert sich dabei an den Pauschalsätzen der Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind.

Maßgeblich für die Ermittlung ist die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters, wobei durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen zu einer entsprechenden Verlängerung oder Verkürzung der RND führen. Im vorliegenden Fall wurde die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads sachverständig geschätzt; die detaillierte Herleitung und Begründung der gewählten Zeitspanne ist dem Abschnitt 2.3.9 zu entnehmen

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV bildet die marktübliche Verzinsung des Verkehrswerts ab. Der anzusetzende Zinssatz wird aus dem stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale gemäß § 33 ImmoWertV objektspezifisch angepasst.

Für die Objektart des Wertermittlungsobjekts gibt der örtliche Gutachterausschuss Referenzwerte vor. In der nachfolgenden Tabelle werden die wertbestimmenden Parameter des Marktes den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts gegenübergestellt, um die Modellkonformität der Ableitung zu prüfen und den Zinssatz gegebenenfalls anzupassen:

	Lagequalität	RND in Jahren	Wfl. in m ²	Miete in €/m ² Wfl.	LZ
Durchschnittswerte	mittel	29	501	5,54 €	3,50%
Standardabweichung		11	229	0,86 €	2,00%
Bewertungsobjekt	einfach-mittel	30	253 - 744	5,65 €	

Die Ableitung des objektspezifischen Zinssatzes erfolgt innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung. Dabei werden die Lage- und Objektkriterien sowie die aktuelle Situation am lokalen Immobilienmarkt im Wege einer sachverständigen, gewogenen Schätzung gewürdigt, um eine modellkonforme Wertermittlung zu gewährleisten.

Die Herleitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt über ein gewichtetes Scoring-Modell. Dabei wird jede der drei Kategorie-Gruppen mit einem Wägungsanteil von 1/3 berücksichtigt.

Die detaillierte Gewichtung der Einzelkriterien ist der Spalte „Wägung“ zu entnehmen.

Die Spalte „Wertung“ dokumentiert die sachverständige Einschätzung der tatsächlichen Objektmerkmale. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 0 bis 2, wobei Zwischenwerte (0,5 und 1,5) zur feingliedrigen Differenzierung genutzt werden.

Dieses Verfahren stellt sicher, dass die individuellen Lage- sowie Objektkriterien nachvollziehbar gewürdigt werden.

Gewogene Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Kategorie	Ausprägung			Wägung	Wertung	LZ-Anteil
<u>Lagekriterien</u>						
- Lagequalität	gut	mittel	mäßig	0,1905	1,5	0,88%
- Nutzbarkeit	gut	mittel	schlecht	0,1429	1,5	0,66%
<u>Objektkriterien</u>						
- RND	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw	0,0476	1	0,15%
- Wohnfläche	< Stabw	durchschnittlich	> Stabw.	0,0476	1	0,15%
- Anzahl Nutzungseinheiten	weniger	durchschnittlich	mehr	0,0476	1	0,15%
- Grundmiete	< Mieterträge	marktüblich	> Mieterträge	0,0476	1	0,15%
- Baukonzeption	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	1,5	0,22%
- Ausstattungsqualität	gut	durchschnittlich	einfach	0,0476	1,5	0,22%
- Energet. Situation	gut	durchschnittlich	schlecht	0,0476	2	0,29%
<u>Marktsituation</u>						
- Vermietbarkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1	0,34%
- Verkäuflichkeit	gut	normal	schlecht	0,1111	1,5	0,52%
- Vorrangiges	Eigennutzung	Beides	Fremdnutzung	0,0556	2	0,34%
- Drittverwendbarkeit	gut	normal	schlecht	0,0556	1	0,17%
Wertungsnote	0	1	2	1,0000		4,25%
Auf das Bewertungsobjekt bezogener, gewogen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz:						4,25%

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

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 wird durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt. Der Kapitalisierungsfaktor ist unter Zugrundelegung der Restnutzungsdauer sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift des § 34 Abs. 2 ImmoWertV zu bestimmen.

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 der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 48.1	56	5,77 €/m²	323
1	WE 48.2	67	5,68 €/m²	381
1	WE 48.3	67	5,68 €/m²	381
1	WE 48.4	63	5,62 €/m²	354
5	Garagen	0	50 €/Einheit	250
9		253		1.689
jährlicher Rohertrag			€	20.268
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	1.436
	Garage	je Einheit pro Jahr	47	235
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,00	3.542
	Garage	je Einheit pro Jahr	106	530
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
	Garage	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	345
	Garage	in % des Rohertrags	2,0	60
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	6.148
BWK in % des Jahresrohertrages			% 30,3	
jährlicher Reinertrag			€	14.120
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,25	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche zu Flurstück 39)			€	-3.018
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	11.102
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	30,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,25	
Kapitalisierungsfaktor				16,7790
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	186.276

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) zu Flurstück 43

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)				
Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	WE 50.1	43	5,77 €/m ²	248
1	WE 50.2	80	5,55 €/m ²	444
1	WE 50.3	53	5,73 €/m ²	304
1	WE 50.4	83	5,51 €/m ²	457
1	WE 50.5	53	5,73 €/m ²	304
1	WE 50.6	83	5,51 €/m ²	457
1	WE 50.7	48	5,67 €/m ²	272
1	WE 50.8	79	5,45 €/m ²	431
1	WE 68.1	54	5,77 €/m ²	312
1	WE 68.2	57	5,73 €/m ²	327
1	WE 68.3	57	5,73 €/m ²	327
1	WE 68.4	54	5,67 €/m ²	306
5	Garagen	0	50 €/Einheit	250
17		744		4.439
jährlicher Rohertrag			€	53.268
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	4.308
	Garagen	je Einheit pro Jahr	47	235
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	10.416
	Garagen	je Einheit pro Jahr	106	530
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
	Garagen	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	1.005
	Garagen	in % des Rohertrags	2,0	60
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	16.554
BWK in % des Jahresrohertrages			% 31,1	
jährlicher Reinertrag			€	36.714
objektspez. angepasster Liegenschaftsszinssatz		in %	4,25	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche zu Flurstück 43)			€	-6.022
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	30.691
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	30,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftsszinssatz		%	4,25	
Kapitalisierungsfaktor				16,7790
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen zu Flurstück 43			€	514.971

3.4.6 Vorläufiger Ertragswert

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

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.4.7 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wurden unter anderem marktübliche Mieten sowie ein objektspezifisch abgeleiteter Liegenschaftszinssatz herangezogen. Durch den Ansatz der marktüblichen Mieten und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes werden die Verhältnisse am lokalen Immobilienmarkt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ergebnisrelevant abgebildet.

Eine zusätzliche Marktanpassung wäre erforderlich, sofern sich die Verhältnisse am maßgeblichen Immobilienmarkt im Zeitraum zwischen der Erhebung beziehungsweise Veröffentlichung der zugrunde gelegten Daten im stichtagsaktuellen Grundstücksmarktbericht und dem Wertermittlungsstichtag wertrelevant verändert hätten. Unter Berücksichtigung der zum maßgeblichen Stichtag vorliegenden Datenlage ist eine derartige Marktanpassung im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht angezeigt.

Hieraus ergibt sich der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall sind Wertabschläge wegen Baumängel und Bauschäden (siehe Abschnitt 2.3.8) und zur Berücksichtigung der Barwerte wegen Mindermieterträgen (siehe Abschnitt 2.6.5) in Ansatz zu bringen.

Der mit valutierenden verbilligten Finanzierungsmitteln einhergehende wirtschaftliche Vorteil bleibt unberücksichtigt, da einer entsprechenden Berücksichtigung einerseits Spekulationen zur Fortführung der Förderdarlehen und andererseits die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Erstehers / Eigentümers zugrunde zu legen sind. Beides steht einem neutralen Verkehrswert per Definition entgegen.

Auftragsgemäß wird der jeweilige Ertragswert für jede wirtschaftliche Einheit für die beiden folgenden Fälle ermittelt:

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW)

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag (§23 Abs.1 S.3 i.V.m. § 22 Abs. 1 WFNG NRW)

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Fallgestaltung A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-27.300
Barwert des UR (§ 23 Abs. 1 Satz 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	-24.449
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG) (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW)	€	-51.749

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-38.500
Barwert des UR (§ 23 Abs. 1 Satz 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-45.287
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
BoG (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-83.787

Fallgestaltung B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-27.300
Barwert des UR (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	-85.108
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
BoG (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	-112.408

Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	-38.500
Barwert des UR (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-177.011
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
BoG (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-215.511

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

3.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, je nach Fallgestaltung wie folgt:

Fallgestaltung A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag

Ertragswert - Allgemeines Verfahren (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39		
Bodenwert (marktübliche Fläche) zu Flurstück 39	€	71.008
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	186.276
vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 39	€	257.284
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 39	€	257.284
BoG (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	-51.749
Ertragswert (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	205.535

Ertragswert - Allgemeines Verfahren (§23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43		
Bodenwert (marktübliche Fläche) zu Flurstück 43	€	141.699
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	514.971
vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 43	€	656.670
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 43	€	656.670
BoG (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-83.787
Ertragswert (§ 23 Abs. 1 S.1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	572.883

Fallgestaltung B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag

Ertragswert - Allgemeines Verfahren (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39		
Bodenwert (marktübliche Fläche) zu Flurstück 39	€	71.008
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	186.276
vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 39	€	257.284
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 39	€	257.284
BoG (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	-112.408
Ertragswert (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 39	€	144.877

Ertragswert - Allgemeines Verfahren (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43		
Bodenwert (marktübliche Fläche) zu Flurstück 43	€	141.699
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	514.971
vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 43	€	656.670
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu Flurstück 43	€	656.670
BoG (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	-215.511
Ertragswert (§ 22 Abs. 1 WFNG NRW) zu Flurstück 43	€	441.158

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

4. VERKEHRSWERT

4.1 Ergebniszusammenstellung

Einzelergebnisse	Einzelwerte Saarbrücker Str. 48	Einzelwerte Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstr. 68	Gesamtwerte Saarbr. Str. 48, 50 / Achternbergstr. 69
	Flurstück 39	Flurstück 43	Flurstücke 39, 43
Bodenwertanteil (marktübliche Grundstücksgröße)	71.008 €	141.699 €	212.707 €
Jahresrohertrag	20.268 €	53.268 €	73.536 €
Jahresreinertrag	14.120 €	36.714 €	50.833 €
<u>Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)</u>			
boG (§ 23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)	-51.749 €	-83.787 €	-135.536 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €	0 €	0 €
boG (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)	-112.408 €	-215.511 €	-327.919 €
- davon Bodenwert "zusätzliche Fläche"	0 €	0 €	0 €
<u>Verfahrensergebnisse</u>			
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	257.284 €	656.670 €	913.954 €
Ertragswert (§ 23 Abs.1 S.1 WFNG NRW)	205.535 €	572.883 €	778.418 €
Ertragswert (§ 22 Abs.1 WFNG NRW)	144.877 €	441.158 €	586.035 €

4.2 Vergleichsdaten und Plausibilisierung

Datenvergleich	Bewertungsobjekt (MFH bis 20% RoE)	GMB 2025 zu MFH bis 20% RoE
Ø Wohnfläche (Wfl.) in m ²	997	501 (272 - 730)
Ø Miete in €/m ² Wfl. (ohne Garagen)	5,65 €	5,54 € (4,68 € - 6,40 €)
Ø Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags	31,6	30,0 (26 - 34)
Ø Restnutzungsdauer in Jahren	30	29 (18 - 40)
Ø Kaufpreis		1.000 € (526 € - 1.474 €)
Marktangepasster vorl. Ertragswert* je m² Wfl.	917 €	
Ø Rohertragsfaktor * (Marktangep.vorl. EW / Rohertrag)	12,4	14,4 (8,4 - 20,4)

* ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezif. Grundstücksmerkmalen und Grunderwerbsnebenkosten

Die Werte des Wertermittlungsobjekts insgesamt stehen im Einklang mit den durchschnittlichen Vergleichsdaten, die der örtliche Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht hat. Dabei wurden die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die lokale Marktentwicklung angemessen berücksichtigt.

Der unterdurchschnittliche Rohertragsfaktor des Objekts ist angesichts seiner spezifischen Situation plausibel und stützt das Verfahrensergebnis zusätzlich.

Auch die marktangepassten, vorläufigen Ergebnisse bewegen sich innerhalb der Wertespanne, die professionelle Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag ansetzen würden.

In der Gesamtschau erweist sich die Wertermittlung somit als schlüssig und marktgerecht.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

4.3 Komprimierte Wertung

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

- **Lagequalität:** **Leicht unterdurchschnittlich**, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
- **Objektqualität:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der baualtersentsprechend leicht unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei zumeist einfacher Ausstattung ohne Freisitz nebst wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
- **Vermietbarkeit:** **Durchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität mit Mietpreisbindung an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- **Verkäuflichkeit:** **Unterdurchschnittlich**, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsgrundstücks ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren insbesondere durch Verwendung marktüblich erzielbarer Erträge und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

Auf Grundlage der vorstehenden Berechnungen und Recherchen wird der Verkehrswert des Objekts zum Wertermittlungsstichtag festgesetzt.

In die Bewertung flossen alle wertbeeinflussenden Umstände ein, insbesondere die lokale Marktsituation. Besondere Beachtung fanden die rechtlichen Szenarien nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren: Hier wurde das mögliche Bestehenbleiben oder Erlöschen der öffentlichen Förderung, der damit verbundenen Wohnungsbindungen sowie der zugehörigen Grundpfandrechte eingehend gewürdigt.

Im Übrigen erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass das Objekt frei von weiteren Rechten und Lasten ist, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein könnten; es wird insofern als **unbelastet** betrachtet.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Unter diesen Voraussetzungen wird der Verkehrswert wie folgt festgestellt:

Gesamt-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstück

Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstraße 68,

zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. **778.000 €**

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. **586.000 €**

Einzel-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstück

Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 39

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48

zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. **205.000 €**

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. **145.000 €**

Einzel-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstücke

Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 43

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstraße 68,

zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. **573.000 €**

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. **441.000 €**

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 12.02.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

5. ANLAGEN

5.1 Baudatenberechnung

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

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

5.1.1 Baudaten

Die nachstehenden Baudaten beziehen sich auf die baulichen Anlagen der auf dem Wertermittlungsgrundstück stehenden Mehrfamilienhäuser insgesamt.

Berechnung der Baudaten

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Z	Bebaute Fläche in m ²	Z	wertrelev. Geschoss- fläche [m ²]	Z	Brutto- Grundfläche (BGF) in m ²
Mehrfamilienhaus Saarbrücker Str. 48									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	9,51	9,64	92	1	92	4,00	367	5	458
Anbau, EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	5,32	1,30	7	1	7	4,00	28	5	35
							394		
Mehrfamilien-Doppelhaus Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstraße 68									
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	7,59	9,64	73	1	73	4,00	293	5	366
Anbau, EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	2,62	1,30	3	1	3	4,00	14	5	17
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	0,45	9,02	4	1	4	4,00	16	5	20
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	9,80	0,70	7	1	7	4,00	27	5	34
EG, 1.OG, 2.OG, DG, KG	9,69	17,88	173	1	173	4,00	692	5	866
							1.042		
Wertermittlungsobjekt gesamt					359		1.437		1.796

5.1.2 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 Geschossflächenzahl (GFZ) Gesamtgrundstück

Flurstück	39	43	39, 43
Haus-Nr.	S48	S50/A68	S48, S50/A68
Geschossfläche Wertermittlungsobjekt	394	1.042	1.437
Grundstücksfläche Wertermittlungsobjekt	317	447	764
Geschossflächenzahl	1,24	2,33	1,88

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

5.1.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wertermittlungsobjekts wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen sowie ein partielles Aufmaß durch den Unterzeichner im Rahmen des Ortstermins mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit neu ermittelt.

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

Wohnflächenermittlung

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>WE 48.1; Erdgeschoss</u>					
Diele	1,00	2,10	2,10	1	2,10
Diele	1,58	1,00	1,58	1	1,58
Küche	2,76	2,20	6,07	1	6,07
Zimmer vorne rechts	3,34	3,10	10,35	1	10,35
Zimmer vorne rechts	1,66	1,10	1,83	1	1,83
Zimmer vorne links	5,27	4,20	22,13	1	22,13
Zimmer hinten links	3,00	4,00	12,00	1	12,00
WE 48.1; Wohnfläche					56,07
<u>WE 48.2; 1.Obergeschoss</u>					
Diele	2,52	1,15	2,90	1	2,90
Diele	1,00	1,75	1,75	1	1,75
Küche	2,95	2,33	6,87	1	6,87
Bad/WC	1,85	1,75	3,23	1	3,23
Zimmer vorne rechts "Eltern"	3,35	4,43	14,84	1	14,84
Zimmer vorne links "Wohnen"	5,36	4,43	23,74	1	23,74
Zimmer hinten links "Kind"	3,20	4,18	13,38	1	13,38
WE 48.2; Wohnfläche					66,71
<u>WE 48.3; 2.Obergeschoss</u>					
siehe WE 48.2					66,71
WE 48.3; Wohnfläche					66,71
<u>WE 48.4; Dachgeschoss</u>					
siehe WE 48.2					66,71
Abzug Dachschräge >2m - 1m	9,36	0,75	7,02	-0,5	-3,51
WE 48.4; Wohnfläche					63,20
Mehrfamilienhaus Saarbrücker Str. 48; Wohnfläche					252,69

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>WE 50.1; Erdgeschoss rechts</u>					
Diele	1,87	1,92	3,59	1	3,59
Bad/WC	1,71	2,00	3,42	1	3,42
Zimmer hinten rechts	2,92	4,02	11,74	1	11,74
Wohnen / Kochnische	5,70	4,20	23,94	1	23,94
WE 50.1; Wohnfläche					42,69
<u>WE 50.2; Erdgeschoss links</u>					
Diele	2,24	2,21	4,95	1	4,95
Diele	2,40	1,15	2,76	1	2,76
Bad/WC	2,20	1,06	2,33	1	2,33
Kinderzimmer / Bad	4,22	4,28	18,06	1	18,06
Küche	3,58	4,28	15,32	1	15,32
Wohnzimmer	3,80	4,28	16,26	1	16,26
Wohnzimmer	1,88	3,58	6,71	1	6,71
Abzug Kamin	0,75	0,45	0,34	-1	-0,34
Schlafzimmer	4,55	3,10	14,11	1	14,11
WE 50.2; Wohnfläche					80,17
<u>WE 50.3; 1. Obergeschoss rechts</u>					
Diele	2,21	1,80	3,97	1	3,97
Bad/WC	1,95	2,30	4,49	1	4,49
Küche	3,04	2,30	6,99	1	6,99
Küche	2,67	1,90	5,07	1	5,07
Wohnen	3,84	4,40	16,90	1	16,90
Schlafzimmer	3,45	4,40	15,18	1	15,18
WE 50.3; Wohnfläche					52,60
<u>WE 50.4; 1. Obergeschoss links</u>					
Diele	2,63	2,21	5,81	1	5,81
Diele	1,95	1,20	2,34	1	2,34
Bad/WC	2,00	1,80	3,60	1	3,60
Kinderzimmer	0,80	3,95	3,16	1	3,16
Kinderzimmer	1,83	4,55	8,33	1	8,33
Kinderzimmer	2,36	3,45	8,14	1	8,14
Küche	2,86	4,40	12,58	1	12,58
Wohnzimmer	4,50	4,40	19,80	1	19,80
Abzug Kamin	0,75	0,45	0,34	-1	-0,34
Wohnzimmer	1,50	3,76	5,64	1	5,64
Schlafzimmer	4,38	3,21	14,05	1	14,05
WE 50.4; Wohnfläche					83,12

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>WE 50.5; 2. Obergeschoss rechts</u>					
siehe WE 50.3					52,60
WE 50.5; Wohnfläche					52,60
<u>WE 50.6; 2. Obergeschoss links</u>					
siehe WE 50.4					83,12
WE 50.6; Wohnfläche					83,12
<u>WE 50.7; Dachgeschoss rechts</u>					
Diele	2,21	1,80	3,97	1	3,97
Bad/WC	1,95	2,30	4,49	1	4,49
Küche	2,86	2,30	6,58	1	6,58
Küche	2,51	1,90	4,77	1	4,77
Wohnen	3,84	4,40	16,90	1	16,90
Schlafzimmer	3,41	4,40	15,00	1	15,00
Abzug Dachschräge (1m - <2m)	8,76	0,75	6,57	-0,5	-3,29
WE 50.7, Wohnfläche					48,42
<u>WE 50.8; Dachgeschoss links</u>					
Diele	2,76	2,21	6,10	1	6,10
Diele	1,95	1,20	2,34	1	2,34
Bad/WC	2,00	1,80	3,60	1	3,60
Kinderzimmer	0,80	3,95	3,16	1	3,16
Kinderzimmer	1,83	4,55	8,33	1	8,33
Kinderzimmer	2,36	3,45	8,14	1	8,14
Küche	3,20	4,40	14,08	1	14,08
Wohnzimmer	4,08	4,40	17,95	1	17,95
Abzug Kamin	0,65	0,35	0,23	-1	-0,23
Wohnzimmer	1,25	3,78	4,72	1	4,72
Schlafzimmer	3,16	4,51	14,25	1	14,25
Abzug Dachschräge >2m - 1m	9,42	0,75	7,07	-0,5	-3,53
WE 50.8; Wohnfläche					78,91
Mehrfamilien-Doppelhaushälfte Saarbrücker Str. 50; Wohnfläche					521,62

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Bezug	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Fakt.	W/Nfl. in m ²
<u>WE 68.1; Erdgeschoss</u>					
Diele	2,35	2,30	5,41	1	5,41
Bad/WC	1,80	2,30	4,14	1	4,14
Wohnzimmer	4,25	4,80	20,40	1	20,40
Schlafzimmer	3,88	3,45	13,39	1	13,39
Küche	3,88	2,86	11,10	1	11,10
WE 68.1; Wohnfläche					54,43
<u>WE 68.2; 1.Obergeschoss</u>					
Diele	2,28	2,60	5,93	1	5,93
Bad/WC	2,00	2,60	5,20	1	5,20
Wohnzimmer	4,38	4,51	19,75	1	19,75
Schlafzimmer	4,13	3,60	14,87	1	14,87
Küche	4,13	2,61	10,78	1	10,78
WE 68.2; Wohnfläche					56,53
<u>WE 68.3; 2.Obergeschoss</u>					
siehe WE 68.2					56,53
WE 68.3; Wohnfläche					56,53
<u>WE 68.4; Dachgeschoss</u>					
Diele	2,28	2,60	5,93	1	5,93
Bad/WC	2,00	2,60	5,20	1	5,20
Wohnzimmer	4,38	4,61	20,19	1	20,19
Schlafzimmer	4,13	3,60	14,87	1	14,87
Küche	4,13	2,61	10,78	1	10,78
Abzug Dachschräge (>2m - 1m)	9,02	0,75	6,77	-0,5	-3,38
WE 68.4; Wohnfläche					53,58
Mehrfamilien-Doppelhaushälfte Achternbergstr. 60; Wohnfläche					221,07

<u>Zusammenstellung der Wohnflächen:</u>	
Saarbrücker Str. 48	253 m ²
Saarbrücker Str. 50	522 m ²
Achternbergstr. 60	221 m ²
Gesamtobjekt	995 m ²

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

5.2 Geopolitische Daten und Lageinformationen

5.2.1 Basisdaten

CityBasics

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48



Geoport

Basics	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt
Regierungsbezirk	Münster, Regierungsbezirk
Einwohner	265.885
Fläche	104,00 km ²
Bevölkerungsdichte	2.557 EW/km ²
PLZ-Bereich	45879 - 45899
Gemeindeschlüssel	05513000

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

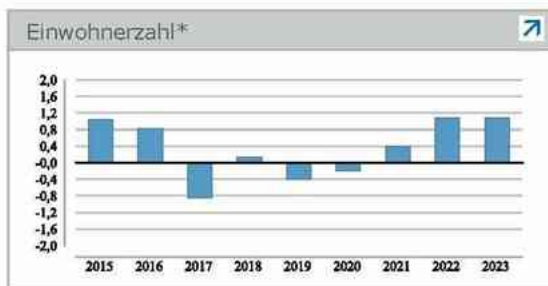
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	8.763.033 €
Arbeitslosenquote (2)	15,80 %
Erwerbstätige (3)	108.700

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

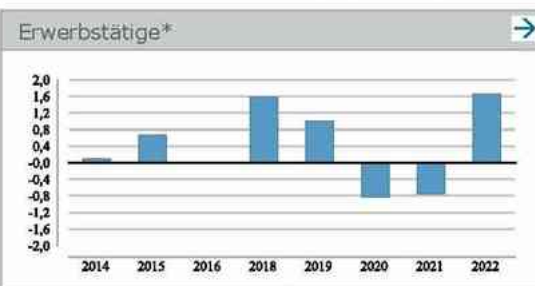


Maßstab: 1:500.000

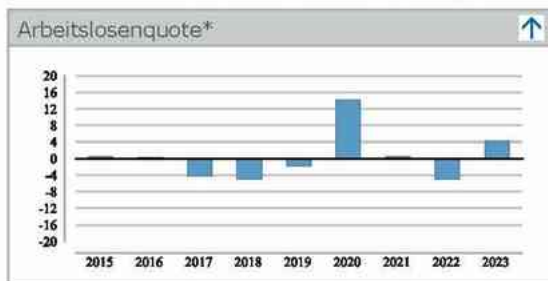
© OpenStreetMap - Mitwirkende



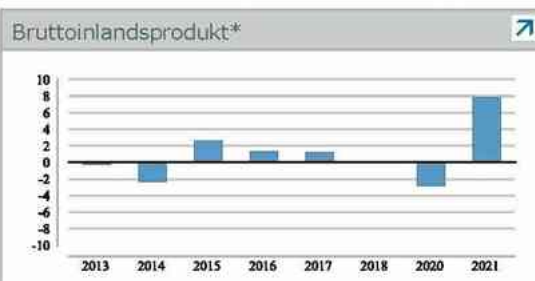
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

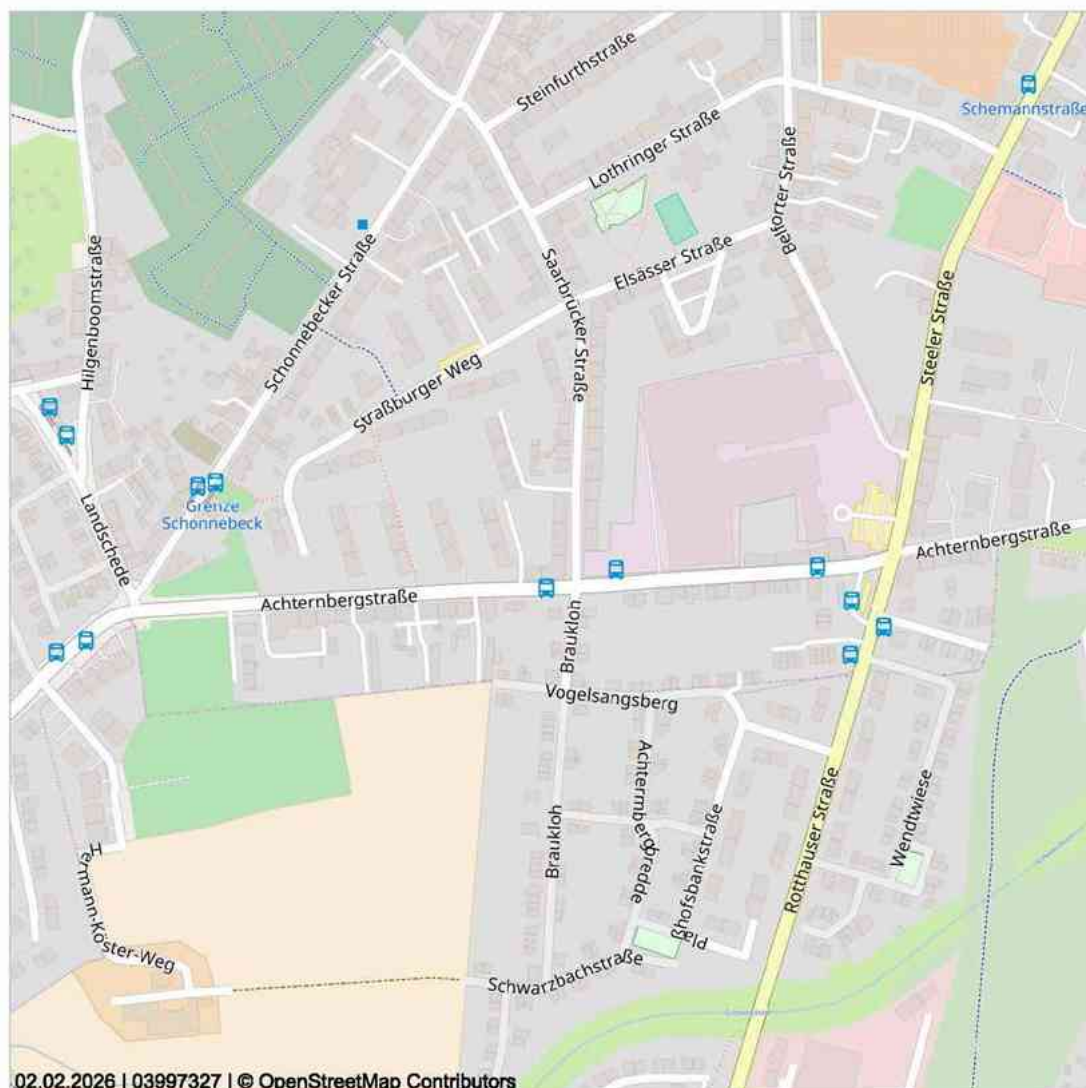
5.2.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48



Geoport



02.02.2026 | 03997327 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0 500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03997327 vom 02.02.2026 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® 2026

Seite 1

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

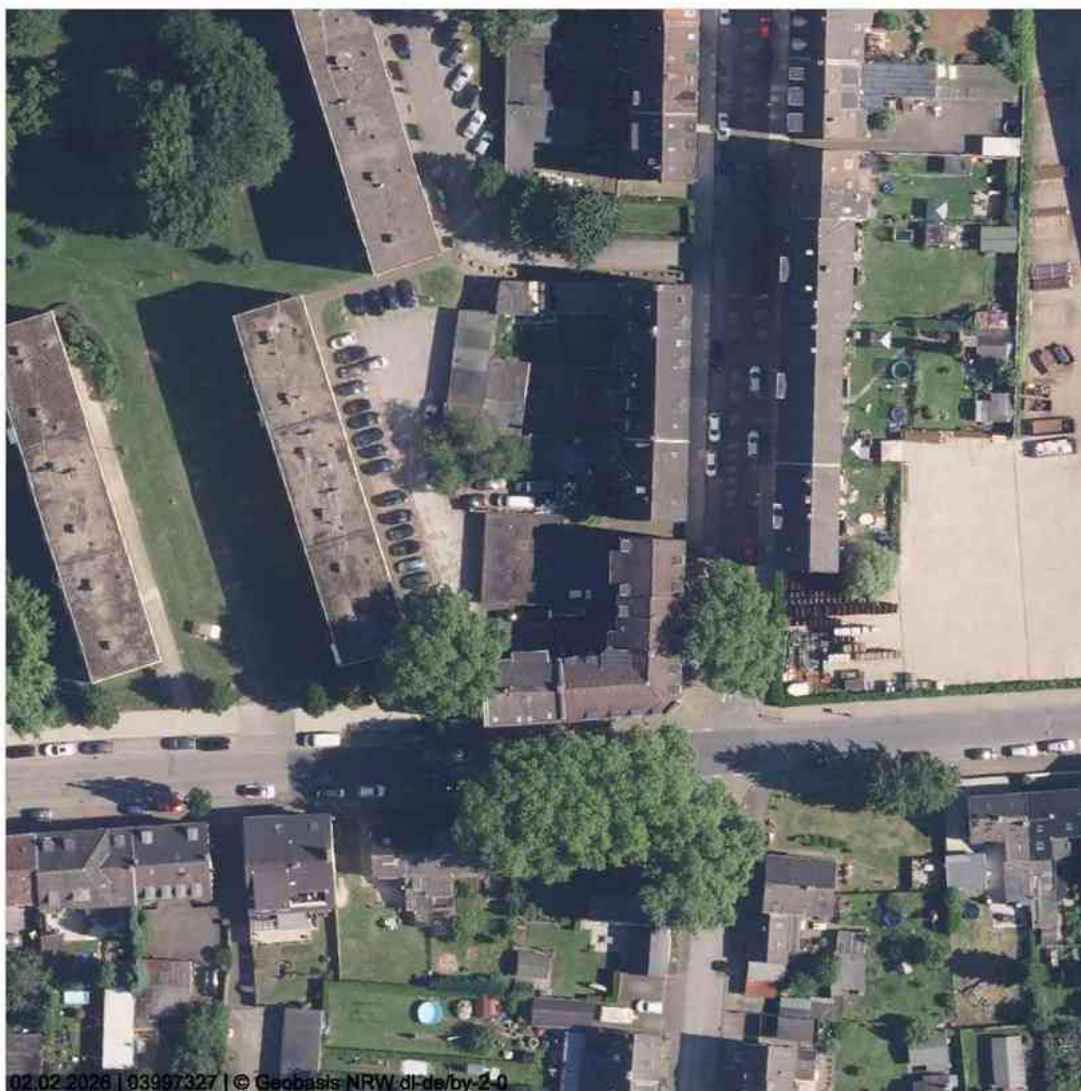
5.2.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48



Geoport



02.02.2026 | 03997327 | © Geobasis NRW dL-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 – Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03997327 vom 02.02.2026 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® 2026

Seite 1



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

5.3 Flurkarte



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

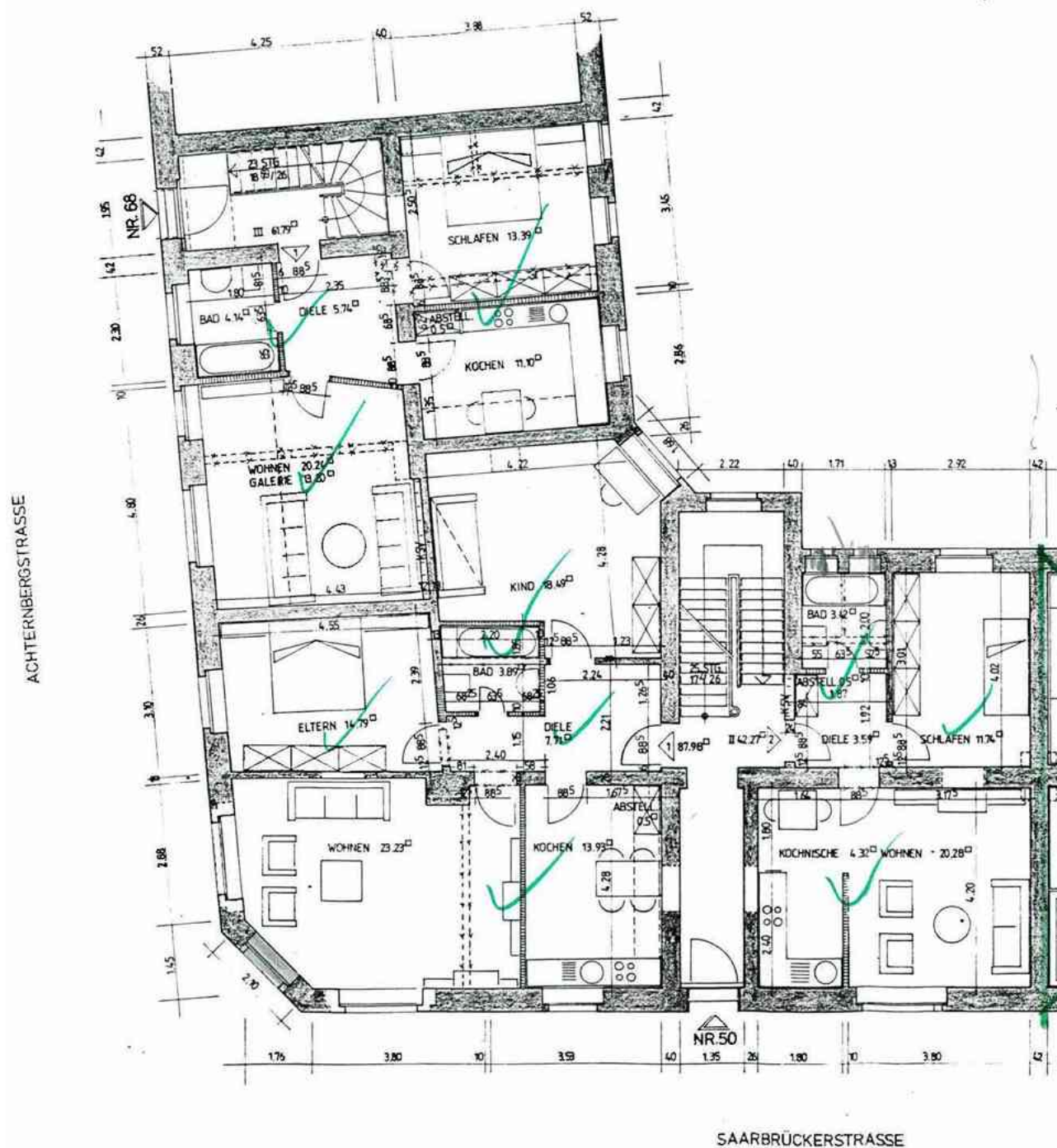
Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

5.4 Gebäudezeichnungen

Hinweis:

Die Darstellungen entsprechen der tatsächlichen Situation mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit.

Grundriss Erdgeschoss (Saarbrücker Str. 50, Achternbergstr. 68)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Grundriss 1. und 2. Obergeschoss (Saarbrücker Str. 50, Achternbergstr. 68)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

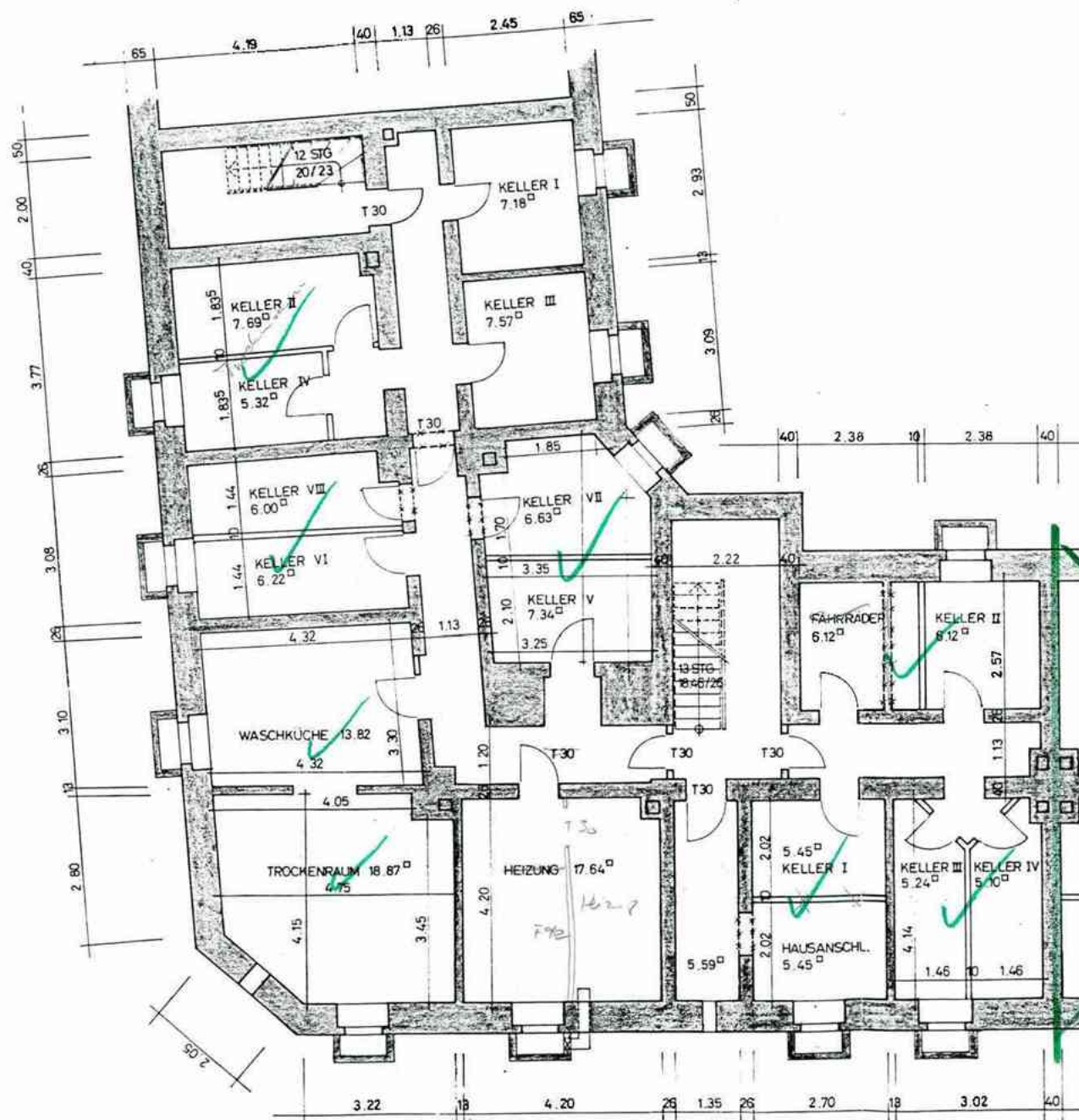
Grundriss Dachgeschoss (Saarbrücker Str. 50, Achternbergstr. 68)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

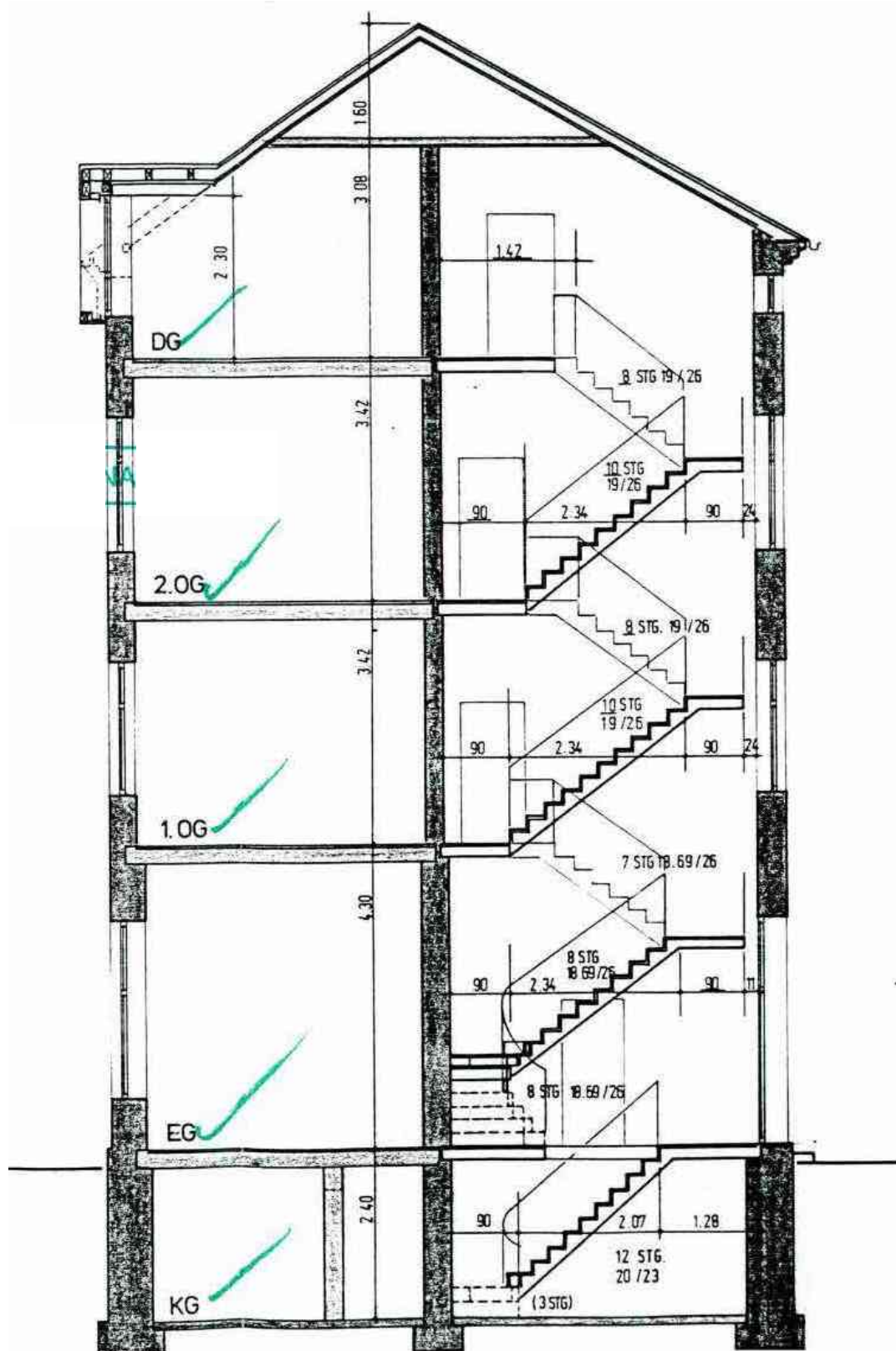
Grundriss Kellergeschoss (Saarbrücker Str. 50, Achternbergstr. 68)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

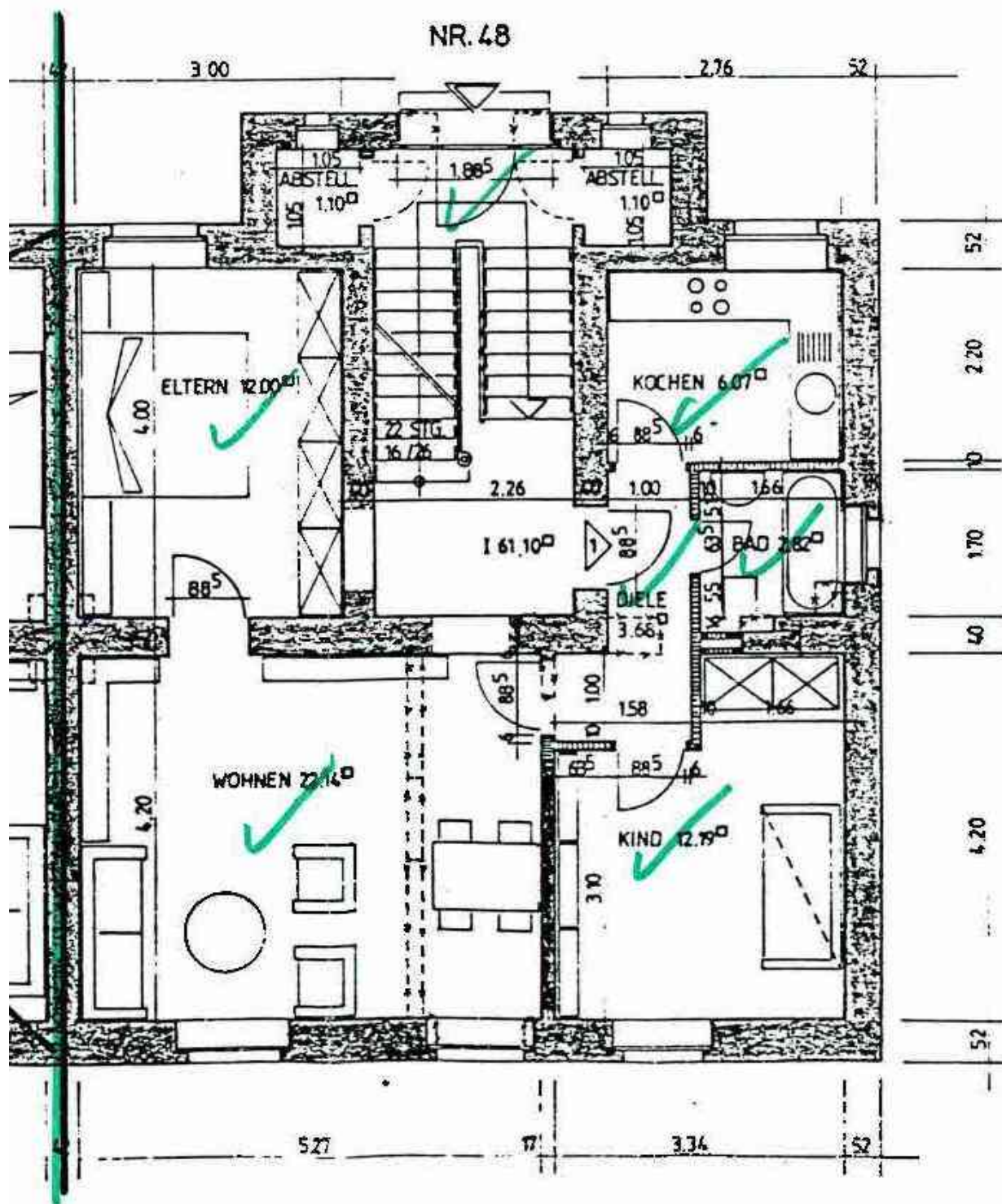
Gebäudeschnitt (Saarbrücker Str. 50, Achternbergstr. 68)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

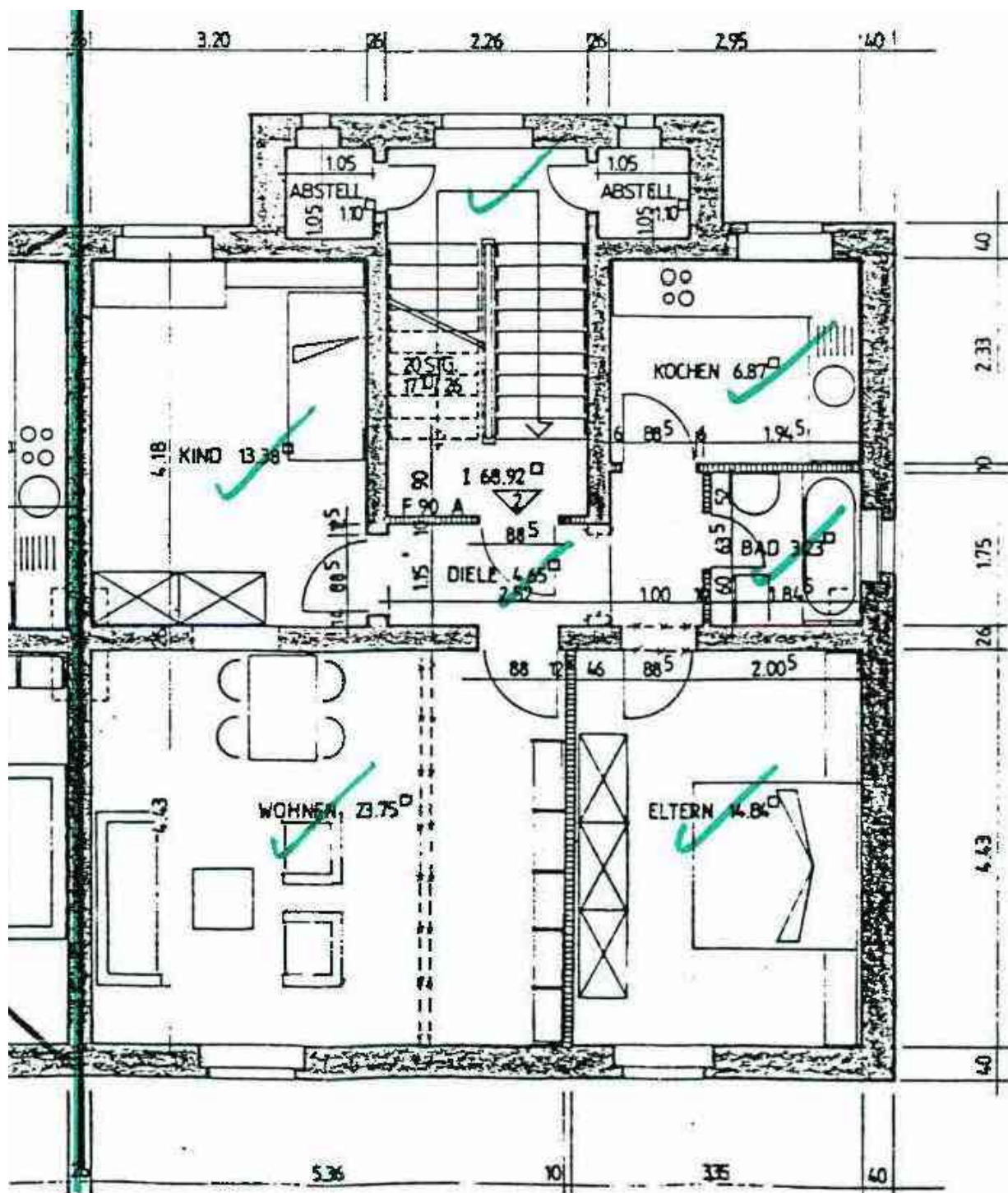
Grundriss Erdgeschoss (Saarbrücker Str. 48)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

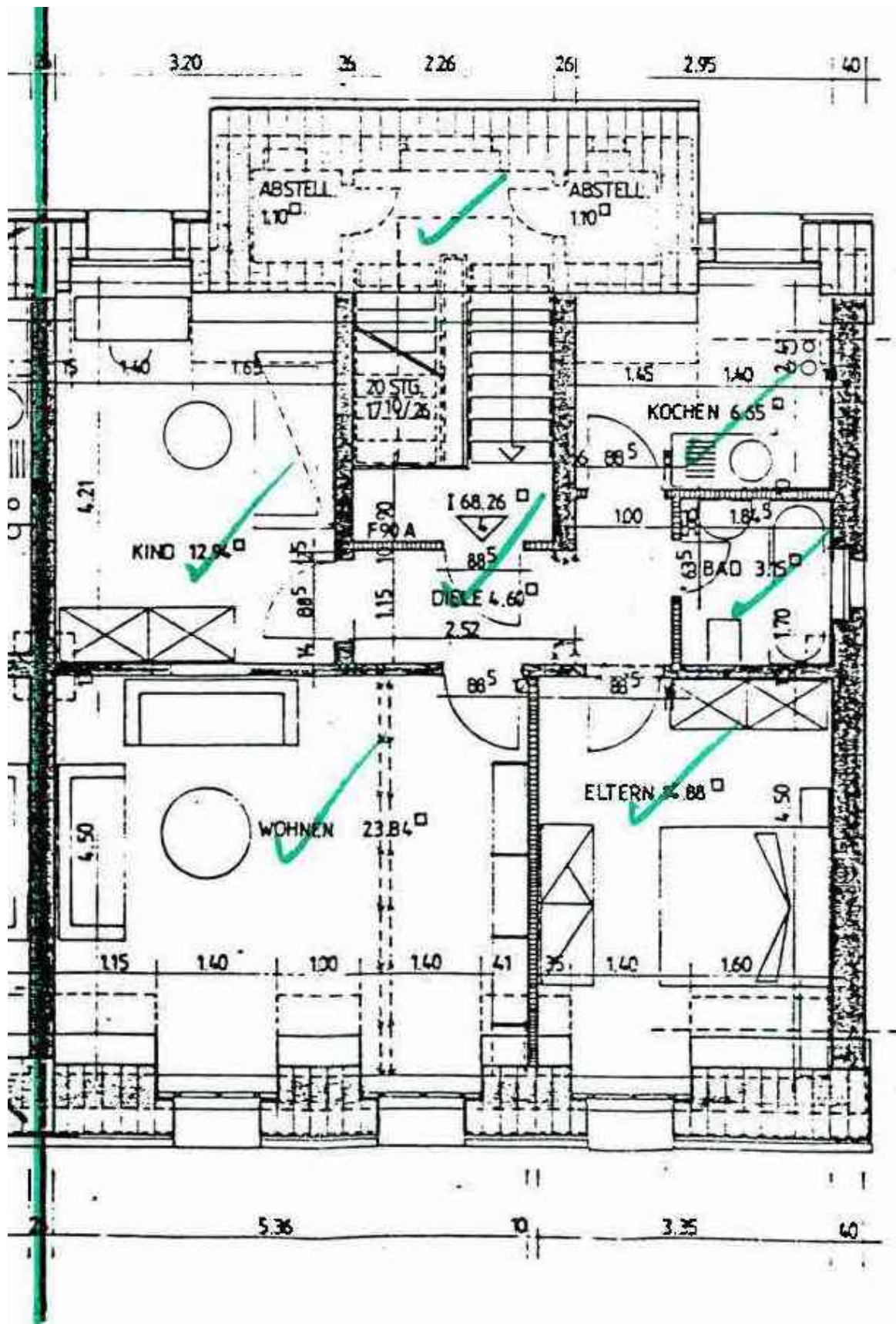
Grundriss 1. und 2. Obergeschoss (Saarbrücker Str. 48)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

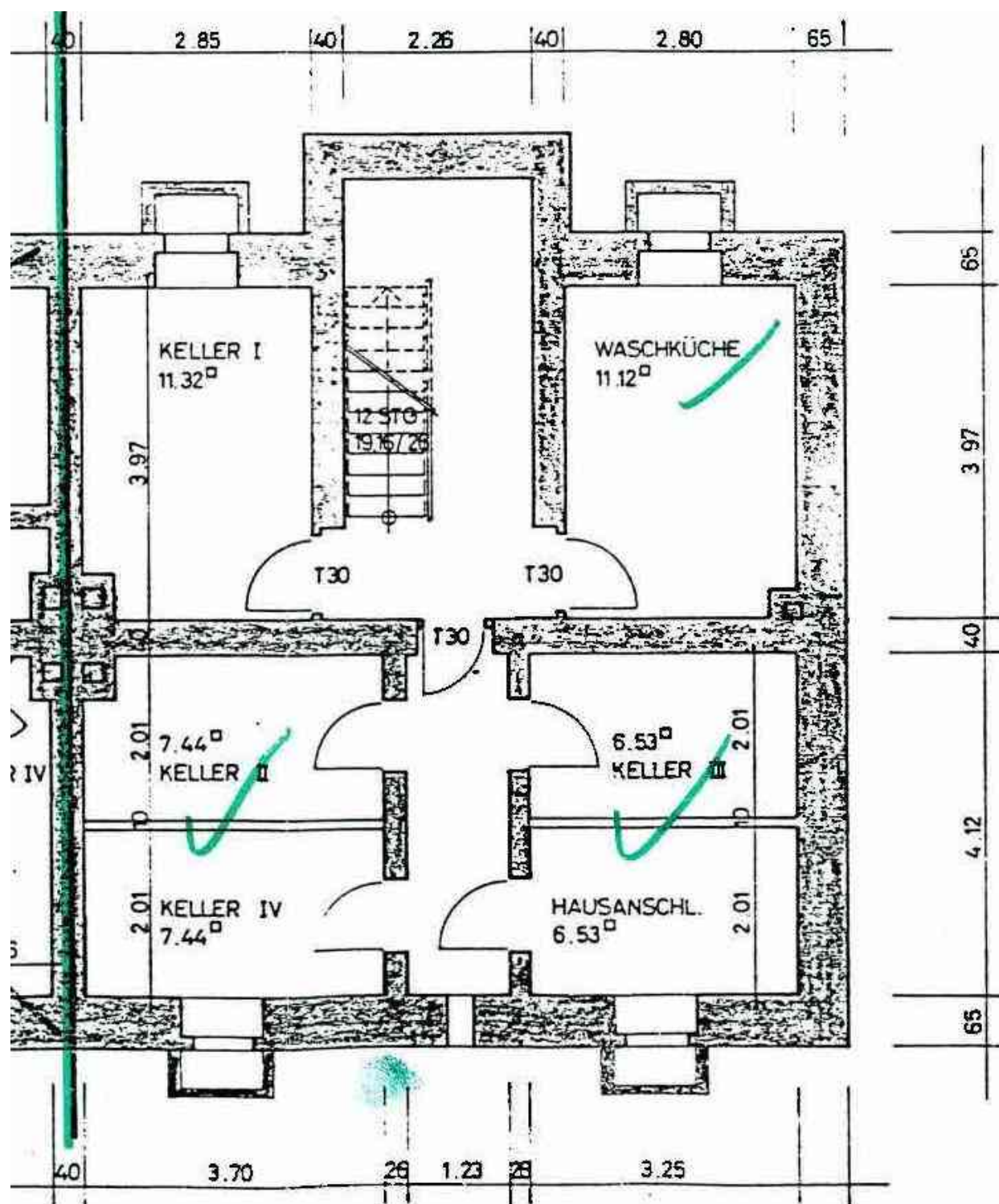
Grundriss Dachgeschoss (Saarbrücker Str. 48)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

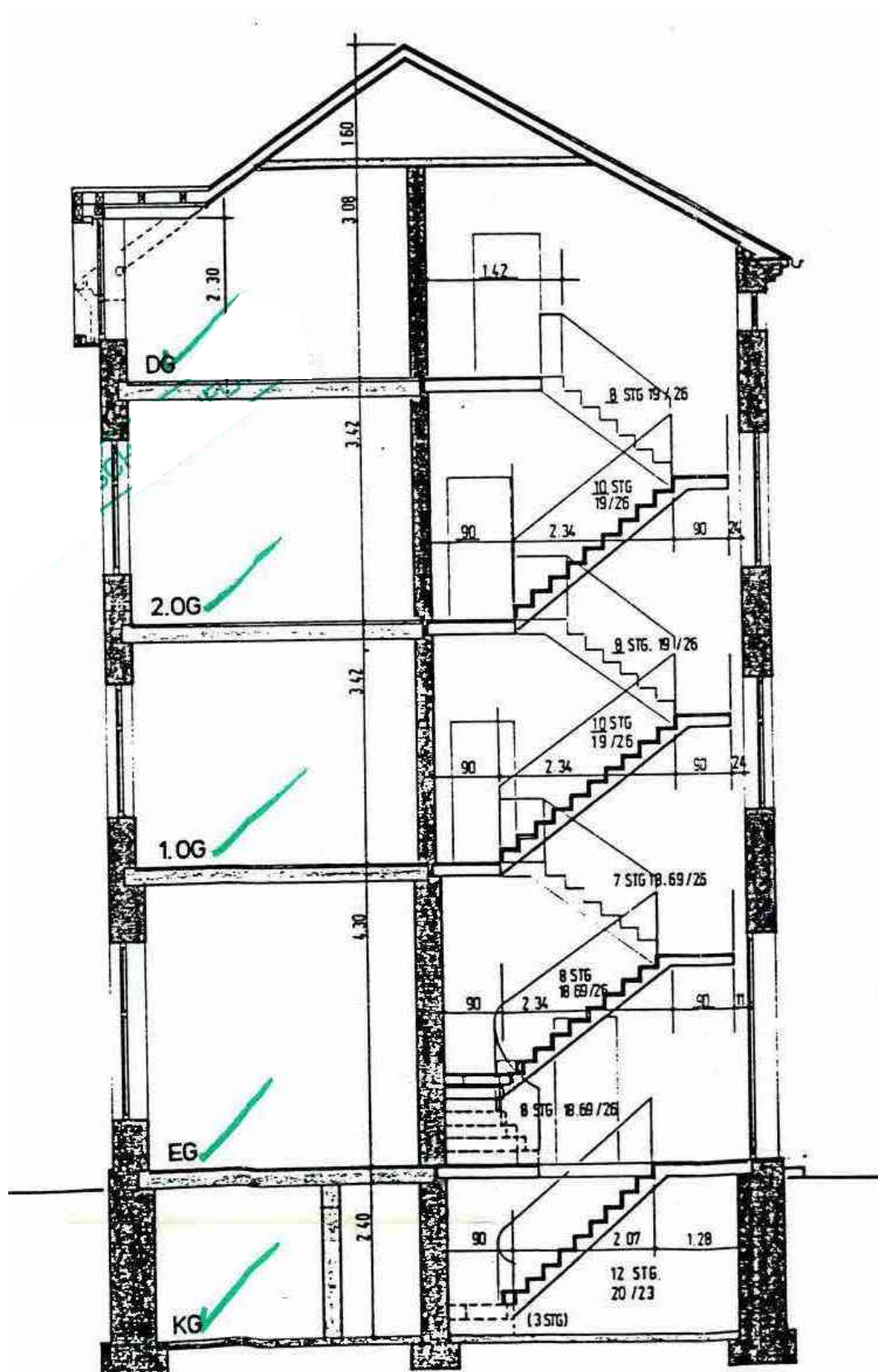
Grundriss Kellergeschoss (Saarbrücker Str. 48)



Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68

Gebäudeschnitt (Saarbrücker Str. 48)



5.5 Fotodokumentation



Blick von der Achternbergstraße auf das Wertermittlungsobjekt mit den Mehrfamilienhäusern.



Blick von der Saarbrücker Straße in die schmale Hofzufahrt.



Hofseitiger Blick auf die Garagenanlage.



Blick auf die hintere Hoffläche und die Rückseite der Mehrfamilienhäuser.



Privater Erschließungsweg (Flurstück 321 und 322) zu den Garagen.



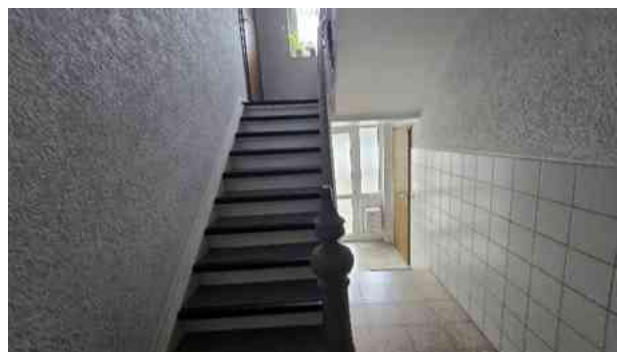
Blick auf die Garagenanlage mit Fassadenschäden. Der Baukörper überbaut im Bereich der Garagenzufahrten geringfügig (2,5 – 3m²) auf das Erschließungsgrundstück.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

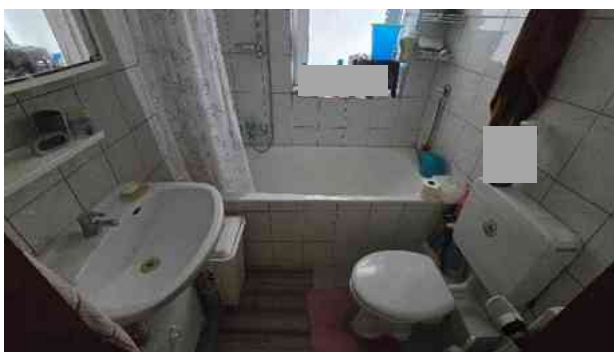
Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68



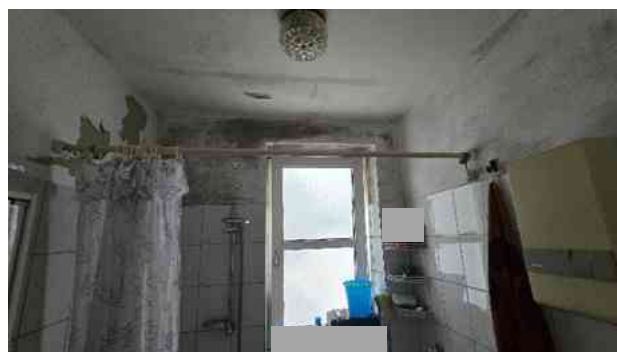
S48; Hauseingangsbereich.



S48, EG; Treppenhaus mit Blick auf den Hausflur mit Hauseingangstür.



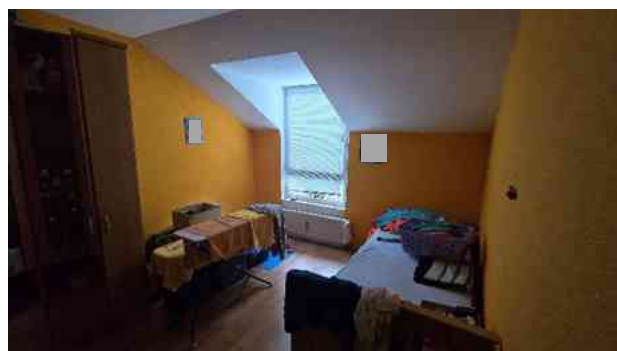
WE 48.2; Bad/WC.



WE 48.2; Bad/WC mit Schimmelschaden.



WE 48.2; Elektrounterverteilung in der Diele.



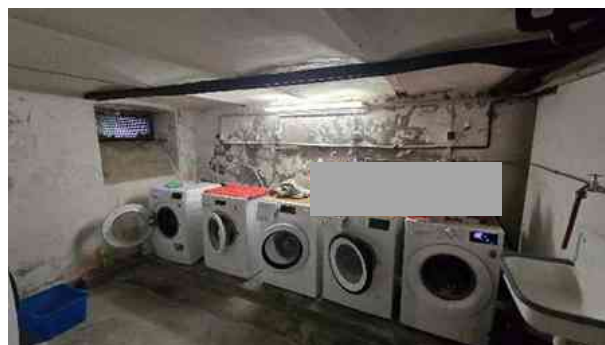
WE 48.4; Dachgaube und Diagonalriss im Bereich der Wandfläche entlang der Dachschräge.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68



S48, KG; Kellerflur mit HAK Strom und zentralem Wasserzähler.



S48, KG; Waschkellerraum mit Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen.



S48, KG; Zählerschrank.



S48, KG; Rost unter den Eisenträgern der Decke und Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen.



S50; Hauseingangsbereich.



S50; Treppenhaus mit Blick in den Hausflur mit Briefkastenanlage und Haustür.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68



WE 50.2; Elektrounterverteilung.



WE 50.5; Bad/WC.



WE 50.5; Diele mit Blick auf die Türanlagen und die Elektrounterverteilung.



S50, KG; Kellerflur mit HAK Strom.



S50, KG; Zählerschrank.



S50, KG; Waschkellerraum mit Feuchtigkeitsschäden an den Wänden.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68



S50, KG; Gaszähler.



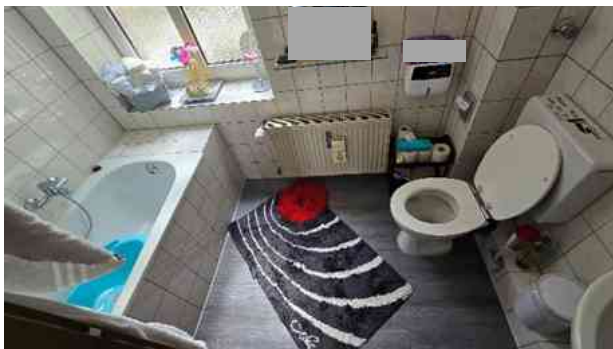
S50, KG; Zentraler Gas-Heizkessel für die Mehrfamilienhäuser Saarbrücker Str. 48, 50 und Achternbergstr. 68.



A68, EG; Hausflur mit Blick auf die Hauseingangstür.



WE 68.3; Diele mit Blick auf Türanlagen und Elektrounterverteilung.



WE 68.3; Bad/WC.



WE 68.3; Elektr. Durchlauferhitzer im Bad/WC.

Objekt: Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43

Adresse: 45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstr. 68



WE 68.4; Wohnzimmer mit Dachgaube und Schräge.



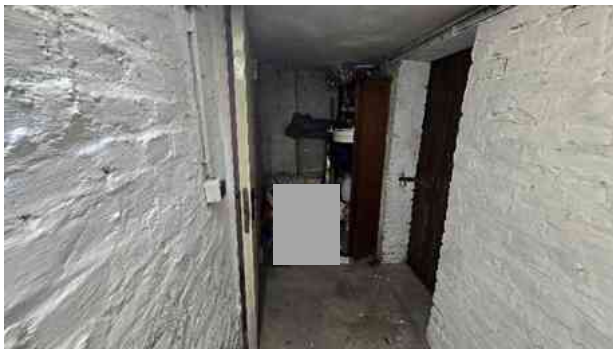
A68; Treppenhaus im KG mit Zählerschrank.



A68; Stromzähler.



A68; Waschkellerraum.



A68; Kellerflur.



A68; Lagerkellerraum zur Mietwohnung.