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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit **Tettenborn**

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

Verkehrswertgutachten

Nr. HIS-0426-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
Arndtstraße 23, 45896 Gelsenkirchen
im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 069/25**
zum Stichtag 12.01.2026



Ermittelter Verkehrswert 155.000 €

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

Marl, den 20.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

AUF EINEN BLICK **3**

1 ALLGEMEINE ANGABEN **4**

2 BESTANDSANALYSE **8**

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen 8

2.2 Mikrolage Arndtstraße 10

2.3 Grundstück 11

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation 13

2.5 Privat-rechtliche Situation 16

2.6 Bauliche Anlagen 18

2.7 Flächen- und Massenangaben 23

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit 26

3 WERTERMITTLUNG **27**

3.1 Bewertungsmodell 28

3.2 Bodenwertermittlung 31

3.3 Sachwertermittlung 33

3.4 Ertragswertermittlung 39

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 45

4 VERKEHRSWERT **47**

4.1 Verfahrenswahl 47

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH **48**

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS **49**

5 ANLAGEN **50**

5.1. Stadtplan

5.2. Luftbild

5.3. Katasterplan

5.4. Bauzeichnungen

5.5. Fotos der Ortsbesichtigung

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Nebengebäude	
Ortstermin		12.01.2026
Wertermittlungsstichtag		12.01.2026
Objektadresse	Arndtstraße 23 45896 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	30 / 344	
Objektinformationen	Baujahr	1910
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1976
	Modernisierung	2013
	Alter	116 Jahre
	fiktives Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	261 m²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	61 m²
	Bruttogrundfläche	158 m²
	Wohnfläche	73 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	185 €/m²
	angepasster Bodenwert	231 €/m²
	Bodenwert (absolut)	60.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	212.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	212.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 56.800 €
	Rundung	- 200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	155.000 €

Ermittelter Verkehrswert **155.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Wobbe Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Aktenzeichen:	005 K 069/25
Auftrag vom:	29.09.2025
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Objekt:	Doppelhaushälfte und Nebengebäude Arndtstraße 23 45896 Gelsenkirchen

Grundbuch:	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	29989
Kataster:	Gemarkung	Buer
	Flur	30
	Flurstück	344

Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 12.01.2026 Teilnehmer: - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigefügt
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 12.01.2026 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts	vom 29.09.2025
- Grundbuchauszug	vom 30.09.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde	vom 12.08.2002
- Bewilligungsurkunde	vom 30.07.2003
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 22.10.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen	vom 14.11.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge	vom 23.10.2025
- Auskunft zu den Baulasten	vom 21.10.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen	vom 09.12.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste	vom 21.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster	vom 20.10.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung	vom 20.10.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht	vom 22.10.2025
- Einsicht in die Bauakte	am 12.01.2026
- Mietvertrag	per E-Mail am 14.04.2026

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

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

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Hinweis zu den Daten

Der Wertermittlungsstichtag ist der 12.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2026 noch nicht veröffentlicht. Zum Wertermittlungsstichtag waren der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte 2025 veröffentlicht, die sich jeweils auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 beziehen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
	- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturquellen: In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln

Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015

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

Lizenzfreigaben: Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/

Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 60 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 4-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

Ergänzend wird auf den Annex des Gutachtens sowie die darin enthaltenen Dokumente (Grundbuch, Urkunden, Auskunft Altlasten, Auskunft Baulasten, Auskunft Bauordnung, Auskunft Bergbau, Auskunft Bindungen, Auskunft Denkmalschutz, Auskunft Erschließungskosten, Auskunft Planungsrecht) verwiesen

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:

Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.

Arbeitslosenquote:

Bund: 6,2%; NRW: 7,6%; Stadt Gelsenkirchen: 15,2% (12/2025)

Verkehrsanbindung:

Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.

Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Gelsenkirchen:

Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist seit dem Jahr 2021 von 259.645 auf 267.930 (31.12.2025) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,19%. Nach einem kurzfristigen Anstieg im Jahr 2022 (Zuwanderung von Schutzsuchenden), der für den Anstieg ursächlich ist, sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18 bis 25 Jahre) und die Familiengründer (25 bis 44 Jahre) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Bis zum Jahr 2040 soll die Anzahl der in Gelsenkirchen lebenden Menschen um 0,4% zurückgehen, während für NRW ein durchschnittlicher Rückgang von 0,1% angenommen wird. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).

Immobilienmarkt:

Die globalen Spannungen nehmen zu, die Welt ist politisch verunsichert. In Deutschland stieg das BIP 2025 um 0,2%. Trotz Spannungen und Unsicherheiten entwickelte sich die Weltkonjunktur relativ robust, wovon Deutschland wegen struktureller Schwäche nicht profitieren konnte. Insbesondere die Bauwirtschaft ging zurück. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie schwache Nachfrage belasteten den Wohnungsbau. Der Bulwiengesa–Immobilienindex 2026 stieg moderat um 1,8% und zeigt auch, dass die Verluste aus 2023/24 wieder leicht kompensiert werden. Die Finanzierungszinsen haben sich im Jahr 2025 im Wesentlichen in einer Spanne von 3,5% und 4,0% bewegt und das niedrige Niveau von vor dem Zinsschock wird wohl nicht erreicht werden. Hier wird deutlich, dass private Immobilienkäufer mehr Eigenkapital einbringen müssen, was den Käuferkreis reduziert.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 12.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2026 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2025 erfolgt.

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

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

Nach dem Halbjahresbericht des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen zeigt auch der lokale Immobilienmarkt Erholungstendenzen. Die Anzahl der Kaufverträge ist im ersten Halbjahr 2025 um 10% gestiegen. Gleichzeitig hat der Geldumsatz im selben Zeitraum um 10% zugenommen.

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im ersten Halbjahr 2025 um 6% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

2.2 Mikrolage Arndtstraße

Stadtteil Hassel:

Hassel liegt im Norden Gelsenkirchens und wird im Norden von der Stadt Marl (Stadtteil Polsum), im Osten von der Stadt Herten (Stadtteile Westerholt und Bertlich), beide im Kreis Recklinghausen, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt Hassel an die Gelsenkirchener Stadtteile Buer und Scholven. Zusammen mit diesen beiden Stadtteilen bildet Hassel den Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord; sie nehmen nicht nur den äußersten Norden Gelsenkirchens ein, sondern auch den Norden der ehemaligen Stadt Buer, die erst im Jahre 1928 mit dem eigentlichen Gelsenkirchen vereint wurde.

Zentralität:

Noch Zentral im Ortsteil Hassel in der Nähe der Polsumer Straße, der Verbindungsstraße von Gelsenkirchen-Buer nach Marl Polsum.

Erreichbarkeit:

Arndtstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.

Entfernungen:	- Bundesstraße	ca. 1,9 km (B224)
	- Autobahn	ca. 1,9 km (A52)
	- Bus	fußläufig erreichbar
	- Bahnanschluss	ca. 1,7 km (Gelsenkirchen-Buer)
		ca. 12 km (Gelsenkirchen HBF)

Das Grundstück liegt direkt an der Arndtstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.

Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld:

Die Umgebung besteht aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung aus gleichartigen Häusern, die zeitgleich als Zechensiedlung entstanden sind. Die Gebäude sind in konventioneller Bauart mit ausgebauten Satteldächern und Putzfassaden errichtet. Der Unterhaltungszustand ist uneinheitlich (von ursprünglich bis saniert). Es handelt sich um ein Wohnviertel mit einer einheitlichen ruhigen Architektursprache.

Infrastruktureinrichtungen:

In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Gelsenkirchen-Buer und Westerholt in 2,3 km bzw. 3,5 km.

Bodenrichtwertniveau[2]:

freistehende Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)[3]

gute Lage:	410 €/m²
mittlere Lage:	280 €/m²
mäßige Lage:	205€/m²
(unverändert seit 2022)	
Bodenrichtwert hier	185 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

[2] Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2026 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2025 angeführt werden

[3] Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 41

2.3 Grundstück

Flurstück:	344
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaut. Es wird als Einfamilienhaus genutzt.
Größe:	261 m² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die westliche Grundstücksgrenze verspringt Breite Straßenfront ca. 7,5 m, mittlere Tiefe ca. 31,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite ausgerichtet.
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus; jahreszeitlich beding mit Pflegebedarf
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Doppelhaushälfte, nur von den Nachbargrundstücken einsehbarer Garten
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet.[4]
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 14.11.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

[4] Quelle: [https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/]; abgerufen am 11.04.2026

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. [5]

Starkregen: Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das in der Beikarte zum vorsorgenden Hochwasserschutz des Gemeinsamen Flächennutzungsplans gekennzeichnet ist. [6] In der Starkregenkarte des Geoportals ist das zu bewertende Grundstück ebenfalls nicht gekennzeichnet. [7]

Baugrund: Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.

Beurteilung Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

[5] Quelle: [https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de] und [https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000] ;abgerufen am 11.04.2026
[6] Quelle: [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/UN_003/index.html?lang=de#/] abgerufen am 11.04.2026
[7] Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 11.04.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.

Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.10.2025 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeerfordernis) beurteilt.

Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.

Besonderes Städtebaurecht: Nach der Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 22.10.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen – Gestaltungssatzung für Gelsenkirchen-Hassel und Gelsenkirchen-Buer-Nord

In der „Gestaltungsfibel“ sind die Anforderungen beschrieben, die dazu dienen, die besonderen Eigenarten der Siedlung zu bewahren. Bei Um- und Anbauten sowie bei Modernisierungen müssen diese Anforderungen beachtet werden. Dies betrifft in erster Linie Regularien zur äußeren Gestaltung und zur Kubatur. Bei Missachtung sind Sanktionen/Geldbußen seitens der Stadt Gelsenkirchen zu erwarten.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück in einem Stadterneuerungsgebiet, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

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

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 23.10.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Die Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen sind durch Inkrafttreten des Kommunalabgaben-Änderungsgesetzes Nordrhein-Westfalen, KAG-ÄG NRW, vom 05.03 2024 mit Wirkung ab dem 01.01.2024 generell abgeschafft worden. Für in der Vergangenheit beschlossene Maßnahmen können ggf. noch Kosten anfallen. Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Für die Bewertung wurde am 12.01.2026 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.

In der Bauakte lagen zu der zu bewertenden Doppelhaushälfte keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Vermutlich wurde die Doppelhaushälfte ursprünglich zusammen mit den anderen Siedlungshäusern als Typenhaus genehmigt und die Sammelakte war nicht auffindbar.

In der Bauakte lag eine Baugenehmigung zu einer Modernisierungsmaßnahme vor, die jedoch nicht umgesetzt wurde. In dieser Baugenehmigung wurden von den Genehmigungsbehörden Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt, von denen anzunehmen ist, dass diese auch heute noch bei Baumaßnahmen gefordert werden würden.

In der Bauakte lag außerdem ein Abweichungsbescheid bezüglich der Gebäudetrennwand vor, um das ursprüngliche Gesamtgrundstück teilen zu können. Dieser Abweichungsbescheid steht im Zusammenhang mit der Baulasteneintragung.

Zu dem Ausbau des Spitzbodens liegen keine Bauantragsunterlagen vor, sodass davon ausgegangen wird, dass dieser ungenehmigter Weise erfolgt ist. Hier werden die Anforderungen, die die Landesbauordnung an Räume für den dauernden Aufenthalt stellt, in mehreren Punkten (ausreichende lichte Höhe, 2. Rettungsweg, ausreichende Belichtung, Zugang) nicht erfüllt. Diese Räume sind als Wohnraum nicht genehmigungsfähig.

Zu dem Umbau des Stallgebäudes konnten ebenfalls keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden. Hier wird die für einen Wohnraum erforderliche lichte Höhe nicht erreicht. Da es sich jedoch um eine Nutzung als Bad handelt und eine ähnliche Darstellung im genehmigten Bauantrag zur Modernisierung zu finden ist, wird dies als nicht schädlich beurteilt.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Doppelhaushälfte genehmigter Weise und nach den Vorgaben der ursprünglichen Baugenehmigung errichtet wurde. Bei der Ortsbesichtigung und den Recherchen konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen eine Baugenehmigung sprechen würden.

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

Zu dem Nebengebäude (Gartenhütte) konnte keine Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden. Ob dies genehmigungspflichtig ist, kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht abschließend geprüft werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um ein genehmigungsfreies Gebäude nach § 62 BauO NRW handelt, wobei es sich hierbei um eine gutachterliche Einschätzung handelt.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 21.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 8533 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Arndtstraße 23,

Gemarkung Buer, Flur 30, Flurstück 344

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes Arndtstraße 23,23a Gemarkung Buer, Flur 30, 344 und Flurstück 343 beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Blatt Nr. 8534 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gelsenkirchen Arndtstraße 23a,

Gemarkung Buer, Flur 30, Flurstück 343

verpflichtet sich gemäß § 15 Abs. 2 BauO NRW, dass die gemeinsamen Bauteile des Gebäudes Arndtstraße 23,23a Gemarkung Buer, Flur 30, 343 und Flurstück 344 beim Abbruch einer der Anlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit bestehen bleiben.

Bewertung der Baulasteneintragungen

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

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Gelsenkirchen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können.

An dieser Stelle ist jedoch auf den nicht genehmigten Ausbau des Spitzbodens und des ehemaligen Stallteils hinzuweisen, von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat. Des Weiteren ist die Treppe zum Spitzboden unzureichend gesichert (fehlendes Geländer).

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Der nachträgliche Ausbau des Spitzbodens wird als geringfügige Abweichung zu der Baugenehmigung eingestuft und der Bestand der Baugenehmigung als nicht gefährdet angesehen.

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.10.2025 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen. Allerdings ist es als potentielles Denkmal inventarisiert, das heißt die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen und bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Nach Angaben zu dem Bauantrag zu der nicht durchgeführten Modernisierung wurde das Grundstück als Teil eines Denkmalbereiches eingestuft. Im Zuge der Baugenehmigung wurden Anforderungen an die Gestaltung der Fassade, Fenster und Außentür seitens der Denkmalbehörde gestellt.

Nach sachverständiger Einschätzung könnte die Schindelfassade im Bereich des Giebels nicht mit den Zielsetzungen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und müsste ggf. entfernt und durch eine Putzfassade ersetzt werden. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung ohne rechtliche Prüfung.

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

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Gelsenkirchen
Grundbuch von	Buer
Blatt Nr.	29989
letzte Änderung	vom 23.07.2025, Ausdruck vom 30.09.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	30	344	Gebäude- und Freifläche	261 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 1:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für die jeweiligen Eigentümer einer Vielzahl von Grundstücken.

Bezug: Bewilligungen vorn 12.08.2002 Notar xxx, UR 530/02, 30.07.2003 Notariatsverwalter xxx: UR 191/03 eingetragen am 04.09.2003 und mit dem belasteten Grundstück von Buer Blatt 27294 hierher übertragen am 10.09.2013.

lfd. Nr. 2

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 L 39/25

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 069/25)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts lfd. Nr. 1. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Doppelhaushälfte ist vermietet. Der Mietvertrag wurde per E-Mail am 14.04.2026 von der Zwangsverwalterin zur Verfügung gestellt.

Vertragsabschluss:	30.09.2013
Mietbeginn:	01.10.2013
vereinbarte Miete:	500 € Brutto-Kaltmiete (inkl. sämtlicher Nebenkosten)
vereinbarte Mietfläche:	keine Angabe im Mietvertrag, ca. 60 m² bis 70 m² (genauere Angaben wurden nicht gemacht.
Sonstiges:	In dem Mietvertrag wurde ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt.

Der Mieter hat gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung die Doppelhaushälfte in Eigenleistung umgebaut und die Mietzahlung wurde aufgrund von Schäden eingestellt.

Anmerkung zu dem Wohnrecht.

Das Wohnrecht wurde nicht dinglich gesichert, also nicht als Belastung in das Grundbuch eingetragen, sodass dieses Wohnrecht keine Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung hat und unberücksichtigt bleibt. Es hat nach sachverständiger Einschätzung keine Auswirkungen auf einen Dritten.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.10.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte I-geschossig, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie einem I-geschossigen Anbau
Größe:	rd. 73 m² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Fertigstellung um 1910 - Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und konnte auch nicht recherchiert werden. Auf dem Luftbild von 1926 war das Wohnhaus bereits vorhanden. Auf der benachbarten Doppelhaushälfte sind Beschriftungen aus dem Jahr 1914.
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen unbek. Ausbau Stallgebäude 2013 Ausbau Spitzboden inkl. Dämmung
Modernisierungen:	erkennbare und gennannte oder recherchierte Modernisierungen 2013 Anbringen Wärmedämmverbundsystem (Erdgeschoss, Eigenleistung nicht ganz fertiggestellt) 2013 Austausch der Fenster unbek. Austausch Heizungskessel (zwischen 2013 und 2025) 2024 Austausch Warmwasserspeicher Die zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden. Die Modernisierungen werden insbesondere bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unter Punkt 3.1.3 berücksichtigt.
Instandhaltung:	Die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden teilweise nicht durchgeführt, sodass sich ein Instandhaltungsstau abzeichnet in den Bereichen - Schönheitsreparaturen, Fertigstellung von begonnenen Arbeiten - erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt 3 Stufen über Zugangsniveau
Stellplatz:	1 offener unbefestigter Stellplatz (nur für Kleinwagen) im Vorgarten
E-Ladesäulen:	kein Ladepunkt für E-Autos
Aufteilung:	KG: Abstellen, Technik, geringfügig zu Hobbyzwecken ausgebaut Erd-, Dachgeschoss: Wohnen Spitzboden: nicht genehmigte Wohnnutzung

2.6.1 Rohbau

Hinweis:	Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1910 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit einer Fachwerkkonstruktion. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.	
Konstruktion:	massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk und einem nachträglich aufgebrachten Wärmeschutz, möglicherweise Fachwerkwände	
Gebäudetrennwand:	Nach den Planunterlagen teilt sich die zu bewertende Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwer beheben lassen.	
Keller:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Geschosse:	Wände -	massiv, Fachwerk
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe	Holztreppe mit Holzstufen und Steinteppich teils ohne Geländer, teils Stahlgeländer, Stahlhandlauf in einer uneinheitlichen Qualität	
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen und einer 2013 eingebauten Dachdämmung, Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, Verkleidung mit Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Haustür:	Kunststoff und Blindelement mit Lichtausschnitt in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten Zustand
Nebentür:	modernisierte Nebentür aus Kunststoff mit Blindelement und Isolierverglasung in einem guten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster (uneinheitlich) mit Isolierverglasung teils mit manuellen Rollläden und teils ohne Rollläden in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Laminat, PVC, Fliesen, Steinteppich in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen teils defektem Zustand
Wand:	tapeziert, tapeziert und Anstrich, Streichtapete, Fliesenspiegel im Nassbereich, Buntsteinputz in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Decke:	abgehangen, gespachtelt, gestrichen tapeziert, Streichtapete in einer mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	normale Türen in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem überwiegend normalen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Badezimmer:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, Wandfliesen, Fliesen (2013) in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation :	Unterputzinstallation, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem zeitgemäßen Umfang

Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Beton/Estrich (Loftfloor), PVC
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Klinker/Backsteinmauerwerk
Decke:	Beton schalrein entgratet

Technische Anlagen

Energieträger:	Gas
Heizungsanlage:	elektronisch gesteuerte Zentralheizung in einem normalen/gepflegten Zustand
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zeitgemäße Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem normalen Umfang

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:

Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
	– Erdkabelanschluss
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
	– Anschluss an die Telekommunikation

Vorgarten: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Der Vorgarten ist nicht gestaltet und wirkt ungepflegt und wird als KFZ-Abstellplatz (Kleinwagen) genutzt. Der Zugang zum Garten ist mit einen Holztor verschließbar.

Garten: Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Einfriedungen: Hecken, Maschendrahtzaun, Zaun aus WPC-Dielen, Stahlgitterzaun mit Kunststoffeinwebungen, Aufgrund der unterschiedlichen Konstruktionen sowie den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung kann es sein, dass die Einfriedungen im Gartenbereich auch zu benachbarten Grundstücken gehören.

2.6.4 Nebengebäude

Gartenhütte Bei der Gartenhütte handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Gem. Angabe hat der Mieter die Gartenhütte aufgestellt.

Konstruktion:	Fertighaussystem aus Holz
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachabdichtung:	leichte bituminöse Dachwellen
Fassade:	Holz
Boden:	Holz
Wand:	Holz
Zustand:	instandsetzungsbedürftiger Zustand mit einzelnen bereits verfaulten Holzteilen
Hinweis:	Aufgrund des Zustandes und der Eigentumsverhältnisse bleibt die Gartenhütte bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Anbau Im Anschluss an das Badezimmer befindet sich im ehemaligen Stallbereich noch ein vom Garten aus zugänglicher Abstellraum, der einfach ausgestattet ist, bzw. einem Rohbauzustand entspricht.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Im Zuge der Vermietung 2013 wurden Modernisierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen durchgeführt, die jedoch größtenteils in Eigenleistung erbracht und teilweise nicht abgeschlossen bzw. unfachmännisch durchgeführt wurden. Zudem wurden notwendige Instandsetzungsarbeiten seit einiger Zeit nicht mehr durchgeführt, sodass die Doppelhaushälfte trotz der Modernisierungsmaßnahmen wieder überdurchschnittliche Gebrauchserscheinungen aufweist.

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, teils beschädigte Innentüren, teils beschädigte Feininstallation, defekte Hauseingangstür, defekte Rollläden, schiefhängende Heizkörper
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutlich individualisierte Innenausstattung
- Behebung der Schäden wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad und Dachgeschoss (möglicherweise Schimmelbildung)
- fehlende Treppengeländer und Absturzsicherungen
- teils nicht fertiggestellte Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster, abgängige Dachflächenfenster
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- Instandsetzungsbedarf Eingangstreppe
- Instandsetzungsbedarf im Bereich Fassadenanstrich, unfachmännische Befestigung des Holztores
- Neuanlage Vorgarten

Zusammenfassend ist ein individuell modernisierter in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

Energetische Situation: Zuletzt wurden ein Teil der Fenster getauscht, ein Wärmedämmverbundsystem in Teilen angebracht und gemäß Angabe das Dach gedämmt. Das Dach selbst wurde nicht erneuert. Diese Arbeiten erfolgten teilweise in Eigenleistung und wurden in Teilen nicht fertiggestellt.

Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind.

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel (keine Brennwerttechnik).

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes ausgegangen. Aufgrund der nur partiell durchgeführten Maßnahmen kann der energetische Standard nicht abschließend beurteilt werden.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung: Es handelt sich um ein schlicht gestaltetes Zechenhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, das für heutige Verhältnisse für eine Familie mit mehr als einem Kind aufgrund der Wohnfläche von 73 m² als zu klein beurteilt werden kann.

Die Aufteilung ist bauzeittypisch und aufgrund der Größe von 73 m² stark kompromissbehaftet. Es gibt nur ein Badezimmer im Erdgeschoss und die Schlafräume befinden sich im Dachgeschoss. Der Wohnraum ist ein Durchgangzimmer zum Bad. Im Dachgeschoss gibt es zwei Schlafzimmer. Das Treppenhaus ist klein und insbesondere im Dachgeschoss beengt. Der Spitzboden ist nachträglich zu Wohnzwecken ungenehmigter Weise ausgebaut worden und nachträglich in der Form nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig.

Die Ausstattung ist überwiegend von dem Mieter nach seinen Vorstellungen modernisiert worden und in Teilen nicht geschmacksneutral. Hierbei wurde überwiegend auf eine einfache bis mittlere Qualität der Baumaterialien zurückgegriffen. Augenscheinlich wurde der Großteil der Arbeiten in Eigenleistung durchgeführt und ist teilweise nicht fachgerecht hergestellt bzw. nicht fertiggestellt worden.

Insgesamt handelt es sich um ein Zechenhaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt mit einem individualisierten Ausbaustandard und vereinzelten teils länger zurückliegenden Modernisierungen.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **261 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	6,07 m	x	7,98 m	=		48,40 m²
Erdgeschoss	6,07 m	x	7,98 m	=	48 m²	
	2,35 m	x	5,38 m	=	13 m²	
Summe Erdgeschoss					61 m²	61,04 m²
Dachgeschoss	6,07 m	x	7,98 m	=		48,40 m²
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet)						**158 m²**

Begründung

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. In der BGF-berechnung ist der vom Garten aus zugängliche Anbau enthalten.

Hinweis Spitzboden

Die BGF des ausgebauten Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor.

2.7.3 Wohnfläche

Um eine bessere Übersicht zu erhalten werden die Raumbezeichnungen der Planungen übernommen, auch wenn diese inzwischen von der tatsächlichen Nutzung abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Diele (Erdgeschoss)	4,51 m²
Wohnen	23,23 m²
Küche	7,38 m²
Flur	1,98 m²
Bad	5,58 m²
Flur (Obergeschoss)	1,65 m²
WC	1,00 m²
Kind	11,17 m²
Eltern	16,61 m²
Summe Erdgeschoss	73,11 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	**73,00 m²**

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten nicht umgesetzten Bauantragsunterlagen ermittelt und die Berechnung stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Hinweis zur Wohnfläche im Spitzboden

Zu dem Ausbau des Spitzboden konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden und ist nach sachverständiger Einschätzung auch nicht nachträglich genehmigungsfähig (vgl. Punkt 2.4). Somit handelt es sich nicht um Wohnfläche, sondern um wohnlich genutzte Nutzungsflächen/Abstellflächen. Auf die Fläche wird hingewiesen, aber in der weiteren Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese Fläche auch in der BGF nicht berücksichtigt ist.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl. / BGF = (73 m² / 158 m²)	0,46
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = (73 m² / 109 m²)	0,67

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

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze	
Stellplätze im Freien	1 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist der oben angeführte Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden. Bei dem Stellplatz handelt es sich jedoch nicht um einen offiziellen anrechenbaren Stellplatz, da die Tiefe mit rd. 4 m nicht ausreichend ist. (Mindesttiefe Stellplatz 5,00 m). Der Stellplatz ist maximal für einen Kleinwagen geeignet. Dieser wird hier vollständigkeitshalber aufgeführt, in der weiteren Wertermittlung jedoch nicht weiter berücksichtigt.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Nach ersten Veröffentlichungen hält der geringe Aufwärtstrend auch Anfang 2026 an.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft.

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

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

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

Schwächen:

- mit einem geschätzten Baujahr von 1910 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag, viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- Grundrissschwächen wie gefangene Räume
- Familien stellen den Großteil der Käuferschicht und die Wohnfläche ist mit 73 m² für eine Familie als klein zu beurteilen
- kein regulärer Stellplatz auf dem Grundstück möglich bei einer beengten Stellplatzsituation

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- anhaltende Rezession bzw. geringes Wirtschaftswachstum mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[8]

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

[8] § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 12.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2026 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2025 zurückgegriffen wird.

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten und unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 4 der ImmoWertV ermittelt. [9]

Basis der Stichprobe sind

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

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

<u>NHK 2010</u>

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

[9] Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2025; Seite 68,69

Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes 2021 = 100

Baujahr/Alter

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

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bodenwert

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen beschrieben.
Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und konnte auch nicht recherchiert werden. Nach Auswertung historischer Luftbilder[10] war die Doppelhaushälfte bereits 1926 vorhanden. Im Gutachten wird pauschal von einem Baujahr 1910 ausgegangen. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein geschätztes Alter von 116 Jahren.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - in Teilbereichen
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen
- Wärmedämmung der Außenwände - in Teilbereichen
- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - länger zurückliegend

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (7 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 116 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 50 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1976, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte	
Stichjahr der Wertermittlung	2026
Baujahr	1910
tatsächliches Alter	116 Jahre
Modernisierung	2013
fiktives Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Doppelhaushälfte	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Doppelhaushälfte	30 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

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

[10] Quelle:[https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/GB_006/index.html?lang=de];abgerufen am 11.04.2026

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 12.01.2026. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2026 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2025 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	30	344	Gebäude- und Freifläche	261 m²
Gesamtgröße				**261 m²**

Bodenrichtwert	**185 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 25% (Grundstücksgröße)

Korrektur (€/m²)	25%	von	185 €/m² =	46 €/m²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				**231 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	261 m²			
Bodenwertansatz	231 €/m²			
	231 €/m²	x	261 m² =	60.291 €
Rundung				- 291 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				**60.000 €**

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45896
Ortsteil	Hassel
Bodenrichtwertnummer	1040100
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400 m² bis 600 m²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gemäß den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Körner Straße

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

Für kleinere Grundstücke (flächensparendes Bauen) mit einer Fläche von bis zu 300 m² ist ein Zuschlag von 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.[11] Die Grundstücksgröße liegt hier mit 261 m² im Grenzbereich und hier wird es als sachgerecht angesehen den Zuschlag zu reduzieren.

Dem gegenüber steht, dass sich in dem vergangenen Geschäftsjahr insbesondere bei niedrigpreisigen Objekten wieder eine steigende Nachfrage zu erkennen war.

Insgesamt wird es hier als sachgerecht angesehen, den Bodenrichtwert nach den Vorgaben des flächensparenden Bauen zu übernehmen, da sich die Argumente für eine Anpassung weitestgehend aufheben.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2026 ist auf 200 €/m² angehoben worden.

[11] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 44

3.3 Sachwertermittlung

Doppelhaushälfte					
Kostenkennwert					785 €/m²
Bruttogrundfläche					158 m²
Baupreisindex 2021		IV / 2025	135,0		
Baupreisindex 2021		ø 2010	70,9		
		135,0 / 70,9 =	1,904		
	1,904 x	158 m² x	785 €/m²	=	236.153 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte					
fiktives Alter		50 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor 50 Jahre / 80 Jahre = 0,63					- 148.776 €
Doppelhaushälfte					**87.377 €**

Zwerchhaus, Außentreppe			6.400 €		
Gartenhütte			1.300 €		
Sonstige Bauteile	1,904 x		7.700 €	=	**14.661 €**

Außenanlagen	7%	von	102.038 €	=	7.143 €
Anschlusskosten (pauschal zum Stichtag)					8.000 €
Sachwert Außenanlagen					**15.143 €**

Sachwert Doppelhaushälfte	87.377 €
Sachwert sonstige Bauteile	14.661 €
Sachwert Außenanlagen	15.143 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	60.000 €
Zwischensumme	177.181 €
Rundung	- 181 €
vorläufiger Sachwert	**177.000 €**

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)						
Zuschlag	rd.	20%	von	177.000 €	=	35.400 €
Rundung						- 400 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert						**212.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	**Anmerkung**	**Gewichtung**	**Standardstufe**
Außenwände	teilweise modernisiert	23%	2,4
Dach	teilweise modernisiert	15%	2,7
Fenster- und Außentüren	teilweise modernisiert	11%	2,7
Innenwände und -türen	uneinheitlich	11%	2,1
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	2,7
Fußböden	teilweise modernisiert	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	modernisiert, ein Badezimmer	9%	3,0
Heizung	ca. 13 Jahre alt, normaler Standard	9%	3,0
Sonstige Technik	teilweise modernisiert	6%	3,0
Standardkennzahl	**gewichteter Mittelwert**	**100%**	**2,6**

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein modernisierter, jedoch in Teilen nicht fertiggestellter bzw. bereits beschädigter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Die teilunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss - Anteil 92%

Typ 2.22 I-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss - Anteil 8%

Der Spitzboden ist ausgebaut worden. Obwohl der Spitzboden nicht als Wohnfläche anrechenbar ist (vgl. Punkt 2.4), entspricht es dem Marktverhalten, dass der Mehrwert in der Preisfindung angerechnet wird. Der Mehrwert wird mit einem Zuschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der AGVGA NRW berücksichtigt.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **785 €/m²**

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 135,0 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 50 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,63**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

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

- Zwerchhaus, Außentreppe
- Gartenhütte

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Werte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindexes von 70.9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 135,0 zu erhöhen.

Ansatz **14.661 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Die zu bewertenden Außenanlagen wirken insgesamt normal tendenziell einfach beschaffen.

Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 2.000 € je Anschluss zu berücksichtigen.

Ansatz **7%**

Anschlusskosten **8.000 €**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Gelsenkirchen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Doppelhaushälfte /Reihenhäuser

In dem Grundstücksmarktbericht sind auf Basis von Kaufällen aus den Jahren 2022 bis 2024 Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen worden, die in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert bei einem bestimmten Immobilienrichtwertniveau, einer Gebäudestandardstufe ab 2,4 Punkten für die Gebäudeart Doppelhaushälfte und Reihenhäuser ermittelt wurden[12].

vorläufiger Sachwert	
150.001 € bis 200.000 €	1,33

Immobilienrichtwert (IRW) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser hier 2.800 €/m²	
IRW -Zone	Zu-/Abschlag
2.800 €/m²	- 0,03

Für Objekte mit einer Gebäudestandardstufe bis 2,4 Punkte	
Gebäudestandardstufe	
bis 2,4	-0,11

Basis des Marktanpassungsfaktors =	1,33
Korrektur Immobilienrichtwert =	- 0,03
Basis Marktanpassungsfaktor =	1,30

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

[12] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 54

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

Allgemein

Marktdimension: Anziehender Markt, geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und wieder zunehmende Nachfrage.	↑
Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard ist mit 2,6 im Grenzbereich zu dem Abschlag für die Gebäudestandardstufe von - 0,11 deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. (in der Anpassung IRW berücksichtigt)	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein Zechenhaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt mit einem individualisierten Ausbaustandard und vereinzelten teils länger zurückliegenden Modernisierungen.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein individuell modernisierter in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	**rd. 1,2** bzw. **rd. 20%**

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	212.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.904 €/m²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.342 €/m²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	2.082 €/m²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	962 €/m²

Vergleichszahlen

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

Altersklasse 1950 bis 1974 [13] = Ø Gesamtkaufpreis 286.000 € [14]

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses für die Stadt Gelsenkirchen hat nachfolgenden Referenzwert für die zu bewertende Immobilie angeben.
Doppelhaushälfte / Reihenmittelhaus

	Referenz	Vorhanden	
Immobilienrichtwert			2.800 €/m²
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0%
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0,0%
Baujahr	1983	1910	- 25,5%
Wohnfläche	110 m²	73 m²	8,8%
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0%
Grundstücksgröße	400 m²	261 m²	- 5,8%
Immobilienpreis pro m² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m²)			2.140 €/m²
Vergleichswert (nur Doppelhaushälfte)			155.000 €

Hinweis:
Die Werte des Immobilienpreiskalkulators berücksichtigen nicht die teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und den Mehrwert des ausgebauten Spitzbodens und ist somit nur bedingt vergleichbar.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2026 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 285.000 €, für einen mittleren Wohnwert 315.000 €, für einen guten Wohnwert 420.000 €, einen sehr guten Wohnwert 565.000 € und einen Spitzenwert 725.000 € angegeben.
Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2026 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 225.000 €, für einen mittleren Wohnwert 285.000 € und für einen guten Wohnwert 365.000 € angegeben.

Nach der Übersicht der NRW-Bank[15] wird für die Baualtersklasse „Altbau“ ein mittlerer Kaufpreis von rd. 249.000 € erreicht, der seit 2022 moderat nachgegeben hat.

Im Internet wird für das IV Quartal 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.925 €/m² in einer Spanne von 2.643 €/m² bis 3.771 €/m² für ein Wohnhaus angegeben[16]. Seit dem Zinsschock sind die Preise volatil.

[13] frühere Baualtersklassen wurden nicht veröffentlicht
[14] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 51
[15] Quelle: [https://www.giscloud.nrw.de/nrwbank_mieten_und_kaufpreise.html]; abgerufen am 11.04.2026
[16] Quelle: [https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/herten/hauspreise?mapCenter=51.592154%2C7.12328%2C12.12457308078171]; abgerufen am 11.04.2026

3.4 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt zur Plausibilisierung durchgeführt, da die Auswertung der Marktanpassungsfaktoren einen hohen Spielraum zulässt.

3.4.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten Miete	tatsächliche Mieten Ertrag	angesetzte Mieten Miete	angesetzte Mieten Ertrag
Doppelhaushälfte	W	73,0 m²	3,60 €/m²	263,00 €	8,00 €/m²	584,00 €
		73,0 m²	**ø 3,60 €/m²**	**263,00 €**	**ø 8,00 €/m²**	**584,00 €**

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	584,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	**584,00 €**

marktüblicher jährlicher Rohertrag 584,00 € x 12 **rd.** **7.008 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Miete in Höhe von monatlich 500 € inkl. Nebenkosten angegeben. Die Bruttomiete wird in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel vom Deutschen Mieterbund Betriebskostenspiegel für Datenerfassung 2024[17] um 3,25 €/m² bereinigt, um auf die Nettokaltmiete zu schließen. Hierbei ist berücksichtigt, dass bei vermieteten Einfamilienhäusern Stromkosten direkt von dem Mieter getragen werden und andere Kosten wie beispielsweise Grundsteuer in einem erhöhten Umfang anfallen. In dem Mietvertrag ist vereinbart, dass in der Bruttomiete sämtliche Nebenkosten enthalten sind.

500 € - (73 m² x 3,25 €/m²) = 263 €

Tatsächliche Miete (Nettokaltmiete) **3,60 €/m²**

[17] Quelle: [https://www.mieterbund-nrw.de/mieterservice/betriebskostenspiegel/]; abgerufen am 11.04.2026

Tabellenmietspiegel Stadt Gelsenkirchen

Nach dem Mietspiegelrechner der Stadt Gelsenkirchen mit Stand 01.01.2026[18] ergibt sich folgende ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser und wird hier zur Orientierung angegeben.

Baualtersklasse	bis 1948
Wohnungsgröße	73 m²

Ausgangswert für Baujahr und Größe	5,65 €/m²
Wärmedämmung der Außenwände	0,16 €/m²
Modernisierung des Badezimmers	0,30 €/m²
	6,11 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung werden keine Einfamilienhäusern zur Miete angeboten, sodass der Umkreis deutlich erweitert werden muss. Die Angebotsmieten liegen alle deutlich über den Mieten des Mietspiegels, wobei sich hierunter auch Angebotsmieten aus anderen Städten befinden. Aus den aktuellen Mietangeboten kann hier nicht mit hinreichender Genauigkeit eine Angebotsmiete abgeleitet werden.

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus Erfahrungsmieten und der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. eines Zuschlages für ein Einfamilienhaus als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können.

Die Fläche im Spitzboden ist nicht als Wohnfläche genehmigt und nach den Einschätzungen unter Punkt 2.4 auch nicht genehmigungsfähig. Dennoch entspricht es dem Marktverhalten, dass wohnlich ausgebaute Flächen in der Mietpreisfindung Berücksichtigung finden werden. Die Miete, die sich nur auf die genehmigte Wohnfläche bezieht wird sachverständig angepasst, sodass eine Miete von 8,00 €/m² angesetzt wird.

marktübliche Miete	**8,00 €/m²**

Stellplatz

Für den Stellplatz wird hier keine Miete angesetzt, da der Stellplatz nicht den Vorgaben der Bauordnung NRW entspricht.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

[18] Quelle: [https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx]; abgerufen am 12.04.2026

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag					**7.008 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Wohnflächen	73 m² x	14,40 €/m² =	1.051 €		
Verwaltung					
Wohnflächen	1 WE x	367 €/WE =	367 €		
Mietausfallwagnis					
Wohnflächen	2,00% von	7.008 € =	140 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten					**- 1.558 €**
entspricht ca. 22% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					**5.450 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	0,50% von	60.000 €	=		- 300 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					**5.150 €**
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 0,50%			= 27,79		
Ertrag der baulichen Anlagen		5.150 € x 27,79	=		143.119 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)					60.000 €
Zwischensumme					203.119 €
Rundung					- 119 €
vorläufiger Ertragswert					**203.000 €**
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	203.000 €	=		0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					**203.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m² gerundet)	**14,40 €/m²**
Verwaltungskosten	Wohngebäude	**367 €/Stk**
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	**2%**
Betriebskosten	vollständige Umlage	**0 €**

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **22%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 30 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer	**30 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen aus Kauffällen 2024 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht: [19]

Reihen- und Doppelhaushälften	n	Ø LSZ		Ø Wfl		Ø ber. KP		Ø Miete		Ø BWK		Ø REF		Ø RND	
		%		m²		€/m²		€/m²		%				Jahre	
	233	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
		0,4		118		2.597		6,88		22		30,6		36	
		-4,2	4,1	52	220	1.058	4.650	5,21	10,24	14	31	14,7	53,6	13	77
Konfidenz-Intervall		0,2 – 0,6		114 - 122		2.516 – 2.679		6,73 – 7,02		22 - 23		29,7 – 31,4		34 - 38	
Standardabweichung		1,6		30		630		1,10		3		6,7		17	

[19] Vgl. Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2025; Seite 55

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Anziehender Markt, Geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und wieder zunehmende Nachfrage.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektart Die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf alle Typen von Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Hier zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte, die in dem Segment stärker Nachfragt wird.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein Zechenhaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt mit einem individualisierten Ausbaustandard und vereinzelten teils länger zurückliegenden Modernisierungen.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein individuell modernisierter in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird..	↔

Sonstiges

Verwendung: Im Vordergrund wird hier eine Eigennutzung als nachhaltige Verwendung angesehen. Jedoch ist die Doppelhaushälfte langjährig und deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete vermietet, was einen zeitnahen Eigennutz erschwert.	↑↑
Stellplatz: Zu der Doppelhaushälfte gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↓

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 0,5% und einer Restnutzungsdauer von n = 30 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. **Hinweis:** Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	0,5%

↑↑	deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
↑	höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
↔	neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓	geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
↓↓	deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	203.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	28,97
Kennzahl Wert/m² Wfl.	2.781 €/m²
Kennzahl Gebäudepreis/m² Wfl.	1.959 €/m²
Kennzahl Gebäudepreis/m² BGF	905 €/m²

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 25.000 €
Vermietungsabschlag	- 31.800 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**- 56.800 €**

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, teils beschädigte Innentüren, teils beschädigte Feininstallation, defekte Hauseingangstür, defekte Rollläden, schiefhängende Heizkörper
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutlich individualisierte Innenausstattung
- Behebung der Schäden wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad und Dachgeschoss (möglicherweise Schimmelbildung)
- fehlende Treppengeländer und Absturzsicherungen
- teils nicht fertiggestellte Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster, abgängige Dachflächenfenster
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- Instandsetzungsbedarf Eingangstreppe
- Instandsetzungsbedarf im Bereich Fassadenanstrich, unfachmännische Befestigung des Holztores
- Neuanlage Vorgarten

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Dies angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz (Abschlag): **- 25.000 €**

Vermietungsabschlag

Vermietete eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte. Grundsätzlich werden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Ist das Haus oder die Wohnung zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet, stellt dies eine Belastung bzw. ein Risiko für den potenziellen Käufer der Immobilie dar. Wegen der geringeren Nachfrage nach derart belasteten Objekten reagiert der Markt darauf üblicherweise mit Wertabschlägen. In der Literatur werden nach Auswertungen von Grundstücksmarktberichten Abschläge in einer Spanne von 5% bis 10% benannt. In diesem Fall hat die Vermietung der Doppelhaushälfte einen erheblichen Einfluss.. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass gemäß Angaben der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat und somit ein höheres Risiko bzw. Streitpotenzial besteht. Des Weiteren ist die vereinbarte Miete im Vergleich zu der angesetzten Miete relativ gering und beinhaltet sämtliche Nebenkosten. Insbesondere die Übernahme sämtlicher Nebenkosten stellt ein erhöhtes Risikopotenzial dar.

Ansatz (Abschlag): 15% von 212.000 € **- 31.800 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Der Unterschied zwischen dem vorläufigen marktangepassten Sachwert und dem vorläufigen Ertragswert beträgt rd. 4%.

Der Ertragswert wurde nur stützend und zur Plausibilisierung des Vermietungsabschlags gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit, die Immobilie zu erwerben. Maßgebend sind hier allerdings die Eigennutzer, die hier einen höheren auf Substanzwerte basierenden Preis zahlen.

Zusammenstellung	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	212.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 56.800 €
Sachwert	**155.200 €**
Rundung	- 200 €
Ermittelter Verkehrswert	**155.000 €**

Plausibilisierung Sachwert	
Flächenwert/m² BGF (nur Doppelhaushälfte)	981 €/m²
Flächenwert/m² (Wfl.)	2.123 €/m²
Bodenwertanteil	39%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks Arndtstraße 23 in 45896 Gelsenkirchen auf

V E R K E H R S W E R T	zum Stichtag 12.01.2026 gerundet	**155.000 €**

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 29989/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 12.08.2002 und vom 30.07.2003 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für die jeweiligen Eigentümer einer Vielzahl von Grundstücken.

Bezug: Bewilligungen vorn 12.08.2002 Notar xxx, UR 530/02, 30.07.2003 Notariatsverwalter xxx: UR 191/03 eingetragen am 04.09.2003 und mit dem belasteten Grundstück von Buer Blatt 27294 hierher übertragen am 10.09.2013.

Die Grunddienstbarkeiten belasten das bebaute Grundstück. Im Hinblick auf die Nähe der Anlage (ca. 0,8 km Luftlinie) der herrschenden Grundstücke ist die Dienstbarkeit aus sachverständiger Sicht hier nicht signifikant wertbeeinflussend. Dies, weil diese Eintragung bei einer Vielzahl von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft eingetragen wurde und der Werteinfluss somit schon teilweise in den angesetzten Parametern der Wertermittlung, wie beispielsweise dem Bodenrichtwert, eingeflossen ist. Ein Ersatzwert für das Gericht kann hier nur geschätzt werden

Belastung: **- 1.500 €**

lfd. Nr. 2

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 5 L 39/25

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 069/25)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Doppelhaushälfte ist vermietet. Der Mietername wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Gemäß Mietvertrag besteht das Mietverhältnis seit dem 01.10.2013 und die Brutto- Kaltmiete beträgt 500 € monatlich und der Mieter hat Eigenleistungen eingebracht, was die im Vergleich zu der ortsüblichen Vergleichsmiete geringe Miete begründet.

2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.

3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 09.12.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden.

- Ausbau des Spitzbodens
- fehlende Absturzsicherung bei der Treppe zum Spitzboden

Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Arndtstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 23.10.2025 nicht mehr an.

6. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 20.10.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 20.04.2026