



## Sachverständigenbüro Stratmann Immobilien-Wertermittlung



**Bernhard Stratmann**, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

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



**Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen**  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

**Amtsgericht Gelsenkirchen  
Geschäftszeichen 005 K 023/22**

**Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2210-GEL vom 19.01.2023**

**Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes  
164 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Dachgeschoss befindlichen Wohnung nebst Abstellraum, im Aufteilungsplan  
jeweils mit Nr. 6 bezeichnet**

**an dem Grundstück**

**Wilhelminenstr. 155, 155a  
45881 Gelsenkirchen**

### Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	1
Flurstück:	44
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Unterdurchschnittliche Lagequalität.
Grundstücksgröße:	586 m <sup>2</sup>
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an öffentlich vorhandene Erschließungsanlage „Wilhelminenstraße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben. Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind mittelfristig zu erwarten, da sich die Straße in einem erneuerungs- bedürftigen Zustand befindet. Nach der am Wertermittlungstichtag geübten Praxis, werden Straßenaus- baubeiträge nach KAG NRW durch das Land NRW getragen. Anlieger werden nicht mehr mit Kosten belastet.

**Bebauung**

Bauliche Anlagen:	Grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtetes, zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Hofdurchfahrt, viergeschossig, unterkellert.
Baujahr:	1897, Ursprungsbaujahr 1946, Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung
Lage des SE-Nr. 6:	Dachgeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 6:	124 m <sup>2</sup>
Aufteilung des SE-Nr. 6:	Die Flächen des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 6, im Dachgeschoss, beginnen hinter der Wohnungsabschlusstür, die sich im Bereich des Treppenpodestes im 2.OG befindet, so dass sich der dahinter liegende Teil des Treppenhauses bereits im Bereich der Sondereigentumsflächen befindet. Auf dem letzten Zwischenpodest befindet sich ein Abstellraum. Das oberste Treppenpodest fungiert als Diele der Wohnung-Nr. 6. Dort befindet sich auch die Elektro-Unterverteilung der Sondereigentums-einheit. Über die Diele werden ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Zimmer sowie die Küche der Wohnung erschlossen. Die Küche fungiert zugleich als Durchgangsraum zu einem straßenseitigen Zimmer mit integrierter Kammer sowie zum Wohn-/Esszimmer. Auch eine Deckentür zum nicht ausgebauten Spitzboden befindet sich im Bereich der Küche. Das Wohn-/Esszimmer wiederum fungiert als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer und zum hofseitigen Bad/WC. Die Nutzung der Wohnung wird durch Dachschrägen und Durchgangszimmer sowie eine geringe lichte Höhe im Zugangsbereich (oberster Treppenlauf: ca. 1,73m Durchgangshöhe) zum Teil erheblich beeinträchtigt.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fußböden:	SE (Sondereigentumsflächen): Keramische Platten, Laminat, PVC o.ä.. GE (Gemeinschaftsflächen): Werksteinplatten, Estrich o.ä..
Wandoberflächen:	SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen. GE: Putz / Tapete mit Anstrich, ggf. Mauerwerk mit Anstrich.
Deckenbekleidung:	SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz / Tapete mit Anstrich.
Türen:	Haustür: Kunststoffrahmentür mit kleinflächigem Glasausschnitt. Außenwand-Briefkasten im Bereich der Hofdurchfahrt. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Innentüren: Sperrtür, beschichtet, in Holzzargen.
Fenster / Verglasung:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.
Sanitärräume:	Bad / WC Wandhängendes WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Liegewanne, Dusch-tasse mit hohem Einstieg und Spritzwasser-Schutzkabine, Waschtisch. Sanitärfarbe: Beige. Wandfliesen kleinforma-tig, raumhoch, Bodenfliesen kleinforma-tig. Decke mit Paneele. Fensterlüftung. Belichtung über Fenster und Wand-/Deckenleuchte.
Heizung:	Gas-Therme im Sondereigentum in Verbindung mit Stahlheizkörpern, o.ä..
Warmwassererzeugung:	Annahme: Über die Gas-Therme, o.ä..
Elektroanlage:	Elektroinstallation partiell augenscheinlich älteren Datums. Zählertafel mit wenigen Sicherungsautomaten im Wohnungsflur. Ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen in der Wohnung.
Sonstige Anlagen:	Augenscheinlich keine.
Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins konnten augenscheinlich keine Zubehör-stücke festgestellt werden.

**Zustand u. Beurteilung**

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des augenscheinlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustands bei alters- und gebrauchsspezifischer Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der speziellen Grundrissituation mit geringer lichter Höhe im Zugangsbereich, Durchgangszimmern sowie Dachschrägen, bei fehlender Barrierefreiheit.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen Ausstattung bei einer ausweislich überdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> . Die Wohnung kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	Die Wohnung ist vermietet.
Leerstand:	Nach Auskunft des Mieters steht die Wohnung vermietet leer. Hintergrund ist eine durch den Mieter alsbald beabsichtigte Renovierung.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Es besteht eine WEG-Verwaltung.
WEG-Situation:	Die wirtschaftliche Situation ist <u>nicht</u> geordnet.

**Rechte u. Belastungen**

Sondernutzungsrechte:	Es wurden Sondernutzungsrechte (SNR) am Gemeinschaftseigentum zu Gunsten anderer Sondereigentumseinheiten (SE) begründet.
Grundbuch, Abt. II:	- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit -Recht die Grenzmauer zum An-, Ein- und Aufbau zu nutzen- - lfd. Nr. 2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wilhelminenstr. 157 zur Nutzung der Durchfahrt auf dem Bewertungsgrundstück zum Gehen und Fahren. - lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 23/22).
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

**Besonderheiten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- Wertabschlag in Höhe von <b>2.000 €</b> zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen von Bauschäden / Baumängel am Sondereigentum. - Wertabschlag in Höhe von <b>3.357 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten Situation der WEG.
--	---

**Wertung**

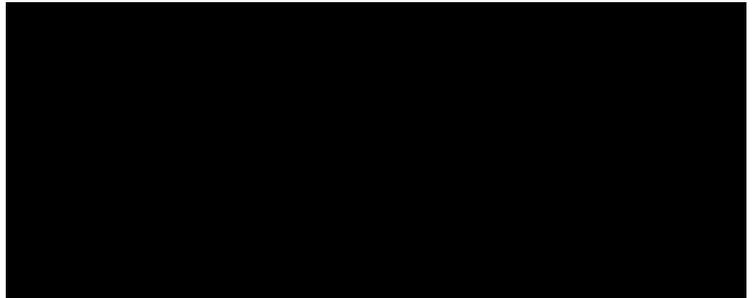
Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, bei einer mutmaßlich durchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

<b>Verkehrswert</b> -unbelastet- zum Stichtag 02.12.2022 gerundet	<b>ETW -Nr. 6</b> <b>83.000 €</b>
--	--------------------------------------

**Der vorstehende Verkehrswert wurde auftragsgemäß -UNBELASTET- ausgewiesen. Möglicherweise begründete Werteeinflüsse von Rechten und Lasten gem. Grundbuch, Abteilung II, sind nicht berücksichtigt.**

**Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten!**

Bottrop, den 19.01.2023



Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)