



## Sachverständigenbüro Stratmann Immobilien-Wertermittlung

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)



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



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

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

### Amtsgericht Gelsenkirchen Geschäftszeichen 005 K 024/22

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2209-GEL vom 16.01.2023

**Sondereigentum-Nr. „2M“ des Aufteilungsplanes  
66 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus  
Münchener Str. 30 im Erdgeschoss, rechts, gelegenen Wohnung nebst einem  
Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. „2M“ bezeichnet**

**Sondereigentum-Nr. „2GA“ des Aufteilungsplanes  
3 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,  
im Aufteilungsplan mit Nr. „2GA“ bezeichnet**

an dem Grundstück

**Grillostraße 23 und Münchener Straße 30  
45881 Gelsenkirchen**

#### Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	362
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Durchschnittliche Lagequalität.
Grundstücksgröße:	554 m <sup>2</sup>
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen „Grillostraße“ und „Münchener Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen derzeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG fallen zur Zeit nicht an.

#### Bebauung

Bauliche Anlagen:	Grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtetes, zweiseitig angebautes Mehrfamilien-Doppelhaus als Straßeneckgebäude, viergeschossig, unterkellert.
Baujahr:	Wiederaufbau 1952
Lage des SE-Nr. 2M:	Erdgeschoss rechts (von der Münchener Straße aus gesehen)
Wohnfläche SE-Nr. 2M:	67 m <sup>2</sup>
Aufteilung des SE-Nr. 2M:	Die zu bewertende Wohneinheit „2M“ befindet sich im EG, rechts, im Haus Münchener Str. 30. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich zentral in der Wohnung eine schmale Diele. Von dieser Diele aus werden das kleinflächige Bad/WC, die Küche mit hinter liegender Abstellkammer, ein hofseitiges Zimmer, welches als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer fungiert, sowie ein zweites straßenseitiges Zimmer erschlossen.

<i>Konstruktion:</i>	<i>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</i>
<i>Fußböden:</i>	<i>SE (Sondereigentumsflächen): Keramische Fliesen, Laminat. GE (Gemeinschaftsflächen): Kunststeinplatten</i>
<i>Wandoberflächen:</i>	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich.</i>
<i>Deckenbekleidung:</i>	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenpaneele. GE: Putz mit Anstrich.</i>
<i>Türen:</i>	<i>Haustür: Alurahmentür mit Glasfüllung. Briefkastenanlage im Hausflur. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Nebeneingangstür: Stahltür, lackiert. Wohnungsabschlusstür: Holzfüllungstüren mit Spion, Oberfläche lackiert. Zimmertüren: Holzfüllungstüren, Oberfläche Holzfurnier in Futter und Bekleidung. Kellertüren: Annahme: Holzbrettertüren.</i>
<i>Fenster / Verglasung:</i>	<i>Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Rollläden (manuell Betrieben).</i>
<i>Sanitäranlage:</i>	<i>Bad/ WC, kleinflächig: Einrichtung: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine. Sanitärfarbe: Weiß Oberboden: Kleinformatige keramische Platten. Wandbekleidung: Kleinformatige keramische Platten bis ca. 1,50 m hoch (im Duschbereich bis ca. 2,00m hoch), darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Deckenbekleidung: Deckenpaneele Lüftung: Fenster. Belichtung: Wand- und Deckenaufbauleuchten.</i>
<i>Heizungsanlage:</i>	<i>Gaszentralheizung.</i>
<i>Warmwasserbereitung:</i>	<i>Dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer.</i>
<i>Elektroanlagen:</i>	<i>Zählerschrank im Treppenhaus. Elektronunterverteilung mit Sicherungsautomaten in der Diele der Wohnung.</i>
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<i>Keine</i>
<i>Zubehör:</i>	<i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i>
<b>Nebengebäude:</b>	
<i>Beschreibung / Konzeption:</i>	<i>PKW-Garagen eingeschossig unter Pultdach. Zufahrt über Stahlschwingtor, keine Nebeneingangstür, kein Fenster.</i>
<i>Baujahr:</i>	<i>Annahme: 1952</i>
<i>Konstruktion / Bauweise:</i>	<i>Mauerwerkswände auf Betongrundplatte. Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen. Dachflächenentwässerung über vorgehängte Dachrinnen.</i>
<i>Ausstattung / Technik:</i>	<i>Anstrich, kein Stromanschluss.</i>

**Zustand u. Beurteilung**

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des äußeren Anscheins bei alters- und gebrauchstypischer Abnutzung mit partiellen Schäden am Gemeinschaftseigentum und starker Verschmutzung und mutmaßlich starker Schädigung der Ausstattung zu Wohnung 2M.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen nicht barrierefreien Grundriss-situation mit kleinflächigem Bad/WC und Durchgangszimmer.
Ausstattungsqualität:	<u>Durchschnittlich</u> , unter der Annahme der erforderlichen umfassenden Renovierung.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der derzeitigen Nutzungskonzeption.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	Nach Auskunft der Eigentümervertreterin ist die Wohnung-Nr. „2M“ nicht vermietet. Die Garage-Nr. 2GA ist zu Lagerzecken vermietet.
Leerstand:	Die Wohnung-Nr. 2M steht am Wertermittlungsstichtag vermüllt, teilweise möbliert, leer. Es handelt es sich um kurzfristigen, sogenannten fluktuationsbedingten, Leerstand.
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:	In der Teilungserklärung werden keine Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum festgelegt. Folglich sind dem Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Grundbücher, Abt. II:	- lfd. Nr. 1: Bergschadens-Minderwertverzicht - lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 24/22)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjekts.

**Besonderheiten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- Wertabschlag in Höhe von <b>8.867 €</b> zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen von Bauschäden / Baumängel am Sondereigentum der ETW-Nr. 2M - Wertabschlag in Höhe von <b>2.000 €</b> zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen fehlender Baugenehmigung zu den Garagen. - Wertabschlag in Höhe von <b>2.010 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten Situation der WEG in Bezug auf die ETW-Nr. 2M. - Wertabschlag in Höhe von <b>193 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten Situation der WEG in Bezug auf die Garage-Nr. 2GA.
--	---

**Wertung**

- Lagequalität: Durchschnittlich, aufgrund der noch mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
- Objektqualität: Unterdurchschnittlich, aufgrund der durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne Barrierefreiheit, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen energetischen Qualität und einer nicht geregelten WEG-Situation.
- Vermietbarkeit: Unterdurchschnittlich, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
- Verkäuflichkeit: Unterdurchschnittlich, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert zum Stichtag 03.11.2022	-unbelastet- gerundet	ETW "2M" 42.000 €	Garage "2GA" 2.000 €	Gesamt-VW 44.000 €
---	--------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------

**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 16.01.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

