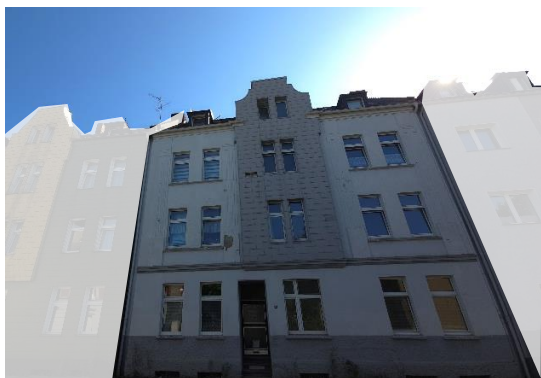




Sachverständigenbüro Stratmann Immobilien-Wertermittlung



b.v.s.
Sachverständige

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 026/24**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2406-GEL vom 20.11.2024

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück

**Münchener Straße 55
45881 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	325
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Einfache bis mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	232 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Einwirkungen aufgrund untertägigem Bergbau sind absehbar nicht zu erwarten.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Münchener Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

Bebauung

	Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohneinheiten (WE) 2, 3, 7 und 8 nicht ermöglicht wurde, erfolgt hierzu die Bewertung auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.
Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit nicht ausgebautem Spitzbodenraum, unterkellert, zweispännige Bauweise mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Hierbei wurden die Wohneinheiten 5 und 6 im 2.OG durch eine Wandöffnung zu einer Nutzungseinheit räumlich verbunden.
Baujahr:	1906 (gem. Schlußabnahmeschein)
Konzeption:	Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über einen zentralen Hauseingang zugänglich. Hinter dem Hauseingang befindet sich der Hausflur mit Briefkastenanlage, über den man zu dem im hinteren Gebäude befindlichen Treppenhaus und weiter zur hofseitigen Nebeneingangstür gelangt. Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispännig konzipierten Mehrfamilienhauses vom KG bis ins DG.

WE 1, EG rechts (von der Straßen aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine schmale Diele von der aus das straßenseitige Bad/WC, ein straßenseitiges Durchgangszimmer mit Kitchenette und Zugang zu einem hofseitigen Zimmer sowie ein weiteres hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

WE 2, EG links (von der Straßen aus gesehen):

Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich, der genaue Zuschnitt ist nicht bekannt. Es ist zu vermuten, dass ein hofseitiges Zimmer und ein straßenseitiges Zimmer vorhanden sind. Mutmaßlich wurden auch ein Bad/WC und eine Diele integriert.

WE 3, 1.OG rechts (von der Straßen aus gesehen):

Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach dem vorliegenden Grundrissplan befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür eine schmale Diele, von dem aus ein hofseitiges Zimmer mit hinterliegender Kammer, das straßenseitige Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen werden.

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele mit Zugang zur straßenseitigen Küche, die als Durchgangsraum zu einem hofseitigen Zimmer und zu einem kleinen innen liegenden Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC fungiert.

WE 5 / WE 6, 2.OG rechts / links (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür (von der Straße aus gesehen rechts) befindet sich eine schmale Diele, von dem aus ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen werden.

Die Wohnungsabschlusstür zu WE 6 wurde dauerhaft verschlossen. Zugleich wurde die Wohnungstrennwand zu WE 5 im Bereich der Diele vollständig entfernt, so dass die Flächen der WE 6 allein der von der Diele der WE 5 erschlossen werden. Von der Diele aus wird ein kleiner innen liegender Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC, ein straßenseitiges Durchgangszimmer (ehem. Küche) mit hinterliegendem hofseitigen Zimmer erschlossen.

WE 7, DG: rechts (von der Straßen aus gesehen):

Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach dem vorliegenden Grundrissplan befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür eine schmale Diele, von der aus ein hofseitiges Zimmer, das straßenseitige Bad/WC sowie die straßenseitige Durchgangsküche mit hinterliegendem hofseitig ausgerichtetem Zimmer erschlossen wird.

Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei einem Drempel von ca. 1,00 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

WE 8, DG links (von der Straße aus gesehen):

Die Wohnung war für den Unterzeichner nicht zugänglich. Nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen befindet sich hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus eine kleinflächige Diele mit Zugang zur straßenseitigen Küche, die als Durchgangsraum zu einem hofseitigen Zimmer und zu einem kleinen innen liegenden Verbindungsflur mit hinterliegendem kleinflächigen straßenseitigen Bad/WC fungiert.

Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei einem Drempel von ca. 1,00 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

	In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 7 Lagerkellerräume, 1 Heizungskellerraum sowie ein zum Flur hin offener Hausanschlussraum über einen zentralen Flur erschlossen.	
Wohn-/Nutzfläche:	Gesamt:	394 m ²
	WE 1, EG rechts:	61 m ²
	WE 2, EG links:	32 m ²
	WE 3, 1. OG rechts:	60 m ²
	WE 4, 1. OG links:	43 m ²
	WE 5, 2. OG rechts:	60 m ²
	WE 6, 2. OG links:	43 m ²
	WE 7, DG rechts:	55 m ²
	WE 8, DG links:	40 m ²
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.	
Fassade:	Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich sowie mittlere Teilfläche mit Faserzementplatten bekleidet. Hofseite: Putz mit Anstrich.	
<u>Ausstattung</u>	(In Bezug auf nicht besichtigte Bereiche als Annahme)	
Fußböden:	Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.	
Wandoberflächen:	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, mutmaßlich tlw. Holzpaneele. Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.	
Deckenbekleidung:	Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenplatten aus Styropor. Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, mutmaßlich auch Paneele.	
Türen:	Haustür: Stahlrahmentür mit Glasfüllung Klingelanlagen ohne Audio / Videofunktion. Briefkastenanlage als Aufputzanlage im Hausflur. Nebeneingangstür: Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und einfachem Beschlag. Wohnungsabschlusstüren: Glatte Holzfüllungstür, furniert, tlw. mit Spion (WE 2, 5/6, 7, 8), ggf. lackiert, mit -tlw. verblendetem- Lichtausschnitt mit Einfachverglasung (WE 1, 3, 4), in entsprechender Holzarge. Zimmertüren: Holzfüllungstür, furniert (WE 5/6, 7, 8), ggf. lackiert, in entsprechender Holzarge, bzw. lackiert (WE 1 – 4). Kellertüren: Brettertüren.	
Fenster / Verglasung:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.	
Sanitärräume:	WE 1, Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser. Kleinformative Bodenfliesen und kleinformative Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster. WE 2, Bad/WC: Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1. WE 3, Bad/WC: Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1. WE 4, Bad/WC: Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 1. WE 5/6, Bad/WC (zu WE 5): Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten (WC-Anlage ist demontiert, Anschlüsse sind vorhanden), Waschtisch, Liegewanne, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser. Großformatige Bodenfliesen und kleinformative Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster.	

	<i>WE 5/6, Bad/WC (zu WE 6): Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Schutzkabine, Wasserzähler nebst Absperrventil für Kaltwasser und Warmwasser.</i> <i>Kleinformatiqe Bodenfliesen und kleinformatiqe Wandfliesen (bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte. Natürliche Belichtung und Lüftung durch Fenster.</i> <i>WE 7, Bad/WC: Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5/6 (zu WE 5).</i> <i>WE 8, Bad/WC: Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5/6 (zu WE 6).</i>
Heizung:	<i>Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Hersteller unbekannt mutmaßlich älteren Baujahres >30 Jahre).</i>
Warmwassererzeugung:	<i>Zentraler Warmwasserspeicher mit Anschluss an den zentralen Heizkessel.</i>
Elektroanlagen:	<i>Allgemein zugängliche Zählerschränke nebst Hauptsicherungen als Wandeinbauschrank mit Hauptsicherungen im Treppenhaus, jeweils im Bereich der Wohnungsabschlusstüren.</i> <i>Zu WE 1 und 2: Wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank.</i> <i>Zu WE 3 und 4: Je 3 Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter im Zählerschrank.</i> <i>Zu WE 5/6: 12 Sicherungsautomaten und 2 FI-Schutzschalter in einem separaten Sicherungskasten als Wandeinbau in der Diele.</i> <i>Zu WE 7 und 8: Wenige bis sehr wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank.</i> <i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungs Wert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.</i>
Sonstige Anlagen:	<i>Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</i>
Energetische Situation:	<i>Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.</i>
Zubehör	<i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i>
Zustand u. Beurteilung	
Baumängel/Bauschäden:	<i>Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.</i>
Baulicher Zustand:	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund des Allgemeinzustands mit diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.</i>
Objektkonzeption:	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen Grundriss-situation mit kleinflächigen, Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.</i>
Ausstattungsqualität:	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.</i>
Drittverwendungsmöglichkeit:	<i><u>Normal</u>, im Rahmen der Nutzungskonzeption.</i>

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:

- Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 26/24)

Baulasten:

Nicht gegeben.

Denkmalschutz:

Nicht gegeben.

Sonstige Rechte / Lasten:

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

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:

Nach Angabe eines angetroffenen Wohnungsmieters ist am maßgeblichen Stichtag ausschließlich die Wohnung-Nr. 4 bewohnt. Ein Mietvertrag wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt.

Die Wohneinheit-Nr. 1 war am Tag des Ortstermins zugänglich. Über ein möglicherweise bestehendes Mietverhältnis liegen keine Erkenntnisse vor.

Die verbundenen Wohneinheiten 5/6 waren am Tag des Ortstermins zugänglich. Der bisherige Mieter hat die Wohnung kurzfristig gekündigt und ist bereits in eine neue Wohnung umgezogen.

Die Wohneinheiten-Nr. 2, 3, 7 und 8 werden nach Angaben des angetroffenen Wohnungsmieters seit längerer Zeit nicht bewohnt. Es ist anzunehmen, dass zu diesen Wohnungen keine Mietverträge bestehen.

Leerstand:

Die Wohneinheiten 1, 2, 3, 5/6, 7 und 8 stehen am maßgeblichen Stichtag -mutmaßlich- leer. Der Bestand von Mietverträgen ist nicht bekannt.

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Durchführung erforderlicher Instandsetzung zur Herstellung eines mängelfreien Vermietungszustandes möglich.

Sozialbindung:

Es ist keine Miet- bzw. Sozialbindung gegeben.

Verfahren n. WAG NRW:

Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Besonderheiten

Bes. objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

- Wertabschlag in Höhe von **38.000 €** zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen von Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **24.244 €** zur Berücksichtigung des Risikos wegen unbekannter Vermietungssituation
- Wertabschlag in Höhe von **24.244 €** zur Berücksichtigung des Risikos wegen nicht ermöglichter Besichtigung.

Wertung

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei stark erhöhtem Leerstand.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 325

zum Stichtag 13.08.2024

rd. **230.000 €**

**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 20.11.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)