



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 030/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2410-GEL vom 05.02.2025

Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes
152,90 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Flächen im Dachgeschoss nebst einem Kellerraum und drei Trockenräumen im Dachgeschoss

an dem Grundstück

Grüner Weg 56
45884 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	11
Flurstück:	270
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen, mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	423 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen „Grüner Weg“ und „Johann-Strauß-Weg“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an. Für Straßenbaumaßnahmen in der Straße „Johann-Strauß-Weg“ sind im Jahr 2019 Beiträge nach § 8 KAG festgesetzt worden. Auf dem Bewertungsgrundstück lastet hieraus noch ein Betrag von 643,53 €.

Bebauung

	Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, erfolgt hierzu die Bewertung auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.
Bauliche Anlagen:	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach und nicht ausgebaute Spitzboden, unterkellert, ein- bis zweispännige Bauweise mit insgesamt 6 Sondereigentums-einheiten.

Rein nachrichtlicher Hinweis: Auch wenn die Sondereigentumsflächen im Dachgeschoss als Wohneinheit-Nr. 6 bezeichnet werden, handelt es sich um Zuhörräume im Dachgeschoss, für die baurechtlich keine Wohnnutzung genehmigt wurde. Entsprechende Bauanträge wurden in der Vergangenheit abschlägig beschieden. Insofern handelt es sich streng genommen um Zuhörräume, also Teileigentumsflächen.

Baujahr:	1928; Wiederaufbau 1949 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 6:	Dachgeschoss
Wohn-/Nutzfläche SE-Nr. 6:	97 m ²

<p>Aufteilung der SE-Nr. 6: (gem. Aufteilungsplan nach baubehörtl. Genehmigung und Ausbau)</p>	<p>Die Sondereigentumseinheit ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Hinter der Abschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus -im Uhrzeigersinn- zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Bad/WC, ein hofseitiges Zimmer, ein giebelseitiges Zimmer, ein giebelseitiger Abstellraum (Trockenboden) und zwei straßenseitige Abstellräume (Trockenboden) erschlossen werden. Mit Ausnahme der Diele wird die Nutzbarkeit aller Zimmer und Räume im Dachgeschoss durch Dachschrägen beeinträchtigt. Zudem befindet sich in der zentralen Diele eine feststehende Holzterrasse in den Spitzbodenraum, der allerdings dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist.</p>
<p>Konstruktion:</p>	<p>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</p>
<p>Fassade:</p>	<p>Glatte Putzfassade sowie Sockel mit Anstrich, Treppenhausvorbau mit Klinker.</p>
<p><u>Ausstattung</u></p>	
<p>Fußböden:</p>	<p><i>SE (Sondereigentumsflächen): Vermutlich Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten.</i> <i>GE (Gemeinschaftsflächen): Keramische Platten, Estrich / Bodenklinker, Holzverlegeplatten.</i></p>
<p>Wandoberflächen:</p>	<p><i>SE: Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen.</i> <i>GE: Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich. Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch im Hauseingangsbereich.</i></p>
<p>Deckenbekleidung:</p>	<p><i>SE: Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich.</i> <i>GE: Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.</i></p>
<p>Türen:</p>	<p><i>Haustür: Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, einfache Klingelanlage ohne Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenhaus.</i> <i>Nebeneingangstür: Holzrahmentür</i> <i>Wohnungsabschluss Türen: Glatte Sperrtür, in Holzzarge, lackiert.</i> <i>Zimmertüren: Vermutlich Glatte Sperrtür in Holzzarge, lackiert.</i> <i>Kellertüren: Holzbrettertür mit einfachstem Beschlag, Stahltür.</i></p>
<p>Fenster / Verglasung:</p>	<p><i>Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.</i></p>
<p>Sanitärräume:</p>	<p><i>Bad/WC:</i> <i>Kleinflächiges, schmales Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne oder Dusche, Heizkörper.</i> <i>Bodenfliesen und Wandfliesen bis ca. 1,30m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Wand- und Deckenaufbauleuchte sowie über das Fenster. Lüftung über das Fenster.</i></p>
<p>Besondere Einbauten:</p>	<p><i>Nicht bekannt. Annahme: Keine.</i></p>
<p>Heizungsanlage:</p>	<p><i>Mutmaßlich ist keine Heizungsanlage vorhanden.</i></p>
<p>Warmwasserbereitung:</p>	<p><i>Mutmaßlich über elektr. Durchlauferhitzer</i></p>
<p>Elektroanlagen:</p>	<p><i>Der Stromzähler zur jeweiligen Wohneinheit befindet sich nebst Elektro-Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten allgemein zugänglich im Bereich des Treppenpodests neben der Wohnungsabschluss Tür.</i></p> <p><i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise wird, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, entsprechend einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 angenommen.</i></p>
<p>Sonstige Anlagen:</p>	<p><i>Nicht bekannt. Annahme: Keine.</i></p>
<p>Energetische Situation:</p>	<p>Es liegt kein Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Nach den augenscheinlichen Feststellungen beim Orts-termin ist anzunehmen, dass der objektspezifische „Vergleichswerte Endenergie“ in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart stark unterdurchschnittlich ausfällt.</p>
<p>Zubehör</p>	<p>Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.</p>

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des verwehrten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der Grundrissituation mit kleinflächigem Zimmern mit Dachschrägen und fest montierter Treppenanlage als Zugang zu den im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen im Spitzboden sowie fehlender Barrierefreiheit und nicht vorhandenem Freisitz.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen, zumeist beschädigten Gebäudeausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Eingeschränkt</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption und unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Nutzungsgenehmigung, nach der die Sondereigentumsflächen des Bewertungsobjekts als Zubehörräume zu werten sind.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Weder dem vorliegenden Grundbuchauszug noch dem Text der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet worden sind. Auch nach Durchführung des Ortstermins und der weiteren Rechercharbeiten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum bestehen.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung)• lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 162/19)• lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 30/24)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Zu dem Bewertungsobjekt liegen keine Mietverträge vor. Auch im Rahmen der Gutachtenrecherche wurde kein Mietverhältnis bekannt.
Leerstand:	Die augenscheinlich nicht bewohnbare Sondereigentumseinheit steht mutmaßlich seit langer Zeit leer.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Nach Recherche des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass keine WEG-Verwaltung besteht.
WEG-Situation:	Die wirtschaftliche Situation der WEG ist nicht geordnet.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wertabschlag in Höhe von 3.000 € zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.• Wertabschlag in Höhe von 87.900 € zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum.• Wertabschlag in Höhe von 9.801 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen nicht ermöglichter Besichtigung.• Wertabschlag in Höhe von 9.801 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken aufgrund der mutmaßlich nicht geregelten WEG-Situation.• Wertabschlag in Höhe von 4.900 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen unbekannter Vermietungssituation.• Anteile Beiträge gem. § 8 KAG in Höhe von 100 €.
--	--

Wertung

Lagequalität:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlagequalität an einer Straßenkreuzung im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Freisitz, mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit umfassenden wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mutmaßlich wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Rein nachrichtlicher Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung u. a. auf der Annahme der Erteilung einer Baugenehmigung sowie auf einer grob überschlägigen Schätzung zu den erforderlichen Investitionskosten basiert.

Sowohl mit der Annahme als auch mit der Schätzung sind erhebliche Unsicherheiten verbunden.

Die Inanspruchnahme der Bauberatung der Stadt Gelsenkirchen sowie eine baufachliche Beratung zur Kostenanalyse durch einen geeigneten Fachberater (z.B. Bauingenieur / Architekt) wird dringend empfohlen.

Verkehrswert des 152,90 / 1.000 MEA -unbelastet-

-in Verbindung mit Sondereigentum-Nr. 6 des Aufteilungsplanes

an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 11, Flurstück 270

gerundet

1.000 €

zum Stichtag 12.11.2024

Die vorstehenden Verkehrswerte wurden 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 05.02.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)