



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 041/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2411-GEL vom 20.03.2025

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke

Hartmannstraße 8 45884 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	8
Flurstücke:	174, 120
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen. Einfache bis mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	Gesamt: 414 m ² ; Flurstück 174: 387 m ² , Flurstück 120: 27 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Es liegen keine Hinweise Bodenverunreinigungen vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Einwirkungen aufgrund untertägigem Bergbau sind absehbar nicht zu erwarten.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Hartmannstraße“. 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

Bauliche Anlagen:	Mehrfamilienhaus, zweigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Spitzboden unter Satteldach, unterkellert.
Ursprungsbaujahr:	1895 (Schlussabnahme)
Konzeption:	Das mit der Traufseite grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienwohnhaus ist über eine Außentreppe (3 Stufen) und die zentrale Hauseingangstür zugänglich. Hinter der Haustür befindet sich der Hausflur und im hinteren Gebäudeteil das Treppenhaus, über das die vertikale Erschließung aller Geschossebenen des in zweispänniger Bauweise erbauten Wohnhauses, vom KG bis ins DG, erfolgt. Vom Treppenhaus aus ist der hintere Grundstücksbereich über eine Nebeneingangstür und eine Außentreppe (4 Stufen) zugänglich. WE 1: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im EG wird über eine zentrale, Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer, zugänglich.

WE 2: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im EG wird über eine Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche und ein kleinflächiges Bad/WC zugänglich. Die straßenseitigen Zimmer im EG sind von der darüber liegenden WE 4 zugänglich.

WE 3: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im 1.OG wird über eine zentrale, Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer, zugänglich.

WE 4: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im 1.OG wird über eine zentrale Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer zugänglich. Das straßenseitige Zimmer vorne links fungiert als Durchgangszimmer zu dem darunter liegenden Zimmer im Erdgeschoss.

Der Zugang erfolgt über eine Treppe. Von dem Zimmer im EG vorne links besteht der Zugang zum Zimmer im EG vorne rechts.

Die Stahlheizkörper der WE 4 sind an eine in der Küche installierte Gastherme angeschlossen.

WE 5: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen rechts gelegene Wohnung im DG verfügt über ein großflächiges Wohn-/Esszimmer, von dem aus die hofseitige Küche sowie ein kleinflächiger Flur zur Erschließung eines kleinflächigen Bad/WC und eines straßenseitigen Zimmers erschlossen werden. Über eine Treppe ist der ausgebaute Spitzboden zugänglich. Dort befinden sich Zubehörräume, die im Zusammenhang mit der Wohnung genutzt werden. Die Nutzbarkeit der Wohnflächen wird durch Dachschrägen beeinträchtigt. Die Stahlheizkörper der WE 5 sind an eine im Spitzboden installierte Gastherme angeschlossen.

WE 6: Die straßenseitig, von der Hauseingangstür aus gesehen links gelegene Wohnung im DG wird über eine zentrale Diele erschlossen. Von der Diele aus sind ein hofseitiges Zimmer, die hofseitige Küche, ein kleinflächiges Bad/WC sowie zwei straßenseitige Zimmer zugänglich. Die Nutzbarkeit der Flächen wird durch Dachschrägen beeinträchtigt. Im Zimmer vorne rechts befindet sich ein Kaminofen.

Der nicht ausgebaute Spitzboden oberhalb der WE 6 ist vom Treppenhaus über eine Einschubtreppe zugänglich.

Die Kellerräume sind vom Treppenhaus über eine Kellertreppe zugänglich. Über einen zentralen Flur werden 4 hofseitige Kellerräume und 5 straßenseitige Kellerräume erschlossen. Einer der straßenseitigen Kellerräume fungiert als Heizungskellerraum für den zentralen Gas-Heizkessel nebst Warmwasserspeicher, ein weiterer als gemeinschaftlicher Waschkeller-raum. Die Hausanschlüsse befinden sich ebenfalls in einem straßenseitigen Kellerraum.

Wohn-/Nutzfläche:

Insgesamt: 428m²

Wohnung 1 (WE1), EG rechts: 63m²

Wohnung 2 (WE2), EG links: 64m²

Wohnung 3 (WE 3), 1. OG rechts: 67m²

Wohnung 4 (WE 4), 1. OG links: 67m²

Wohnung 5 (WE 5), DG rechts: 64m²

zu WE 5; Nfl. Spitzboden: 36m²

Wohnung 6 (WE 6), DG links: 67m²

Konstruktion: Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Fassade: Mauerstein, Glattputz.

<u>Ausstattung</u>	(In Bezug auf nicht besichtigte Bereiche als Annahme)
Fußböden:	Keramische Platten, Laminat., Holzdielen, Estrich.
Wandoberflächen:	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche.
Deckenbekleidung:	Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenpaneele, WE 5 und 6 tlw. mit unverklebten Balken.
Türen:	Haustür: Kunststoffrahmentür mit Seitenelement mit Glasfüllung und Briefkasten-/ Klingelanlage (6 Briefkästen) Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Nebeneingangstür als Holzrahmentür. Innentüren: Sperrtür, holz furniert, mit Holzzarge oder mit Stahlzarge. Kellertüren: Stahltür / Holzlattentüren.
Fenster / Verglasung:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden (Baujahre: tlw. 1983 sowie tlw. 1990). Dachflächenfenster im ausgebauten Spitzboden. Im Keller Holz-/Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung.
Sanitärräume:	WE 1, EG rechts: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Mechanische Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper. WE 2, EG links: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper. WE 3, 1.OG rechts: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Mechanische Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper. WE 4, 1.OG links: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Glaswand. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wandleuchte. Stahlheizkörper. WE 5, DG rechts: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Paneele. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wand- und Deckenleuchte. WE 6, DG links: Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Paneele. Fenster-Lüftung. Belichtung über Wand- und Deckenleuchte. Stahlheizkörper.
Heizung:	Stahlheizkörper mit Thermostatventil. WE 1, 2, 3 und 6: Anschluss an zentralen Gas-Heizkessel (Baujahr: 1990). WE 4 und WE 5: Jeweils eigene Gas-Therme.
Warmwassererzeugung:	Zentral über zentralen Warmwasserspeicher mit Anschluss an zentralen Heizkessel bzw. über die Gas-Therme.
Elektroanlagen:	Zählerschränke mit Unterverteilungen und augenscheinlich mit FI-Schutzschalter im Treppenhaus, im Bereich der Geschosspodeste vor den jeweiligen Wohnungsabschlusstüren. Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
Sonstige Anlagen:	WE 6: Kaminofen im Wohnzimmer.
Energetische Situation:	Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.

Zubehör	Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.
Zustand u. Beurteilung	
Baumängel/Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des schlechten Erhaltungszustands der baulichen Anlagen bei zum Teil offensichtlich nicht fachgerechter Installation, Zweifel an der Tragfähigkeit der Kellerdecke, dem Fehlen erforderlicher behördlicher Genehmigungen, sowie Spuren gebrauchstypischer- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der typischen Grundrissituation eines umgebauten Mehrfamilienwohnhauses der Bauzeit, mit zumeist zentralen Erschließungsfluren bei kleinflächigen Sanitärräumen und fehlender Barrierefreiheit bei zum Teil fehlender baurechtlicher Genehmigung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der zum Teil nicht fachgerecht installierten partiell stark veralteten Ausstattung bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> . Das Wohnhaus kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.
Rechte u. Belastungen	
Grundbuch, Abt. II:	Grundbuch Blatt 1610, Abt. II: <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 41/24) Grundbuch Blatt 1611, Abt. II: <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Immisionsduldungsrecht • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 41/24)
Baulasten:	Nicht gegeben. Gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW lösen bauliche Anlagen, die eine gebäudegleiche Wirkung haben eine Abstandsfläche aus. Dies gilt u.a. auch für erhöhte Terrassen ab einer Höhe von im Mittel > 1m. Vor diesem Hintergrund ist vorstellbar, dass die grenzständig auf dem Nachbargrundstück errichtete Mauerwerks-Stützwand des Bahndamms, aufgrund deren Höhe von ca. 6 - 7m, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, im Zusammenhang mit einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nach Freilegung am Ende der Restnutzungsdauer eine Abstandsfläche auf dem Bewertungsgrundstück begründen könnte.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Überbau:	Das Mehrfamilienhaus wurde auf dem Flurstück 174, welches als sogenanntes Stammgrundstück anzusehen ist, errichtet. Es überbaut von auf einer Fläche von ca. 4m ² das Flurstück 120 und augenscheinlich auf einer sehr geringen Teilfläche (< 1m ²) das Flurstück 187. Hinsichtlich Flurstück 120, welches sich im gleichen Eigentum befindet wie das Stammgrundstück, handelt es sich um einen sogenannten Eigengrenzüberbau. Bei dem Flurstück 187 handelt es sich um die Verkehrsfläche „Hartmannstraße“, die sich im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen befindet. Nach den in der baubehördlichen Hausakte abgelegten Liegenschaftskarten besteht diese Überbausituation bereits seit der Erbauung des Mehrfamilienhauses im Jahr 1895. Aufgrund des langjährigen Bestands der Überbausituation ist im vorliegenden Fall von einem rechtmäßigen (schuldlosen) Überbau auszugehen, der ohne Vorsatz und ohne grobe Fahrlässigkeit des Überbauenden begründet wurde.
Sonstige Rechte / Lasten:	Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Das Bewertungsobjekt wurde insgesamt durch die Eigentümer und Familienangehörige selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.
Leerstand:	Im Rahmen des Ortstermins wurde durch Miteigentümer bestätigt, dass nicht alle Wohneinheiten bewohnt werden. WE 1: Teilmöbliert und unbewohnt WE 2: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer WE 3: Teilmöbliert und unbewohnt WE 4: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer WE 5: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer WE 6: Wohnnutzung durch einen Miteigentümer
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:	<ul style="list-style-type: none">• Wertabschlag in Höhe von 125.531 € zur Berücksichtigung der von Baumängel / Bauschäden.• Wertabschlag in Höhe von 1.346 € zur Berücksichtigung des Barwertes des Risikoabschlags wegen Nutzungsbeschränkung (Flurstück 174).• Wertabschlag in Höhe von 74 € zur Berücksichtigung des Barwertes des Risikoabschlags wegen Nutzungsbeschränkung (Flurstück 120).• Bodenwert der zusätzlichen Flächen (Flurstück 120) 4.347 €.
---	--

Wertung

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie umfangreich vorhandenen Baumängel / Bauschäden, bei fluktuationsbedingtem Leerstand.
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 stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Gesamt-Verkehrswert (Flurstück 174 und 120)				219.000 €
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet	
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 174)				215.000 €
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet	
Einzel-Verkehrswert (Flurstück 120)				4.000 €
zum Stichtag	16.01.2025	-unbelastet-	gerundet	

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

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten

Bottrop, den 20.03.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)