



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 052/23**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2310-GEL vom 06.05.2024

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück

**Pothmannstraße 10
45883 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	12
Flurstück:	34
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Feldmark. Mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	393 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 „Pothmannstraße“. 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:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, ein-/zweispännige Bauweise mit insgesamt 7 Wohneinheiten.
Baujahr:	1909 (gem. Schlußabnahmeschein)
Konzeption:	Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über 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 Holztreppe erfolgt die vertikale Erschließung des -zumeist 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 kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Wannbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

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

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

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

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie das straßenseitige Schlafzimmer zugänglich sind.

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

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus die hofseitige Wohnküche, das innenliegende, kleinflächige Wannenbad mit WC sowie ein straßenseitiges Durchgangszimmer zu einem weiteren straßenseitigen Zimmer zugänglich sind.

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

Hinter der Wohnungsabschlusstür (von der Straße aus gesehen rechts) befindet sich ein kleiner Flur, von dem aus die hofseitige Küche, das innenliegende, kleinflächige Duschbad mit WC sowie ein straßenseitiges Durchgangszimmer, über das ein hinterliegendes straßenseitiges Zimmer mit Verbindungstür zu einem dritten straßenseitigen Zimmer der WE 6 zugänglich ist. Von diesem straßenseitigen Zimmer gelangt man in den kleinflächigen Flur der WE 6, der über eine Wohnungsabschlusstür auch vom Treppenhaus zugänglich ist. Zudem werden von dem Flur aus ein innen liegendes Wannenbad mit WC sowie ein hofseitiges Zimmer mit Küchenanschlüssen erreicht.

WE 7, DG:

Die Wohnungsabschlusstür nebst Wand sind in den Bereich des Treppenedestes vorgebaut. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich ein schmaler Flur von dem aus ein hofseitiges Zimmer, ein straßenseitiges Durchgangszimmer zu einem weiteren straßenseitigen Zimmer, die straßenseitige Küche und das hofseitige Bad/WC erschlossen werden. Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, bei Drempe von ca. 0,90 m Höhe sowie straßenseitigen Dachgauben, durch Dachschrägen beeinträchtigt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 3 straßenseitige Kellerräume mit jeweils 2 Abteilkellerräumen, zwei hofseitige Kellerräume sowie ein hofseitiger Waschkellerraum über einen zentralen Flur erschlossen.

In den straßenseitigen Kellerräumen befinden sich die Hausanschlüsse für Strom und Gas sowie der Zugang zur Grundleitung. Mutmaßlich befindet sich dort auch der Hausanschluss für Wasser, dieser war allerdings beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch der zentrale Gas-Heizkessel ist in einem straßenseitigen Kellerraum aufgestellt.

Konstruktion: Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Fassade: Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich.

Hofseite:

Glatte Putz ohne Anstrich.

Ausstattung

- Fußböden:** *Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.*
- Wandoberflächen:** *Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche, teilweise Holzpaneele.*
Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.
- Deckenbekleidung:** *Putz / Tapete mit Anstrich.*
Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.
- Türen:** *Haustür: Holzrahmentür mit Glasfüllung Klingelanlage ohne Audio / Videofunktion.*
Nebeneingangstür: Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und einfachem Beschlag.
Wohnungsabschlusstüren: Glatte Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag, in lackierter / furnierter Holzarge.
Zimmertüren: Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag in lackierter / furnierter Holzarge.
Kellertüren: Zumeist Brettertüren.
- Fenster / Verglasung:** *Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.*
Holzrahmen-Dachflächenfenster im Dachgeschoss.
- Sanitärräume:** *WE 1, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Stand-WC mit Druckwasserspülung, Waschtisch Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer.*
Kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (raumhoch im Duschbereich, sonst bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung.

WE 2, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper.
Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung.

WE 3, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper.
Großformatige Bodenfliesen und mittelformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung.

WE 4, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Stand-WC mit Wand-Vorsatz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, konventioneller Heizkörper.
Großformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen, bis ca. 2,00m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,60m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte, mechanische Lüftung.

WE 5, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper.
Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, bis ca. 2,20m hoch im Duschbereich, sonst ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke: Putz mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte, mechanische Lüftung.

	<p><i>WE 6, Bad/WC: Innen liegender Sanitärraum, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper.</i></p> <p><i>Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke: Putz mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler, mechanische Lüftung.</i></p>
	<p><i>WE 7, Bad/WC: Großflächiger Sanitärraum mit Dachschräge, Wandhängendes-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Eck-Liegewanne, elektr. Durchlauferhitzer, konventioneller Stahlheizkörper und Handtuchheizkörper.</i></p> <p><i>Großformatige Bodenfliesen und großformatige Wandfliesen, raumhoch. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung über Wandleuchte bzw. Deckeneinbaustrahler. Belüftung über Dachflächenfenster.</i></p>
Heizung:	<p><i>Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Baujahr vermutlich zwischen 1997 und 2004). WE 1: Nachtspeicherheizung.</i></p>
Warmwassererzeugung:	<p><i>Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.</i></p>
Elektroanlagen:	<p><i>Allgemein zugängliche Zählerschränke im Treppenhaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern zur Unterverteilung. In den WE 1, 3 und 6 sind die Installationen augenscheinlich ohne FI-Schutzschalter, somit mutmaßlich deutlich älteren Datums, in den WE 2, 4, 5 und 7 ist augenscheinlich jeweils ein FI-Schutzschalter verbaut. Eine Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist augenscheinlich nicht installiert.</i></p> <p><i>Zur Überprüfung der vorstehenden Angaben und der Qualität der Elektroanlage ist die Durchführung eines E-Checks anzuraten.</i></p> <p><i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.</i></p>
Sonstige Anlagen:	<p><i>Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</i></p>
Energetische Situation:	<p><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></p> <p><i>Aufgrund des äußeren Anscheins, der vorliegenden Unterlagen und des Baujahres des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands zum Qualitätsstichtag, ist anzunehmen, dass die Energieeffizienzklasse des Bewertungsobjekts in Bezug auf den Durchschnittswert des Wohngebäudebestandes unterdurchschnittlich ausfällt.</i></p>
Zubehör	<p><i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i></p>

Zustand u. Beurteilung

Baumängel/Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	Unterdurchschnittlich , aufgrund des Allgemeinzustands mit diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	Unterdurchschnittlich , aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen Grundrissituation mit kleinflächigen, innen liegenden Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.
Ausstattungsqualität:	Unterdurchschnittlich , aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	Normal , im Rahmen der Nutzungskonzeption, sofern die Bau- und Nutzungsgenehmigung zur Dachgeschosswohnung in der tatsächlich bestehenden Konzeption belegt wird.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">• Lfd. Nr. 1: Wegerecht• Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 52/23)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Im Grundbuch ist im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein Herrschvermerk zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks verzeichnet. Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Nach Angabe der Wohnungsmieter bestehen zu den Wohneinheiten 1, 2, 3 und 4 sowie zu der aus zwei WE zusammengesetzten Wohneinheit 5/6 jeweils ein schriftlicher Mietvertrag.
Leerstand:	Die Wohnung im Dachgeschoss steht am maßgeblichen Stichtag augenscheinlich leer. Der Bestand eines Mietverhältnisses ist nicht bekannt. Da zu der Wohnung in der vorgefundenen Konzeption keine Bau- / Nutzungsgenehmigung vorliegt, erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass eine Nachtragsbaugenehmigung, ggf. unter Berücksichtigung baulicher Investitionserfordernisse, grundsätzlich erwirkt werden könnte. Somit handelt es sich hier um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand).
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 **10.000 €** zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen von Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **1.000 €** zur Berücksichtigung der Unsicherheit der rechtl. Durchsetzbarkeit des Wegerechts (Herrschermerk).
- Wertabschlag in Höhe von **8.787 €** zur Berücksichtigung des Barwertes der Ertragsrisiken wegen Leerstand.

Wertung

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

Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 34
zum Stichtag 26.03.2024

rd. 300.000 €

**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 06.05.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)