



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 055/23

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2403-GEL vom 02.09.2024

Sondereigentum-Nr. 2 des Aufteilungsplanes

255 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im 1. Obergeschoss des Hauses Ludwig-Richter-Straße 6 gelegenen Wohnung nebst Wintergarten und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet,

an dem Grundstück

Ludwig-Richter-Str. 6 45883 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	9
Flurstück:	41
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Feldmark, mittlere bis gute Wohnlage.
Grundstücksgröße:	321 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Ludwig-Richter-Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.

Bebauung

	Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, erfolgt die Bewertung auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichts auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.
Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert inkl. Kellergarage, einspännige Bauweise mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten (4 Wohneinheiten / 1 Teileigentumseinheit -Garage-).
Baujahr:	1926 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 2:	1. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 2:	99 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 2:	Die Wohnung des zu bewertenden Sondereigentum-Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss. Nach der vorliegenden Gebäudezeichnung werden über eine zentrale Diele zwei straßenseitig ausgerichtete, untereinander verbundene Zimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Zimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Bad, eine Küche mit hofseitig angebautem Wintergarten im Bereich des ehemaligen Balkons sowie ein innen liegender, kleinflächiger WC-Raum erschlossen.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden einzelne im Sondereigentum stehende Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen. Ein Kellerraum ist als Sondereigentumsfläche dem Bewertungsobjekt zugeordnet.	
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Straßenseite: Glatte Putzfassade mit Anstrich. Gesimselemente, Treppenraumvorbau sowie Flachdacherker im 1.OG.
<u>Ausstattung</u>	
Fußböden:	SE (Sondereigentumsflächen): Vermutlich Laminat, Keramische Platten. GE (Gemeinschaftsflächen): Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen.
Wandoberflächen:	SE: Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. GE: Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.
Deckenbekleidung:	SE: Vermutlich Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich bzw. schalungsrauhe Decke mit Anstrich.
Türen:	Haustür: Alurahmenkonstruktion mit strukturierter Tafel mit runden Glasausschnitten, Klingelanlage mit Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenraum. Nebeneingangstür: Nicht bekannt. Wohnungsabschlusstüren: Glatte Sperrtür in Holzarge o.ä.. Zimmertüren: Vermutlich glatte Sperrtüren in Holzarge o.ä.. Kellertüren: Holzbrettertür und einfachem Beschlag o.ä..
Fenster / Verglasung:	Holz- oder Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG o.ä.. Straßenseitig augenscheinlich Holzrahmenfenster mit Holzstreben und mutmaßlich Einfachverglasung, ggf. aus der Bauzeit. Im Treppenraum Holzrahmenfenster mit Buntglasscheiben in Einfach-Bleiverglasung.
Sanitärräume:	WE 2, WC: Vermutlich kleinflächiger innenliegender WC-Raum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Bodenfliesen und Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung. WE 2, Bad/WC: Vermutlich großflächiges Bad/WC mit Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne oder Dusche mit Kabine, Waschmaschinenanschluss, Gasterme und ggf. elektr. Durchlauferhitzer, Bodenfliesen und Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, Fenster-Lüftung.
Besondere Einbauten:	Nicht bekannt. Annahme: Keine.
Heizungsanlage:	Vermutlich Gasterme in jeder Sondereigentumseinheit.
Warmwasserbereitung:	Vermutlich über Gasterme oder über elektr. Durchlauferhitzer.
Elektroanlagen:	Annahme: Zählerschränke im Kellergeschoss, Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Wohneinheiten bzw. im Treppenhaus auf den Podestebenen vor den Wohneinheiten. 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.
Sonstige Anlagen:	Nicht bekannt. Annahme: Keine.
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	Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfanges nicht festzustellen.

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Nach dem äußeren Anschein macht das Wohnhaus einen gepflegten Erhaltungszustand. Baumängel, Bauschäden sowie wertrelevanter Unterhaltungsstau sind aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung nicht bekannt.
Baulicher Zustand:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund des gepflegten Allgemeinzustands ohne erkennbare Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation mit Durchgangszimmer, ohne Freisitz sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund einer mutmaßlich guten bis durchschnittlichen, mehr als 20 Jahre alten Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Gem. § 2 der Teilungserklärung wurde zugunsten des Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung-Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an der gesamten Gartenfläche bestellt. Informationen zu weiteren Sondernutzungsrechten liegen nicht vor.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 1: Bau- und Benutzungsbeschränkungen • lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht • lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 55/23)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Nach den Recherchen ist davon auszugehen, dass die Wohnung des Bewertungsobjekts durch den Eigentümer allein und selbst genutzt wird.
Leerstand:	Nicht gegeben.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.
WEG-Situation:	Die wirtschaftliche Situation der WEG ist aufgrund „nicht gebildeter Erhaltungsrücklagen“ nicht geordnet.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge: <ul style="list-style-type: none"> • Wertabschlag in Höhe von 8.409 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung. • Wertabschlag in Höhe von 4.204 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten WEG-Situation.
--------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wertung

Lagequalität:	<u>Leicht überdurchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren bis guten Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlich guten bis durchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes und mutmaßlich ohne wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
Vermietbarkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet- des 255 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 2 mit Kellerraum und Wintergarten-

100.000 €an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 9, Flurstück 41
zum Stichtag 02.07.2024

**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 02.09.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)