



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 056/21

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2123-GEL vom 21.02.2022

Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes

1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss des Hauses Blumendelle 36 gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, an dem Grundstück

Blumendelle 36, Münchener Straße 75
45881 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	352
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke, mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	440 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen „Blumendelle“ und „Münchener Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	Zwei zweiseitig angebaute Mehrfamilienwohnhäuser, mit insgesamt 14 Sondereigentumseinheiten, drei- bzw. viergeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, ein- bzw. zweispännige Bauweise.
Baujahr:	1895 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 4:	2. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 4:	Gesamt: 126 m ² ; Wohnung 4.1, rechts: 48 m ² , Wohnung 4.2, links: 76 m ² ; Treppenpodest: 2 m ² Die dem Sondereigentum zugeordnete Teilfläche des Treppenpodestes ist -entgegen der Darstellung im Grundriss des Aufteilungsplanes- zum Treppenhaus räumlich nicht abgeteilt.
Aufteilung der SE-Nr. 4:	WE 4.1, 2.OG rechts: Ein kleinflächiger Flur erschließt ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie ein hofseitiges Durchgangszimmer mit Küchenanschlüssen, über das ein straßenseitiges zweites Durchgangszimmer sowie ein weiteres straßenseitiges Zimmer erschlossen werden. WE 4.2; 2.OG links: Über einen schmal zugeschnittenen, zentralen Flur werden ein hofseitiges Zimmer, ein Bad-/WC, ein kleiner Küchenraum sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen.

<i>Konstruktion:</i>	<i>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</i>
<i>Fußböden:</i>	<i>SE (Sondereigentumsflächen): Laminat, Keramische Platten. GE (Gemeinschaftsflächen): Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen.</i>
<i>Wandoberflächen:</i>	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. GE: Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.</i>
<i>Deckenbekleidung:</i>	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.</i>
<i>Türen:</i>	<i>Haustür: Alurahmenkonstruktion mit Seitenteil und Glasfüllungen, Briefkastenanlage. Nebeneingangstür: Einfache Stahltür in Stahlzarge. Wohnungsabschluss Türen: Glatte Sperrtür in Stahlzarge. Zimmertüren: Glatte Sperrtüren in Holz zarge. Kellertüren: Zumeist Brettertüren.</i>
<i>Fenster / Verglasung:</i>	<i>Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung. Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.</i>
<i>Sanitäranlage:</i>	<i>WE 4.1, Bad/WC: Beengter Sanitärraum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzschutzvorhang, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung. WE 4.2; Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatische Bodenfliesen und kleinformatische Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Fenster, Wand- bzw. Deckenleuchte, Lüftung über Fenster.</i>
<i>Heizungsanlage:</i>	<i>Vermutlich zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum.</i>
<i>Warmwasserbereitung:</i>	<i>Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.</i>
<i>Elektroanlagen:</i>	<i>Zählerschränke im Kellergeschoss, Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in den Wohneinheiten. Zeitgemäße Anzahl an Sicherungen und FI-Schutzschaltern, Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Leitungen unter Putz.</i>
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<i>Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</i>
<i>Zubehör:</i>	<i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i>

Zustand u. Beurteilung

<i>Baumängel / Bauschäden:</i>	<i>Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.</i>
<i>Baulicher Zustand:</i>	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund des unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung und augenscheinlich festgestellten Baumängeln / Bauschäden.</i>
<i>Objektkonzeption:</i>	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund der unattraktiven Grundrissituation mit zum Teil kleinflächigem Bad/WC und hintereinander liegenden Durchgangszimmern bei fehlender Barrierefreiheit.</i>
<i>Ausstattungsqualität:</i>	<i><u>Unterdurchschnittlich</u>, aufgrund der einfachen Ausstattung und der augenscheinlich nicht fachgerecht ausgeführten Einbauten einzelner Ausstattungselemente (u.a. Oberböden, Innentüren, Fliesenarbeiten), bei einer unterdurchschnittlichen energetischen Qualität des Bewertungsobjekts.</i>
<i>Drittverwendungsmöglichkeit:</i>	<i><u>Normal</u>, im Rahmen der Nutzungskonzeption.</i>



Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Augenscheinlich wird die WE 4.1 (rechts, vom Treppenaufgang gesehen) bewohnt. Die angetroffenen Nutzer haben keine Auskunft zur Grundlage des Nutzungsverhältnisses erteilt. Ob ein Mietvertrag besteht, ist somit nicht bekannt. WE 4.2 (links, vom Treppenaufgang gesehen) wird augenscheinlich nicht bewohnt. Ob ein Mietvertrag besteht, ist nicht bekannt.
Leerstand:	Die WE 4.2 steht, abgesehen von wenigem Hausrat, ungenutzt leer.
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 „fehlender Hausgelder“ nicht geordnet.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Gem. Abschnitt III, Nrn. 1 und 2 der Teilungserklärung bilden die jeweiligen Sondereigentümer der Häuser Blumendelle 36 sowie Münchener Straße 75 jeweils gemeinschaftlich eine Untereigentümergeinschaft. Den jeweiligen Sondereigentümern der jeweiligen Untereigentümergeinschaft ist das Sondernutzungsrecht eingeräumt, das gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen zu nutzen. Hierbei sind die Miteigentümer der jeweils anderen Untereigentümergeinschaft von der Nutzung ausgeschlossen.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 56/21) • lfd. Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 12/21)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge: <ul style="list-style-type: none"> • Wertabschlag in Höhe von 1.200 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. • Wertabschlag in Höhe von 4.500 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum. • Wertabschlag in Höhe von 6.988 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten WEG-Situation.
--	--

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und der unterdurchschnittlichen Ausstattung bei einer unterdurchschnittlichen Energieeffizienz, vorhandenen Baumängeln und Bauschäden sowie der unregelmäßigen wirtschaftlichen Situation der WEG.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei einer unterdurchschnittlichen Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet-

zum Stichtag 23.11.2021

gerundet

85.000 €

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!

Digital unterschrieben
von Bernhard
Stratmann
DN: c=DE, cn=Bernhard
Stratmann,
givenName=Bernhard,
sn=Stratmann,
serialNumber=300WM
183775448752322
Datum: 2022.02.21
18:35:15 +01'00'



Bottrop, den 21.02.2022

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)