



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 060/22**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2212-GEL vom 07.02.2023

**Sondereigentum-Nr. „4M“ des Aufteilungsplanes
43 / 1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus
Münchener Str. 30 im 1. Obergeschoss, rechts, gelegenen Wohnung nebst einem
Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. „4M“ bezeichnet**

an dem Grundstück

**Grillostraße 23 und Münchener Straße 30
45881 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung: Schalke

Flur: 7

Flurstück: 362

Lage: Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke.
Durchschnittliche Lagequalität.

Grundstücksgröße: 554 m²

Altlastenverdacht: Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen
liegen nicht vor.

Bergbaul. Einwirkungen: Nicht gegeben.

Erschließungszustand: Anschluss an die endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungs-
anlagen „Grillostraße“ und „Münchener Straße“.
Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen derzeit nicht an.
Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG
fallen zur Zeit nicht an.

Bebauung

**Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht
wurde, erfolgt die Bewertung auf Weisung des Zwangs-
versteigerungsgerichts auf Grundlage des äußeren Anscheins und
der greifbaren Unterlagen.**

Bauliche Anlagen: Grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtetes, zweiseitig
angebautes Mehrfamilien-Doppelhaus als Straßeneckgebäude, vier-
geschossig, unterkellert.

Baujahr: Wiederaufbau 1952

Lage des SE-Nr. 4M: 1. Obergeschoss rechts (von der Münchener Straße aus gesehen)

Wohnfläche SE-Nr. 4M: 44 m²

Aufteilung des SE-Nr. 4M: Die zu bewertende Wohneinheit „4M“ befindet sich im 1.OG, rechts, im
Haus Münchener Str. 30. Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung und
dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass sich hinter der Wohnungs-
abschlusstür eine zentrale Diele befindet. Von dieser Diele aus werden das
kleinflächige Bad/WC, die Küche mit hinter liegender Abstellkammer und
ein hofseitiges Zimmer, welches als Durchgangszimmer zu einem
straßenseitigen Zimmer fungiert, erschlossen.

<i>Konstruktion:</i>	<i>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</i>
<i>Fußböden:</i>	<i>SE (Sondereigentumsflächen): Annahme: Keramische Fliesen, Laminat oder ähnlich (o.ä.). GE (Gemeinschaftsflächen): Kunststeinplatten</i>
<i>Wandoberflächen:</i>	<i>SE: Annahme: Putz / Tapete mit Anstrich o.ä.. GE: Putz mit Anstrich.</i>
<i>Deckenbekleidung:</i>	<i>SE: Annahme: Putz / Tapete mit Anstrich, Deckenpaneele o.ä.. GE: Putz mit Anstrich.</i>
<i>Türen:</i>	<i>Haustür: Alurahmentür mit Glasfüllung. Briefkastenanlage im Hausflur. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Nebeneingangstür: Stahltür, lackiert. Wohnungsabschlusstür: Holzfüllungstüren mit Spion, Oberfläche lackiert. Zimmertüren: Annahme: Holzfüllungstüren, Oberfläche Holzfurnier in Futter und Bekleidung. Kellertüren: Annahme: Holzbrettertüren.</i>
<i>Fenster / Verglasung:</i>	<i>Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.</i>
<i>Sanitäranlage:</i>	<i>Annahme: Bad/ WC, kleinflächig: Einrichtung: Annahme: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken, Duschtasse mit Spritzwasserschutzkabine o.ä.. Sanitärfarbe: Annahme: Weiß o.ä.. Oberboden: Annahme: Kleinformatige keramische Platten o.ä.. Wandbekleidung: Annahme: Kleinformatige keramische Platten bis ca. 1,50 m hoch (im Duschbereich bis ca. 2,00m hoch), darüber Putz / Tapete mit Anstrich o.ä.. Deckenbekleidung: Annahme: Deckenpaneele o.ä.. Lüftung: Annahme: Fenster. Belichtung: Annahme: Wand- und Deckenaufbauleuchten.</i>
<i>Heizungsanlage:</i>	<i>Annahme: Gaszentralheizung.</i>
<i>Warmwasserbereitung:</i>	<i>Annahme: Dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer.</i>
<i>Elektroanlagen:</i>	<i>Zählerschrank im Treppenhaus. Annahme: Elektrounterverteilung mit Sicherungsautomaten in der Wohnung.</i>
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<i>Annahme: Keine</i>
<i>Zubehör:</i>	<i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i>
Nebengebäude:	Im fremden Sondereigentum befindlich
<i>Beschreibung / Konzeption:</i>	<i>PKW-Garagen eingeschossig unter Pultdach. Zufahrt über Stahlschwingtor, keine Nebeneingangstür, kein Fenster.</i>
<i>Baujahr:</i>	<i>Annahme: 1952</i>
<i>Konstruktion / Bauweise:</i>	<i>Mauerwerkswände auf Betongrundplatte. Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen. Dachflächenentwässerung über vorgehängte Dachrinnen.</i>
<i>Ausstattung / Technik:</i>	<i>Anstrich, kein Stromanschluss.</i>

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund des äußeren Anscheins bei alters- und gebrauchstypischer Abnutzung mit partiellen Schäden am Gemeinschaftseigentum und der Annahme eines schadenfreien Erhaltungszustand der Ausstattung zu Wohnung 4M, bei alters- und gebrauchstypischer Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen, nicht barrierefreien Grundriss-situation mit kleinflächigem Bad/WC und Durchgangszimmer.
Ausstattungsqualität:	<u>Durchschnittlich</u> , unter der Annahme einer zeitgemäßen Wohnungsausstattung.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der derzeitigen Nutzungskonzeption.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Aufgrund Aussagen Dritter ist anzunehmen, dass die Wohnung-Nr. „4M“ durch die Eigentümerin selbst genutzt wird / wurde. Eine Nutzung durch Mieter / fremde Dritte ist nicht bekannt geworden.
Leerstand:	Ob die Wohnung bewohnt wird oder ungenutzt leer steht, ist nicht bekannt.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Es besteht eine WEG-Verwaltung.
WEG-Situation:	Die wirtschaftliche Situation ist <u>nicht</u> geordnet.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	In der Teilungserklärung werden keine Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum festgelegt. Folglich sind dem Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Grundbuch, Abt. II:	- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 60/22)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjekts.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- Wertabschlag in Höhe von 2.413 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung. - Wertabschlag in Höhe von 1.207 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten Situation der WEG.
--	---

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der noch mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne Barrierefreiheit, bei einer mutmaßlich durchschnittlichen Ausstattung, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen energetischen Qualität und einer nicht geregelten WEG-Situation
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet- zum Stichtag 03.11.2022 gerundet	29.000 €
--	-----------------

**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 07.02.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)