



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 082/23**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2402-GEL vom 05.12.2024

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes und mit öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

**Pothmannstr. 2
45883 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	12
Flurstück:	28
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Feldmark. Mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	200 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

	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 Wohn-/Geschäftshaus, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Mansard-Satteldach, unterkellert, sowie Anbau mit Erdgeschoss, 3 Obergeschossen, zzgl. Dachgeschoss unter Mansard-Satteldach, nicht unterkellert, 7 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit.
Baujahr:	1903 (gem. Schlußabnahmeschein)
Konzeption:	Aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung und fehlender Gebäudezeichnungen wird nach dem äußeren Anschein die folgende Konzeption bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt: Das Wohn- und Geschäftshaus ist über einen zentralen Hauseingang vom Flurstück 28 aus zugänglich. Hinter dem Hauseingang befindet sich das Treppenhaus mit Briefkastenanlage.

Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispännig konzipierten Wohn- und Geschäftshauses vom KG bis ins DG.

Die übereinander liegenden Wohneinheiten WE 1 im EG, WE 2 im 1.OG, WE 3 im 2.OG und WE 4 im DG sind jeweils vom Treppenhaus nach links (von der Straße aus gesehen) über eine Wohnungsabschlusstür zugänglich.

Der Wohnungszuschnitt ist mutmaßlich jeweils gleich.

Mutmaßlich werden über eine zentrale Diele drei Zimmer nebst Küche und Bad/WC erschlossen. Im Dachgeschoss wird die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer durch Dachschrägen beeinträchtigt.

In dem vom Treppenhaus aus zugänglichen Kellergeschoss werden 4 Kellerräume über einen zentralen Flur erschlossen.

Es ist anzunehmen, dass sich die Hausanschlüsse für Strom und Telekommunikation sowie der Zugang zur Grundleitung ebenfalls im Kellergeschoss auf dem Flurstück 28 befinden.

Zu dem auf das Flurstück 530 überbauten Anbau liegen keine Gebäudeunterlagen vor. Nach dem äußeren Anschein ist zu vermuten, dass die Büroeinheit im Erdgeschoss und die 3 Wohnungen in den Obergeschossen jeweils vom Treppenhaus auf dem Flurstück 28 erschlossen werden.

Die Nutzungseinheit im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Hauszugang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es ist anzunehmen, dass neben 2 Büroräumen ein Flur sowie ein Sanitärraum vorhanden sind.

Im Weiteren wird angenommen, dass die drei Wohnungen im 1.OG, 2.OG und 3.OG jeweils gleichartig zugeschnitten sind. Berücksichtigt werden hierbei zwei Zimmer, davon eines mit Küchenanschlüssen, sowie ein Sanitärraum.

Dem äußeren Anschein nach ist der Anbau nicht unterkellert.

Wohn-/Nutzfläche:	Gesamt:	409 m ²
	WE 1, EG links:	70 m ²
	WE 2, 1.OG links:	73 m ²
	WE 3, 2. OG links:	73 m ²
	WE 4, DG links:	57 m ²
	WE 5, 1. OG rechts (Anbau):	34 m ²
	WE 6, 2. OG rechts (Anbau):	34 m ²
	WE 7, 3. OG rechts (Anbau):	34 m ²
	GE, EG rechts (Anbau):	34 m ²

Konstruktion: Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.

Fassade: Straßenseite: Putzfassade mit wenigen Jugendstil-Ornamenten und Anstrich.
Hofseite: Ziegelmauerwerk.

Ausstattung *Nachstehend benannte (oder vergleichbare) Merkmale werden mit Blick auf das Baujahr und den äußeren Anschein bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt:*

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. schalungsrauhe Decke mit Anstrich.

	<p>Türen: <i>Haustür: Alurahmentür mit Glasfüllung, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion. Briefkastenanlage mutmaßlich im Hausflur.</i></p> <p><i>Haustür zur Büroeinheit: Holzrahmentür mit Kassettenornamenten, Lichtausschnitt mit Glasfüllung und einfachem Beschlag. Fassadenbriefkasten, Klingelanlage ohne Gegensprechanlage.</i></p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren: Glatte Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag, in lackierter / furnierter Holzzarge.</i></p> <p><i>Zimmertüren: Holzfüllungstür, furniert, lackiert, mit einfachem Beschlag in lackierter / furnierter Holzzarge.</i></p> <p><i>Kellertüren: Brettertüren</i></p>
Fenster / Verglasung:	<p><i>Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Bereich der Büroeinheit Schaufenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.</i></p> <p><i>Holzrahmen-Dachflächenfenster im Dachgeschoss.</i></p>
Sanitärräume:	<p><i>Hinsichtlich der Sanitärräume wird angenommen, dass es sich um kleinflächige Räume mit folgender Ausstattung handelt:</i></p> <p><i>Stand-WC mit Wand-Vorsatz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, oder Duschtasse mit Spitzwasserkabine, elektr. Durchlauferhitzer, Heizkörper. Mittelformatige Bodenfliesen und Mittelformatige Wandfliesen, bis ca. 2,00m, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Putz und Tapete / Anstrich.</i></p> <p><i>Belichtung durch Wandleuchte oder Fenster, mechanische Lüftung oder Fensterlüftung.</i></p>
Heizung:	<p><i>Hinweise auf einen Gasanschluss oder einen Öltank sind nicht erkennbar. Insofern ist anzunehmen, dass die Wohn- und Nutzungseinheiten mit Nachtspeicherheizöfen bzw. Elektrowandheizungsgeräten ausgestattet sind.</i></p>
Warmwassererzeugung:	<p><i>Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.</i></p>
Elektroanlagen:	<p><i>Mutmaßlich befinden sich allgemein zugängliche Zäblerschränke im Treppenhaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern zur Unterverteilung. Eine Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist mutmaßlich nicht installiert.</i></p> <p><i>Im Weiteren ist anzunehmen, dass die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 entspricht.</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 soweit erkennbar keine Zubehörstücke vorhanden.</i></p>

Zustand u. Beurteilung

Baumängel/Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des Allgemeinzustands mit Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der mutmaßlich bauzeittypischen Grundrissituation mit kleinflächigen Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption, sofern die Bau- und Nutzungsgenehmigung zum Anbau auf Flurstück 530 in der tatsächlich bestehenden Konzeption belegt wird.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:	• lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 82/23)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Auskünfte zur Nutzungssituation wurden dem Unterzeichner nicht erteilt. Nach dem äußeren Anschein und Recherchekenntnissen des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass die mutmaßlich 7 Wohneinheiten seit langer Zeit unvermietet leer stehen. Die Büroeinheit wird nach Ausweisung des Türschildes durch den Eigentümer selbst genutzt.
Leerstand:	Die 4 Wohnungen auf dem Flurstück 28 sind unter der Annahme, dass keine relevanten Sanierungsarbeiten erforderlich sind, in marktüblicher Zeit wiedervermietbar. Zu den mutmaßlich 3 Wohnungen im Anbau liegt in den baubehördlichen Bauakten keine Bau- / Nutzungsgenehmigung vor. Insofern erfolgt die Wertermittlung unter der Annahme, dass eine Nachtragsbaugenehmigung, ggf. unter Berücksichtigung baulicher Investitionserfordernisse, grundsätzlich erwirkt werden könnte. Im Weiteren wird angenommen, dass keine relevanten Sanierungsarbeiten erforderlich sind, und eine Wiedervermietung in marktüblicher Zeit umsetzbar ist. 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 **9.000 €** zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen von Baumängel / Bauschäden.
 - Wertabschlag in Höhe von **23.786 €** zur Berücksichtigung des Risikos aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung.
 - Wertabschlag in Höhe von **42.855 €** zur Berücksichtigung des Barwertes der Ertragsrisiken wegen Leerstand.
 - Wertabschlag in Höhe von **2.433 €** zur Berücksichtigung des Barwertes der Überbaurente.
- Zzgl. Bodenwert sonstige Flächen und verfahrensspezifischen Wertanpassungen.

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei außerordentlich hohem Leerstand.
Vermietbarkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</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 Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 28
zum Stichtag 03.09.2024

rd. 205.000 €

**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 05.12.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)