



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

b.v.s.
Sachverständige

Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Amtsgericht Gelsenkirchen Geschäftszeichen 005 K 102/21

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2204-GEL vom 25.08.2022

Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes

2.560,96 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum an den beiden im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnungen nebst zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, an dem Grundstück

**Steinfurthstraße 39
45884 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	20
Flurstück:	112
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen, mittlere bis einfache Wohnlage.
Grundstücksgröße:	255 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse zu Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen „Steinfurthstraße“ und „Saarbrücker Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben. Allerdings werden für die Erneuerungen der Steinfurthstraße und der Saarbrücker Straße voraussichtlich Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Zeitpunkt der Abrechnung stehen derzeit noch nicht fest.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert.
Baujahr:	Vermutlich um 1905
Lage der SE-Nr. 3:	2. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 3:	Gesamt: 143 m ² ; Wohnung 3.1, rechts: 68 m ² , Wohnung 3.2, links: 75 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 3:	Die Sondereigentumsflächen-Nr. 3 im 2.OG umfassen 2 abgeschlossen Wohneinheiten. Die Wohneinheit (3.1) rechts, vom Treppenaufgang gesehen, wird über eine Wohnungsabschlusstür und die dahinter befindliche schmale Diele erschlossen. Von der Diele aus gelangt man in ein straßen-seitiges Durchgangszimmer zu einem zweiten straßenseitigen Zimmer, in die hofseitige Wohnküche, die als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer fungiert und zum schmalen Bad/WC. Die Wohneinheit (3.2) links, vom Treppenaufgang gesehen, wird über eine Wohnungsabschlusstür und den dahinter liegenden kleinen Flur erschlossen. Vom Flur aus gelangt man in ein straßenseitiges Zimmer sowie in die straßenseitige Wohnküche, die als Durchgangszimmer zu einem straßenseitigen Zimmer und zum hofseitigen Bad/WC fungiert.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fußböden:	SE (Sondereigentumsflächen): Keramische Platten, Laminat. GE (Gemeinschaftsflächen): Werksteinplatten im Hausflur, Dielenböden mit Anstrich. Estrich, Bodenklinker.
Wandoberflächen:	SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitarräumen. GE: Putz mit Anstrich.
Deckenbekleidung:	SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich, Schalungsraue Decke / Ziegel
Türen:	Haustür: Kunststoffrahmentür mit Glasfüllung. Fassadenbriefkasten, Fassadenklingel mit Gegensprechfunktion. Innentüren: Sperrtür, beschichtet, in Stahlzargen.
Fenster / Verglasung:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Stahlrahmenfenster mit Gitter und Einfachverglasung im KG.
Sanitarräume:	WE 3.1, Bad/WC: Stand WC mit Vorwandspülkasten, Duschtasse, Waschbecken. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, raumhoch, Bodenfliesen großformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fensterlüftung. Belichtung über Wand-/Deckenleuchte. WE 3.2; Bad/WC: Stand WC mit Vorwandspülkasten, Liegewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss. Sanitärfarbe: Weiß. Wandfliesen kleinformatig, bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Bodenfliesen kleinformatig. Decke mit Putz / Tapete und Anstrich. Fensterlüftung. Belichtung über Wand-/Deckenleuchte.
Heizung:	Zentraler Gas-Heizkessel in Verbindung mit Stahlheizkörpern.
Warmwassererzeugung:	Zentraler Warmwasserspeicher mit Anschluss an den zentralen Heizkessel.
Elektroanlage:	Zählerschrank mit wenigen Sicherungsautomaten. Für die Bauzeit durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
Sonstige Anlagen:	Augenscheinlich keine.
Zubehör:	Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des unterdurchschnittlichen Erhaltungszustands der baulichen Anlagen bei vorhandenen Baumängeln / Bauschäden.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der Grundrissituation mit beengtem Hauseingangsbereich und Hausflur, Wohnungsgrundrissen mit Durchgangszimmern, einem kleinflächigen Sanitärraum zu WE 3.1 und fehlender Barrierefreiheit.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen Ausstattung bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> . Das Wohnhaus kann im Rahmen der aktuellen Nutzungskonzeption verwendet werden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Die Wohneinheiten 3.1 und 3.2 sind vermietet.
Leerstand:	Leerstand besteht nicht.
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 <u>nicht</u> geordnet.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum wurden nach der vorliegenden Teilungserklärung weder zu Gunsten des Bewertungsobjekts noch zu Gunsten anderer Sondereigentumseinheiten begründet.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 102/21)• lfd. Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 25/21)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wertabschlag in Höhe von 2.700 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.• Wertabschlag in Höhe von 450 € zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum.• Wertabschlag in Höhe von 500 € zur Berücksichtigung der Risiken aus Straßenbaubeiträgen gem. §8 KAG.• Wertabschlag in Höhe von 7.568 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der wirtschaftlichen Situation der WEG.• Wertabschlag in Höhe von 941 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund von Mietwucher in Bezug auf WE 3.2.• Wertzuschlag in Höhe von 1.612 € zur Berücksichtigung des Mietmehrertrages im Zusammenhang mit WE 3.1.
--	---

Wertung

Lagequalität:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren bis einfachen Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Nutzbarkeit und einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, mit wertrelevant wirksamen Baumängel und Bauschäden, bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Wohnhauses.
Vermietbarkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert	-unbelastet-	89.000 €
zum Stichtag 24.05.2022	gerundet	

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 25.08.2022

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)