



# 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 120/22

### Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2303-GEL vom 12.10.2023

#### Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes

1.259,03 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den beiden im 1.Obergeschoss des Hauses Blumendelle 36 gelegenen Wohnungen nebst Teilfläche des Treppenhauspodestes im 1.OG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 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 <sup>2</sup>
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:	Ursprungsbaujahr 1895 (Blumendelle 36)
Lage der SE-Nr. 3:	1. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 3:	Gesamt: 125 m <sup>2</sup> , Wohneinheit 1.OG rechts, 3.1: 48 m <sup>2</sup> , Wohneinheit 1.OG links, 3.2: 75 m <sup>2</sup> , Verkehrsfläche Treppenhaus: 2 m <sup>2</sup>
Aufteilung der SE-Nr. 3:	Das Sondereigentum umfasst zwei zum Treppenhaus hin abgeschlossene Wohneinheiten (3.1; rechts und 3.2; links) sowie eine zur Gemeinschaftsfläche hin nicht abgeteilte Teilfläche des Treppenhausepodestes im 1.OG. WE 3.1, 1.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 3.2; 1.OG links: Über einen schmal zugeschnittenen, abgewinkelten zentralen Flur werden ein hofseitiges Zimmer, ein Bad-/WC, ein kleiner Küchenraum sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen.
Konstruktion:	<i>Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.</i>
Fassade:	<i>Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Mauerwerkssockel. Giebel- und Hofseite: Glatter Putz.</i>
<u>Ausstattung</u>	
Fußböden:	<i>SE (Sondereigentumsflächen): Laminat, Keramische Platten. GE (Gemeinschaftsflächen): Keramische Platten, Estrich, PVC auf Holzdielen.</i>
Wandoberflächen:	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. GE: Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.</i>
Deckenbekleidung:	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.</i>
Türen:	<i>Haustür: Alurahmenkonstruktion mit Seitenteil und Glasfüllungen, Briefkastenanlage. Nebeneingangstür: Einfache Stahltür in Stahlzarge. Wohnungsabschlusstüren: Glatte Sperrtür in Stahlzarge. Zimmertüren: Glatte Sperrtüren in Holz zarge. Kellertüren: Zumeist Brettertüren.</i>
Fenster / Verglasung:	<i>Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.</i>
Sanitärräume:	<i>WE 3.1, Bad/WC: Kleinflächiger Sanitärraum, Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzschutzkabine, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Wand- bzw. Deckenleuchte, mechanische Lüftung. WE 3.2, Bad/WC: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Waschmaschinenanschluss, elektr. Durchlauferhitzer, kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 2m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Belichtung durch Fenster, Wand- bzw. Deckenleuchte, Lüftung über Fenster.</i>
Besondere Einbauten:	<i>Augenscheinlich keine.</i>
Heizungsanlage:	<i>Vermutlich zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum.</i>
Warmwasserbereitung:	<i>Dezentral, elektr. Durchlauferhitzer im Bad/ WC.</i>
Elektroanlagen:	<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>
Sonstige Anlagen:	<i>Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</i>
Energetische Situation:	<i>Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2022-003953733) vom 09.02.2022 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird der Endenergieverbrauch (Heizung und Warmwasser) mit 226,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „G“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich aus.</i>
Zubehör	<i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i>

**Zustand u. Beurteilung**

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des ungepflegten Allgemeinzustands mit erheblichen Beschädigungen und Verschmutzungen, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundriss-situation mit Durchgangszimmer und ohne Balkon / Loggia sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund einer einfachen Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland ausweislich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption.

**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"> <li>• lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 120/22)</li> </ul>
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	Nach mündlicher Angabe der Mieter beim Ortstermin bestehen schriftliche Mietverträge. Diese wurden dem Unterzeichner jedoch nicht vorgelegt.
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 „fehlender Hausgelder“ nicht geordnet.

**Besonderheiten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>1.720 €</b> zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>8.600 €</b> zur Berücksichtigung der Kostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>11.362 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht geregelten WEG-Situation / Sonderumlagenrisiko.</li> </ul>
--	--

**Wertung**

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlage im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer ausweislich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit erheblich wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer wirtschaftlich nicht geregelten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
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 der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

**Verkehrswert -unbelastet- des 1.259,03/10.000 MEA**

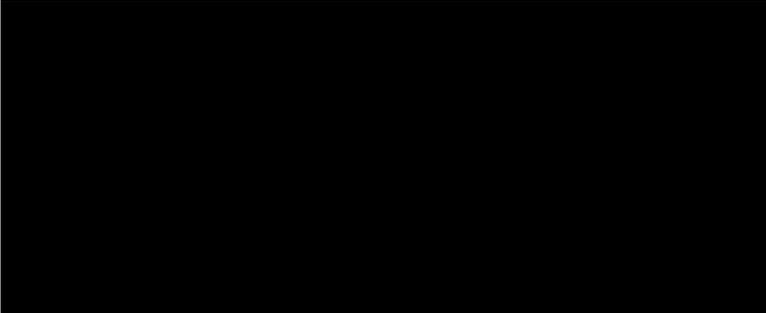
-in Verbindung mit dem Sondereigentum-Nr. 3, nebst Abstellraum im Kellergeschoss-  
an dem Grundstück Gemark. Schalke, Flur 7, Flurstück 352  
zum Stichtag 08.08.2023 gerundet

**71.000 €**

**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 12.10.2023

  
Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)