Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäfts-Nr. 005 K 129/24

# EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nr. BER-1025-RMH

vom 31.10.2025

## REIHENMITTELHAUS

als Einfamilienhaus genutzt
Valentinstraße 17 a
45896 Gelsenkirchen

| | |
|---|---|
| **Lage** | Stadtteil Hassel, einfache bis mittlere Wohnlage |
| **Grundstücksgröße** | 360 m² |
| **Bebauung** | Reihenmittelhaus, zweiseitig angebautes Einfamilienhaus, I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss |
| **Baujahr** | Ursprungsbaujahr 1910, Bewertungsbaujahr 1960 |
| **Wohnfläche** | ca. 68 m² |
| **Besonderheiten** | Die Bewertung erfolgt nach „äußerem Augenschein und Bauakte". |
| **Aufteilung** | Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden<br>Kellergeschoss: Abstellen, Technik - Annahme Erd-/ Dachgeschoss: Wohnen - Annahme |
| **Nutzung** | augenscheinlich ungenutzt |
| **Energetische Situation** | Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. |
| **Ausstattung** | Zu der Ausstattung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden.<br>Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung |
| **Instandhaltungszustand** | Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein vermutlich nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar. |
| **Außenanlagen** | Kein Vorgarten, das Einfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an. Gemäß Luftbildern kann von ungepflegten oder verwilderten Freiflächen ausgegangen werden. |
| **Bemerkungen** | Berücksichtigte Zu-/ Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):<br>- fehlende Innenbesichtigung - 30.400 €<br>- fehlende grundbuchliche Sicherung der Garagenzufahrt - 1.500 €<br>Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht |

| **Ermittelter** | **VERKEHRSWERT**<br>(ohne Berücksichtigung der Belastungen Abt. II des Grundbuchs) | **120.000 €** |
|---|---|---|

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das kompletten Gutachten wird angeraten!

öffentlich bes...

DIPL.-ING. DIPL. WIRT.-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl
VON DER IHK NORD WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

005K129-24 Behörde-Exposé
signiert durch Verhoeven (gültig)