



Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



b.v.s.
Sachverständige

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 Gladbeck
Geschäftszeichen 015 K 012/22

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2213-GLA vom 16.03.2023

Mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebautes Grundstück (Flurstück 1070), je 2/42 Miteigentumsanteil an Garagen- bzw. Garagenhofgrundstücken (Flurstücke 1047, 1048 und 1049) sowie 2/42 MEA an einem Erschließungsgrundstück (Flurstück 1046)

Lohstraße 6a
45966 Gladbeck

Grundstück

Gemarkung:	Gladbeck
Flur:	126
Flurstücke:	1070, 1046, 1047, 1048, 1049
Lage:	Stadtteil Rentfort Durchschnittliche Lagequalität.
Grundstücksgröße:	Flurstück 1070: 370 m², Flurstück 1046: 143 m², Flurstück 1047: 157 m², Flurstück 1048: 1.224 m², Flurstück 1049: 17 m²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Lohstraße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Die Kanalanschlussbeiträge sind erfüllt. Beiträge nach § 8 KAG sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Bebauung

Wohnhaus

Bauliche Anlagen:	Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit zwei separat zugänglichen Wohnungen, Erdgeschoss zzgl. ausgebautem Sattel-Walmdach, unterkellert.
Baujahr:	Um 1900
Konzeption:	In dem traufseitig zur öffentlichen Straße errichteten Wohnhaus befindet sich eine straßenseitige und eine spiegelgleiche hofseitige Wohnung. Die Doppelhaushälfte ist durch eine Trennwand unter dem First geteilt. Giebelseitig befinden sich zwei Hauseingangstüren zur getrennten Erschließung der beiden Wohneinheiten.

	<p>Hinter der Haustür befindet sich ein schmaler Treppenflur, von dem aus die Flächen im EG und im DG erschlossen werden. Im Erdgeschoss gelangt man vom Treppenflur in die Wohnküche, die als Durchgangszimmer zu einem hinterliegenden Raum und zum Kellergeschoss fungiert. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Räume. Neben der Gas-, Wasser und Elektroerschließung befinden sich dort der Gas-Heizkessel und die Waschmaschine.</p> <p>In dem vom Treppenflur aus zugänglichen Dachgeschoss werden zwei Zimmer und ein kleinflächiges Bad/WC über einen schmalen Flur erschlossen. Die Zimmer sind mit einer hoch installierten Decke ausgestattet, so dass die Nutzbarkeit durch Dachschrägen nicht erheblich eingeschränkt wird.</p> <p>Im Bereich des Mittelpodestes der Treppenanlage ist ein Zählerschrank mit Sicherungsautomaten in die Wand eingelassen.</p>
Wohnfläche:	Gesamt: rd. 132 m ² , WE 1: rd. 66 m ² , WE 2: rd. 66 m ²
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Klinkermauerwerk
<u>Ausstattung</u>	
Fußböden:	Keramischen Platten, Laminat, Teppich, Estrich.
Wandoberflächen:	Putz / Tapete mit Anstrich. Wandfliesen in den Sanitärräumen.
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich/Tapete, Deckenpaneele/Holzvertäfelung.
Türen:	Haustür: Holz-Haustüranlage mit Oberlicht und Glasfüllung, Klingelanlage ohne Audio- / Video-Funktion, Fassadenaufbaubriefkasten (WE 1) bzw. Briefeinwurfschlitz (WE 2), Vordach mit Seitenelement, Außentreppe (6 Stufen) WE 1 und Außentreppe (5 Stufen) WE 2. Zimmertüren: Sperrtür, Holz furniert, in Holzzarge.
Fenster/Verglasung:	WE 1 EG und DG sowie WE 2 DG: Kunststoffrahmen-Fenster mit Doppelverglasung, im WE 1 mit Rollläden. WE 2 EG: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden bzw. mit Einfachverglasung im Treppenraum. Im KG beider Wohneinheiten Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung und Stahlgitter.
Bad / WC:	In beiden Wohnungen identisch konzipiert. Einrichtung: Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, Stahlheizkörper, elektr. Durchlauferhitzer. Sanitärfarbe: WE 1: Weiß, grün. WE 2 Weiß. Oberboden: Kleinformatige keramische Platten. Wandbekleidung: WE 1: Kleinformatige keramische Platten, raumhoch. WE 2: Kleinformatige keramische Platten bis ca. 1,60 hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Deckenbekleidung: WE 1: Deckenpaneele, WE 2: Putz/Tapete mit Anstrich. Lüftung: Fenster Belichtung: Wandleuchte
WC-Raum im EG:	Nur in WE 1. Einrichtung: Stand-WC mit Wand-Vorsatz-Spülkasten. Sanitärfarbe: Weiß Oberboden: Kleinformatige keramische Platten. Wandbekleidung: Holzvertäfelung Deckenbekleidung: Holzvertäfelung Lüftung: Falttür zur Diele Belichtung: Wandleuchte Besonderheiten: Von der Diele abgeteilte Kleinfläche.

<i>Besondere Einbauten:</i>	<i>Augenscheinlich keine.</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Je WE ein Zentraler Gas-Heizkessel (Baujahr vermutlich um 1993).</i>
<i>Warmwassererzeugung:</i>	<i>Dezentrale Warmwasserspeicher über elektrische Durchlauferhitzer.</i>
<i>Elektroanlage:</i>	<i>Zählertafel mit Sicherungsautomaten im Treppenraum. Geringe Anzahl an Sicherungsautomaten (augenscheinlich kein FI-Schutzschalter), Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.</i>
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<i>Augenscheinlich keine.</i>
Energetische Situation:	<p>Es liegt kein Energieausweis für Wohngebäude vor. Die vorliegenden Unterlagen und Informationen, insbesondere die Baubeschreibung, das Baujahr sowie die Gebäudebeschaffenheit und Ausstattung nach Feststellungen im Rahmen des Ortstermins, lassen vermuten, dass die energetische Qualität des zu bewertenden Gebäudes, sich unterdurchschnittlich zu den objektspezifischen Anforderungen an den vergleichbaren Wohngebäudebestand in Deutschland gem. GEG verhält.</p> <p>Eine diesbezügliche Klarstellung erfordert die energetische Fachexpertise und ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.</p>
Nebengebäude 1	Schuppen
Beschreibung / Konzeption:	<p>Schuppen 1: Mauerwerksbau eingeschossig, zzgl. Satteldach.</p> <p>Schuppen 2: Eingeschossiges Gebäude, vermutlich in Ständerwerksbauweise mit Fassadenplatten und Pultdach.</p>
Baujahr:	<p>Schuppen 1: Um 1900.</p> <p>Schuppen 2: Vermutlich um 2000.</p>
Ausstattung / Technik:	Vermutlich Strom.
Nebengebäude 2	Garagen
Beschreibung / Konzeption:	Nutzungsrecht an 2 PKW-Fertigbaugaragen einer Reihengaragenanlage nebst Garagenhof, eingeschossig unter Flachdach. Zufahrt über Stahlschwingtor.
Baujahr:	Vermutlich um 2000.
Konstruktion / Bauweise:	<p>Stahlbeton-Fertigteile.</p> <p>Dachabdichtung vermutlich mit Bitumenschweißbahnen.</p>
Ausstattung / Technik:	Vermutlich keine besonderen Anschlüsse.
Zubehör	Im Rahmen des Ortstermins konnten augenscheinlich keine Zubehörstücke festgestellt werden.
Zustand u. Beurteilung	
Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund von alters- und witterungsbedingter Abnutzung sowie vorhandenen Baumängeln / Bauschäden u.a. wegen unterlassener notwendiger Instandhaltung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der bauzeittypischen Grundrissituation mit Durchgangszimmern und fehlendem Sanitärraum im EG, bei fehlender Barrierefreiheit.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund einer bauzeittypischen, zum Teil wirtschaftlich überalterten Gebäudeausstattung einfachen bis mittleren Standards, bei einer in Bezug auf den Gebäudebestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:

- lfd. Nr. 1 zu Flurstück-Nrn. 1070, 1046, 1047: Leitungsrecht
- lfd. Nr. 2 zu Flurstück-Nr. 1070: Wegerecht
- lfd. Nr. 3 zu Flurstück-Nrn. 1070, 1046, 1047, 1048, 1049: Zwangsversteigerungsvermerk
- lfd. Nr. 4 zu Flurstück-Nrn. 1070, 1046, 1047, 1048, 1049: Zwangsverwaltungsvermerk

Baulasten:

- Blatt-Nr. 2863 zu Lasten Flurstück-Nrn. 1046 und 1048: Erschließungsbaulast
- Blatt-Nr. 2864 zu Lasten Flurstück-Nrn. 1048 und 1049 des Bewertungsobjekts sowie die im fremden Eigentum stehenden Flurstücke 1029, 1030, 1040, 1041, 1044 und 1087: Vereinigungsbaulast
- Blatt-Nr. 2865 zu Lasten Flurstück-Nrn. 1070 und 1047 des Bewertungsobjekts sowie die im fremden Eigentum stehenden Flurstücke 1026, 1033, 1034, 1035 und 1071: Vereinigungsbaulast
- Blatt-Nr. 2869 zu Lasten Flurstück-Nrn. 1046: Abstandsflächenbaulast

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt wird als Baudenkmal „Arbeitersiedlung Rentfort“ mit der Nr. „5129-42“ in der Denkmalliste geführt.

Überbau:

Nicht gegeben.

Sonstige Rechte / Lasten:

Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:

Nach Auskunft der Zwangsverwaltung bestehen zu dem Bewertungsobjekt keine Miet- / Pachtverträge.

Leerstand:

WE 1 steht vollständig möbliert leer.

WE 2 steht vollständig ausgeräumt leer, wobei auch die Oberböden, Wand- und Deckenbekleidungen zum größten Teil entfernt wurden.

Schuppen 1 und 2 waren nicht zugänglich und stehen nach Auskunft der Zwangsverwaltung mit Hausrat bestückt leer.

Zu den beiden Garagen, die im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich waren, ist anzunehmen, dass ggf. Fahrzeuge o.a. einstehen.

Sozialbindung:

Keine Belegungsbindung gegeben.

Verfahren n. WohnStG NRW:

Kein Verfahren nach WohnStG NRW anhängig.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

Der Gesamt-Verkehrswert berücksichtigt folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Alterswertgeminderter 2/42 MEA Garagengebäude: **14.000 €**
- Alterswertgeminderter Wertanteil Nebengebäude 1: **2.000 €**
- Alterswertgeminderter Wertanteil Nebengebäude 2: **500 €**
- Wertabschlag wegen Baumängel / Bauschäden: **-15.900 €**
- Wertabschlag Vereinigungsbaulast (2864): **-100 €**
- Wertabschlag Erschließungsbaulast (2863): **-100 €**
- Wertabschlag Vereinigungsbaulast (2865): **-100 €**
- Wertabschlag Abstandsflächenbaulast (2869): **-50 €**
- Bodenwert „Zusätzliche Fläche“ (Flurstück 1046): **470 €**
- Bodenwert „Zusätzliche Fläche“ (Flurstück 1047): **516 €**
- Bodenwert „Zusätzliche Fläche“ (Flurstück 1048): **4.022 €**

- Bodenwert „Zusätzliche Fläche“ (Flurstück 1049): 56 €	
Wertung	
Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption, ohne barrierefreie Nutzbarkeit , und einer unterdurchschnittlichen Ausstattung, bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz und augenscheinlich vorhandenen Baumängel / Bauschäden .
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei einer unterdurchschnittlichen Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Gesamt-Verkehrswert	-unbelastet-	246.000 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	
Einzel-Verkehrswert zu Flurstück 1070 (ZFH / DHH)	-unbelastet-	227.500 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	
Einzel-Verkehrswert zu Flurstück 1046 (Weg)	-unbelastet	400 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	
Einzel-Verkehrswert zu Flurstück 1047 (Garagenhof)	-unbelastet-	2.800 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	
Einzel-Verkehrswert zu Flurstück 1048 (Garagenhof)	-unbelastet	15.600 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	
Einzel-Verkehrswert zu Flurstück 1049 (Garagenhof)	-unbelastet-	6 €
zum Stichtag 09.02.2023	gerundet	

Der vorstehende Verkehrswert wurde auftragsgemäß -UNBELASTET- ausgewiesen. Möglicherweise begründete Werteeinflüsse von Lasten und Beschränkungen gem. Grundbuch, Abteilung II, sind nicht berücksichtigt.

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten!

Bottrop, den 16.03.2023

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)