



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 024/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2408-GEL vom 13.02.2025

Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück

Münchener Straße 51
45881 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	320
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Einfache bis mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	436 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 „Münchener Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

Bebauung

Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohneinheiten (WE) 1, 6, 7 und 8 nicht ermöglicht wurde, erfolgt hierzu die Bewertung auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.	
Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss mit Hofdurchfahrt, 1. und 2.OG, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit nicht ausgebautem Spitzbodenraum, unterkellert, zweispännige Bauweise mit insgesamt 8 Wohneinheiten.
Baujahr:	1905 (gem. Schlußabnahmeschein)
Konzeption:	Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über einen zentralen Hauseingang zugänglich. Hinter dem Hauseingang befindet sich der Hausflur mit Briefkastenanlage, über den man zu dem im hinteren Gebäude befindlichen Treppenhaus und weiter zur hofseitigen Nebeneingangstür gelangt. Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispännig konzipierten Mehrfamilienhauses vom KG bis ins DG.

WE 1, EG rechts (von der Straße aus gesehen):

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 2, EG links (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Abschlusstür befindet sich ein zentraler Flur über den zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer sowie die hofseitige Küche und das kleinflächige, innen liegende Bad/WC erschlossen werden.

WE 3, 1.OG rechts (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine schmale Diele, über die ein straßenseitige Küche als Durchgangsraum zu einem straßenseitigen Zimmer, zwei hofseitige Zimmer sowie ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC erschlossen werden.

WE 5, 2. OG rechts (von der Straße aus gesehen):

Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 6, 2.OG links (von der Straße aus gesehen):

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 7, DG: rechts (von der Straße aus gesehen):

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

WE 8, DG links (von der Straße aus gesehen):

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist vom Treppenpodest im Dachgeschoss über eine Zugangstür und die dahinter befindliche schmale Holztreppe zugänglich.

In dem vom Treppenhaus zugänglichen Kellergeschoss werden Lagerkellerräume, 1 Heizungskellerraum sowie ein zum Flur hin offener Hausanschlussraum über einen zentralen Flur erschlossen.

Nebengebäude

Das Nebengebäude im Hof wird hinsichtlich Heizung, Wasser und Strom vom Mehrfamilienhaus erschlossen. Die Zuwegung erfolgt durch die Hofdurchfahrt über den Hof. Hinter der Eingangstür befindet sich eine verwinkelte Gewerbehalle mit niedriger Deckenhöhe. Ein Büroraum sowie ein Sanitärraum mit einfachster Ausstattung sind vorhanden.

Wohn-/Nutzfläche:	Gesamt:	622 m ²
	WE 1, EG rechts:	35 m ²
	WE 2, EG links:	63 m ²
	WE 3, 1. OG rechts:	70 m ²
	WE 4, 1. OG links:	70 m ²
	WE 5, 2. OG rechts:	70 m ²
	WE 6, 2. OG links:	70 m ²
	WE 7, DG rechts:	66 m ²
	WE 8, DG links:	66 m ²
	Nutzfläche GE 1, Nebengebäude	112 m ²
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.	
Fassade:	Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich sowie mittlere Teilfläche mit Faserzementplatten bekleidet. Hofseite: Ziegelmauerwerk, partiell Putz mit Anstrich.	
<u>Ausstattung</u>	(In Bezug auf nicht besichtigte Bereiche als Annahme)	
Fußböden:	Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.	
Wandoberflächen:	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. Mauerwerk mit Anstrich.	
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, mutmaßlich auch Paneele.	
Türen:	Haustür: Holzrahmentür mit Holzverblendung und Lichtausschnitt sowie Oberlicht, Klingelanlagen ohne Audio / Videofunktion. Briefkastenanlage als Aufputzanlage im Hausflur. Holzdrehotor zur Hofdurchfahrt. Nebeneingangstür: Stahltür mit Lichtausschnitt. Wohnungsabschlusstüren: Glatte Sperrtüren, furniert oder lackiert, mit Oberlicht (Einfachverglasung) tlw. mit Spion, in lackierter Holzzarge. Zimmertüren: Holzfüllungstür, furniert, ggf. lackiert, in entsprechender Holzzarge. Kellertüren: Brettertüren.	
Fenster / Verglasung:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.	
Sanitärräume:	<p>WE 1, Bad/WC Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 2.</p> <p>WE 2, Bad/WC Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Kleinformatige Bodenfliesen. Kleinformatige Wandfliesen bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.</p> <p>WE 3, Bad/WC Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Dusch- tasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbau- leuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durch- lauferhitzer.</p> <p>WE 4, Bad/WC Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Dusch- tasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Vertäfelung / Anstrich. Wandaufbau- leuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durch- lauferhitzer.</p>	

	<p><i>WE 5, Bad/WC</i> <i>Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Dusch- tasse. Oberboden: Laminat. Kleinformatige Wandfliesen bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.</i></p>
	<p><i>WE 6, Bad/WC</i> <i>Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.</i></p>
	<p><i>WE 7, Bad/WC</i> <i>Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5.</i></p>
	<p><i>WE 8, Bad/WC</i> <i>Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.</i></p>
<i>Heizung:</i>	<p><i>Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Hersteller: Viess- mann, Modell: Atola-RN, Niedertemperaturkessel, mutmaßliches Baujahr: 1998).</i></p> <p><i>Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper mit Thermostatventil in den Wohnräumen sowie im Hofgebäude.</i></p>
<i>Warmwassererzeugung:</i>	<p><i>Dezentral über elektr. Durchlauferhitzer in den Wohnungen.</i></p>
<i>Elektroanlagen:</i>	<p><i>Allgemein zugängliche Zählerschränke nebst Hauptsicherungen als Wandaufbauschränk mit Hauptsicherungen im Treppenhaus, jeweils im Bereich der Wohnungsabschlusstüren.</i></p> <p><i>Zu WE 1 und 2: Wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank im Treppenhaus.</i> <i>Zu WE 3 bis 8: Allgemein zugängliche Zählerschränke mit FI-Schutzschalter im Treppenhaus, jeweils vor den Abschlusstüren der Wohnungen.</i></p> <p><i>Zu GE 1: Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Hof- gebäude. Zählerschrank mutmaßlich im Hausflur.</i></p>
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<p><i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunika- tionsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungs- objekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungs Wert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.</i></p> <p><i>Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</i></p>
<i>Energetische Situation:</i>	<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>
Zubehör	<p><i>Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich 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 diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen 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.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 24/24)
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:	<p>Nach Angabe eines angetroffenen Wohnungsnutzer sind am maßgeblichen Stichtag 4 Wohneinheiten bewohnt. Zudem wird das Nebengebäude durch einen Gewerbebetrieb als Lagerraum genutzt.</p> <p>Zu den 4 Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit wurden die jeweiligen Mietverträge im Rahmen des Ortstermins eingesehen.</p>
Leerstand:	<p>Die Wohneinheiten 1, 6, 7 und 8 stehen am maßgeblichen Stichtag -mutmaßlich- leer. Der Bestand von Mietverträgen ist nicht bekannt.</p> <p>Hierbei handelt es sich augenscheinlich um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Durchführung erforderlicher Instandsetzung zur Herstellung eines mangelfreien Vermietungszustandes möglich.</p>
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:	<ul style="list-style-type: none"> • Wertabschlag in Höhe von 20.300 € zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen von Baumängel / Bauschäden. • Wertabschlag in Höhe von 7.626 € zur Berücksichtigung des Risikos wegen unbekannter Vermietungssituation. • Wertabschlag in Höhe von 15.253 € zur Berücksichtigung des Risikos wegen nicht ermöglichter Besichtigung.
---	---

Wertung

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis 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 sowie mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei erhöhtem Leerstand.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus u. einem Nebengebäude bebauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320

rd. **340.000 €**

zum Stichtag 31.10.2024

**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 13.02.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)