Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäfts-Nr. **005 K 069/25**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. HIS-0426-DHH **vom 20.04.2026**



D O P P E L H A U S H Ä L F T E

als Einfamilienhaus genutzt
und ein Nebengebäude
Arndtstraße 23
45896 Gelsenkirchen

Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Hassel, mittlere Wohnlage / 261 m²
Bebauung	Doppelhaushälfte, I-geschossig, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie einem I-geschossigen Anbau
Baujahr	ca. 1910, Bewertungsbaujahr 1976
Wohnfläche	ca. 73 m²
Besonderheiten	Der Spitzboden ist nachträglich zu Wohnzwecken ungenehmigter Weise ausgebaut worden und nachträglich in der Form nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig.
Aufteilung	Es handelt sich um eine bauzeittypische Doppelhaushälfte mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt (nur ein Badezimmer im Erdgeschoss und die 2 Schlafräume befinden sich im Dachgeschoss. Der Wohnraum ist ein Durchgangzimmer zum Bad)
Nutzung	durch Mieter
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes ausgegangen. Aufgrund der nur partiell durchgeführten Maßnahmen kann der energetische Standard nicht abschließend beurteilt werden.
Ausstattung	einfache bis mittlere Qualität, individualisierter Ausbaustandard mit vereinzelten teils länger zurückliegenden Modernisierungen / Heizung Gas, Warmwasserbereitung zentral über Heizungsanlage Fenster: Kunststofffenster (uneinheitlich) mit Isolierverglasung teils mit manuellen Rollläden, teils ohne Rollläden / Bad: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, teils mikrobiologische Belastung
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein individuell modernisierter in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Der Vorgarten ist nicht gestaltet, wirkt ungepflegt und wird als KFZ-Abstellplatz (Kleinwagen – keine ausreichende Größe) genutzt, begeh-/ befahrbare Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 25.000 € - Vermietungsabschlag - 31.800 € 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	**V E R K E H R S W E R T** (**ohne** Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	**155.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

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