



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 Gelsenkirchen
Geschäftszeichen 05 K 29/25

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-037-A-GEL-ETW vom 18.02.2026

Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes

184 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss befindlichen Wohnung nebst Windfang und zwei Abstellräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet,

an dem Grundstück

Wilhelminenstr. 155, 155a
45881 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	1
Flurstück:	44
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke, einfache bis mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	586 m²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Vollständig erschlossen.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, einspännige Bauweise mit insgesamt 4 Sondereigentumseinheiten.
Baujahr:	1897 Ursprungsbaujahr, 1946 Wiederingebrauchnahme nach Instandsetzung (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 4:	2. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 4:	144 m²
Aufteilung der SE-Nr. 4:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest im 2.Obergeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmal zugeschnittene zentrale Diele von der das Bad/WC, ein zur Hofseite ausgerichtetes Zimmer, die Küche, 3 zur Straßenseite ausgerichtete Zimmer sowie ein kleinflächiger Flur mit Zugang zu einem innen liegenden kleinflächigen Bad/WC, zu einem hofseitig und zu einem straßenseitig ausgerichteten Zimmer erschlossen werden. Von der ½ Treppe tiefer liegenden Zwischenpodestebene des Treppenhauses sind 2 Abstellräume zugänglich, in denen sich u.a. ein Waschmaschinenanschluss befindet.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Straßenseite: Putzfassade mit Ornamentbesatz / Anstrich. Hofseite: Putzfassade mit Anstrich.

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , unter der Annahme eines noch durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen Konzeption von 2 ehemals einzeln abgeschlossenen, nunmehr räumlich verbundenen Wohnungen ohne Freisitz, mit einem schlauchartigen Erschließungsflur und beengtem Zugang zum Flur der ehemals kleineren Wohnung sowie fehlender barrierefreier Erschließung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren, zum Teil älteren Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption eines Mehrfamilienwohnhauses.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Nicht gegeben.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	• lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 6 (gleichlautend): Grunddienstbarkeit -Recht die Grenzmauer zum An-, Ein- und Aufbau zu nutzen-. Eintragungsbewilligung vom 31.05.1917 und 02.07.1917. Eingetragen am 10.07.1917. • lfd.-Nr. 2 und lfd. Nr. 7 (gleichlautend): Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstücke 45, 48 und 49 zur Nutzung der Durchfahrt auf dem Wertermittlungsgrundstück zum Gehen und Fahren. Eingetragen am 09.09.1958. • lfd. Nr. 9: Insolvenzvermerk (AG Duisburg, 603 IK 124/23). Eingetragen am 28.02.2024. • lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 29/25). Eingetragen am 26.03.2025.
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Vermietet
Leerstand:	Nicht gegeben.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WohnStG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WohnStG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.
WEG-Situation:	Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegenüber dem Sondereigentümer der Wohnung im DG und mit Blick auf die erheblichen Zahlungsrückstände des Sondereigentümers des Wertermittlungsobjekts ist die wirtschaftliche Situation der WEG nicht geordnet.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge: • Wertabschlag in Höhe von 1.000 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum. • Wertabschlag in Höhe von 8.894 € zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die ungeregelte wirtschaftliche Situation der WEG.
--	---

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung und ohne Freisitz, bei einer einfachen bis mittleren Ausstattung, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit geringem Instandhaltungsstau und einer mit nicht geregelten wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</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 des 184 / 1.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an ETW-Nr. 4
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 1, Flurstück 44
zum Stichtag 04.11.2025

104.000 €

**Die vorstehenden Verkehrswerte wurden auftragsgemäß -UNBELASTET- ausgewiesen.
Möglicherweise begründete Werteinflüsse von Rechten und Lasten gem. Grundbuch,
Abteilung II, sind nicht berücksichtigt.**

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten!

Bottrop, den 18.02.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)