



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 05 K 32/25

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-039-A-GEL-GA vom 08.01.2026

23 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA) in Verbindung mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1
an dem Grundstück
Saarbrücker Str. 6, 8
45884 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	20
Flurstück:	25
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen, einfache bis mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	528 m²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Vollständig erschlossen.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	PKW-Reihengaragenanlage, eingeschossig, mit Flachdach (4 abgeschlossene PKW-Einstellplätze). Die Reihengaragenanlage wurde grenzständig im hinteren Bereich eines Reihengrundstücks, welches straßenseitig mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus in massiver Mauerwerksbauweise, dreigeschossig, zzgl. Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten bebaut ist, errichtet.
Baujahr:	MFH: 1913 (gem. baubehördlicher Hausakte) Garage: 1978 (gem. baubehördlicher Hausakte) Die nachstehende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Reihengaragenanlage:
Konstruktion:	Fertig-Betonbauweise
Wände:	Wandplatten aus bewehrtem Gasbeton.
Dach:	Dachplatten aus bewehrtem Gasbeton.
Dachabdichtung:	Glasvliespappe verklebt.
Dachflächenentwässerung:	Innen liegende Dachflächenentwässerung.
Besonderheiten:	Augenscheinlich keine.
Fassade:	Putz mit Anstrich.

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des offensichtlichen Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der für den Nutzungszweck typischen Konzeption.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität ohne Fenster, Nebeneingangstür sowie spezifischen Ver- und Entsorgungsanschlüssen (elektr. Strom, Wasser, Entwässerung).
Drittverwendungsmöglichkeit:	<u>Normal</u> , im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Nicht gegeben.
Teileigentumsgrundbuch, Abt. II:	• lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 32/25)
Baulasten:	Zu Lasten des Wertermittlungsgrundstück: Nicht gegeben. Zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstück: Zuwegungsbaulast
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Dinglich gesichertes Recht zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Wertrelevanten Mietverhältnisse sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden, können aber in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt auch nicht ausgeschlossen werden.
Leerstand:	Mutmaßlich nicht gegeben.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WohnStG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WohnStG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung konnte nicht festgestellt werden.
WEG-Situation:	Die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der WEG erforderlichen Auskünfte und Nachweise wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG von Unsicherheit geprägt.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge: • Wertabschlag in Höhe von 1.100 € zur Berücksichtigung der anteiligen Investitionskostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. • Wertabschlag in Höhe von 300 € zur Berücksichtigung der Investitionskostenrisiken wegen Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum. • Wertabschlag in Höhe von 300 € zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die unbekannte wirtschaftliche Situation der WEG.
--	--

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Lage im Wohngebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Gebäudekonzeption, bei einer einfachen Ausstattung, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit durchschnittlicher 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 durchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert des 23 / 1.000 Miteigentumsanteils

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Garage-Nr. 1-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 25
zum Stichtag 27.11.2025

4.800 €

**Die vorstehenden Verkehrswerte wurden 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 08.01.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)