



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 53/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-009-A-GEL-ETW vom 26.05.2025

Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes
265,70 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA), in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet,
an dem Grundstück

Schemannstraße 51
45884 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	21
Flurstück:	25
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen, mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	220 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Vollständig erschlossen.

Bebauung

	Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, erfolgt die Bewertung auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichts auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.
Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden unter Satteldach, unterkellert, ein- bis zweispännige Bauweise mit insgesamt 5 Sondereigentumseinheiten.
Baujahr:	1911 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 4:	2. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 4:	96 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 4:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest im 2.Obergeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus die hofseitig ausgerichtete Küche mit Zugang zur Loggia, das innen liegende, kleinflächige Bad/WC, 2 straßenseitig ausgerichtet Zimmer, ein innen liegender WC-Raum und ein Durchgangszimmer mit hinterliegendem Abstellraum und hofseitiger zweiter Loggia sowie Zugang zu einem straßenseitigen Zimmer, erschlossen werden.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Straßenseite: Putzfassade mit erhabenen Fachwerkornamenten und zentralem Runderker im 1. und 2. OG, Glattputz mit Anstrich im EG und Sockelbereich. Hofseite: Glatte Putzfassade mit Anstrich.

Zustand u. Beurteilung

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , unter der Annahme eines unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , unter der Annahme einer typischen Grundrissituation eines neukonzipierten Altbaus aus der Bauzeit des Bewertungsobjekts, mit kleinflächigem Sanitäräumen, ohne Freisitz und ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , unter der Annahme einer einfachen, zum Teil wirtschaftlich überalterten und abgenutzten 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

Sondernutzungsrechte:	Nicht gegeben.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 53/24)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Wertrelevante Mietverhältnisse sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden.
Leerstand:	Nach dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass das gesamte Mehrfamilienhaus am maßgeblichen Stichtag nicht bewohnt wird.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.
WEG-Situation:	Die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der WEG erforderlichen Auskünfte und Nachweise wurden dem Sachverständigen trotz wiederholter Anfrage bei der WEG-Verwaltung nicht vorgelegt. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG von Unsicherheit geprägt.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wertabschlag in Höhe von 2.559 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. • Wertabschlag in Höhe von 5.119 € zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG. • Wertabschlag in Höhe von 5.119 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen nicht ermöglichter Besichtigung. • Wertabschlag in Höhe von 2.559 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen unbekannter Nutzungs-/Vermietungssituation.
--	---

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der mutmaßlich baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlich einfachen Ausstattung mit geschlossener Loggia, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
Vermietbarkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert des 265,70 / 1.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 4 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 21, Flurstück 25
zum Stichtag 18.03.2025

63.000 €

**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 26.05.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)