



# 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  
öffentlicher bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

**Amtsgericht Gelsenkirchen  
Geschäftszeichen 05 K 66/24**

### Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2414-GEL vom 14.05.2025

#### Sondereigentum-Nr. 19 des Aufteilungsplanes

**301 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts des Hauses Grillostraße 55A gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet,**

an dem Grundstück

**Schalker Straße 145 und Grillostraße 55A  
45881 Gelsenkirchen**

#### Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	4
Flurstück:	192
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke, einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage.
Grundstücksgröße:	719 m <sup>2</sup>
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zu dem Grundstück im Altablagerungsverzeichnis ein Hinweis auf Anschüttungen aus dem Jahr 1952 (1 – 3m Mächtigkeit) zu finden ist.
Bergbau. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Anschluss an endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen „Grillostraße“ und „Schalker Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.

#### Bebauung

Bauliche Anlagen:	Zweiseitig angebautes, grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, vier- bis fünfgeschossig, zzgl. teilweise ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, dreispänige Bauweise mit insgesamt 29 Sondereigentumseinheiten (26 Wohneinheiten / 3 Teileigentumseinheit -Ladenlokale-).
Baujahr:	1954 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 19:	Erdgeschoss rechts
Wohnfläche SE-Nr. 19:	51 m <sup>2</sup>
Aufteilung der SE-Nr. 19:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus die straßenseitige Küche mit hinterliegender Abstellkammer, das straßenseitige Bad/WC, ein straßenseitiges Zimmer sowie ein hofseitiges Zimmer erschlossen werden.

Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Glatte Putzfassade sowie Sockel mit Anstrich.
<u>Ausstattung</u>	
Fußböden:	<i>SE (Sondereigentumsflächen): Laminat, PVC / Linoleum, keramische Platten. GE (Gemeinschaftsflächen): Keramische Platten, Estrich, Holzverlegeplatten.</i>
Wandoberflächen:	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. GE: Mauerwerk bzw. Putz / Tapete mit Anstrich.</i>
Deckenbekleidung:	<i>SE: Putz / Tapete mit Anstrich. GE: Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich.</i>
Türen:	<i>Haustür: Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, Klingelschild ohne Audio-Funktion, Briefkastenanlage im Treppenhaus. Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür Wohnungsabschlusstüren: Glatte Sperrtür tlw. mit verblendetem Lichtausschnitt, in Holzzarge, beschichtet. Zimmertüren: Glatte Sperrtür in Holzzarge, lackiert. Kellertüren: Holzlattentür und einfacher Beschlag.</i>
Fenster / Verglasung:	<i>Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.</i>
Sanitärräume:	<i>Kleinflächiges, schmales Bad/WC: Stand-WC mit Druckwasserspülung, Waschtisch, Liegewanne, Gastherme, Heizkörper mit Thermostatventil. Mittelformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen bis ca. 1,50m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich; Decke: Putz / Tapete mit Anstrich, Belichtung durch Wand- und Deckenaufbauleuchte sowie über das Fenster. Lüftung über das Fenster.</i>
Besondere Einbauten:	<i>Nicht bekannt. Annahme: Keine.</i>
Heizungsanlage:	<i>Gastherme mutmaßlich älterer Bauart (&gt;20 Jahre).</i>
Warmwasserbereitung:	<i>Über Gastherme.</i>
Elektroanlagen:	<i>Der Stromzähler zur jeweiligen Wohneinheit befindet sich nebst Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten allgemein zugänglich im Bereich des Treppenpodests neben der Wohnungsabschlusstür. Es handelt sich jeweils um eine Zählertafel in einem Wandschrank, der die Anlagen zu allen drei Wohneinheiten der Geschossebene beinhaltet.</i>
Sonstige Anlagen:	<i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise wird, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, entsprechend einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678 angenommen.</i>
Energetische Situation:	<i>Nicht bekannt. Annahme: Keine.</i>
Zubehör	<i>Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude (Registrier-Nr. NW-2023-004674463) vom 12.08.2023 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Demnach wird der Endenergiebedarf mit 179,4 kWh/(m<sup>2</sup>*a) ausgewiesen. Dieser Wert liegt im Bereich der Stufe „F“ der im Energieausweis angegebenen „Vergleichswerte Endenergie“ und fällt in Bezug auf den Durchschnittswert von Vergleichswerten anderer Gebäude gleicher Objektart unterdurchschnittlich aus.</i>
	<i>Zubehör war im Rahmen des ermöglichten Besichtigungsumfangs nicht festzustellen.</i>

**Zustand u. Beurteilung**

Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundriss situation mit kleinfächigem Sanitärraum, ohne Freisitz sowie ohne barrierefreier Erschließung der Wohnung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren, 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:	Weder dem vorliegenden Grundbuchauszug noch dem Text der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum begründet worden sind. Auch nach Durchführung des Ortstermins und der weiteren Recherchearbeiten ist davon auszugehen, dass keine relevanten Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum bestehen.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung)</li> <li>• lfd. Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 3/24)</li> <li>• lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 66/24)</li> </ul>
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Überbau:	<p>Weder wird vom Bewertungsgrundstück auf ein fremdes Grundstück überbaut noch wird von einem fremden Grundstück auf das Bewertungsobjekt überbaut.</p> <p>Ein Eigengrenzüberbau ist nicht gegeben.</p>
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	Die zu bewertenden Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet. Der Mietvertrag wurde auszugsweise vorgelegt.
Leerstand:	Augenscheinlich besteht kein Leerstand.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbinding gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.
WEG-Situation:	Nach Auskunft des WEG-Verwaltung ist die wirtschaftliche Situation der WEG geordnet.

**Besonderheiten**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge bzw. -zuschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>1.000 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>2.000 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>1.352 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.</li> <li>• Wertzuschlag zur Berücksichtigung des Barwerts des Mietmehrertrags in Höhe von <b>1.883 €</b>.</li> </ul>
--	--

**Wertung**

Lagequalität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Freisitz, mit einer unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevanten Baumängel / Bauschäden und einer formal geregelten, aber mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergemeinschaft.
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 301 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 19 mit Kellerraum-

an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192

zum Stichtag 04.02.2025

**31.000 €**

**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 14.05.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)