



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 73/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2417-GEL vom 23.07.2025

**A) Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes
123 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA) in Verbindung mit (i. V. m.) dem Sondereigentum (SE) an der im Haus Lothringer Straße 24, im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet,**

**B) Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes
69 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA) in Verbindung mit (i. V. m.) dem Sondereigentum (SE) an der im Haus Lothringer Straße 24, im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet,**

an dem Grundstück

Belforter Straße 30 / Lothringer Straße 24
45884 Gelsenkirchen

Grundstück	
Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	20
Flurstück:	84, 549
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen, mittlere, tendenziell einfache Wohnlage.
Grundstücksgröße:	Gesamt: 755 m ² , Flurstück 84: 460 m ² , Flurstück 549: 295 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Vollständig erschlossen.
Bebauung	
Bauliche Anlagen:	Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der SE-Nr. 4 nicht ermöglicht wurde, erfolgt die Bewertung auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichts nach dem äußeren Anschein und auf Basis von Informationen aus einer im Jahr 2018 durchgeführten Besichtigung. Zweiseitig angebautes Wohn-/Geschäftshaus, dreigeschossig, ausgebautes Satteldach, unterkellert, ein- bzw. zweizügige Bauweise mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten (1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 9 Wohneinheiten) sowie eine Reihengaragenanlage mit 6 PKW-Garagen im Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten.
Baujahr:	1904 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 3:	2. Obergeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 3:	88 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 3:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhauspodest im 2.OG zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus das kleinflächige Bad/WC, die hofseitig ausgerichtete Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer, von denen eines als Durchgangszimmer zu einem weiteren Zimmer fungiert, erschlossen werden.

Lage der SE-Nr. 4:	Dachgeschoss
Wohnfläche SE-Nr. 4:	52 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 4:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhauspodest im Dachgeschoss zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine kleinflächige Diele von der aus das hofseitig ausgerichtetes Bad/WC sowie vier hintereinander liegende straßenseitige Zimmer zugänglich sind. Gem. Baugenehmigung und Aufteilungsplan sind die einzelnen Zimmer als Durchgangszimmer miteinander verbunden. Tatsächlich wurde die Wohneinheit - ohne Genehmigung der Baubehörde und mutmaßlich auch ohne Beschluss der WEG- in den Bereich des gemeinschaftlichen Dachbodenraumes erweitert, so dass das Bad/WC vergrößert und ein hofseitiges Zimmer sowie ein schmaler Flur zur Erschließung der straßenseitigen Zimmer errichtet wurden.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Straßenseite: Putzfassade bzw. Mauerwerk mit Putzelementen, Anstrich. Hofseite: Mauerwerk, teilweise Putz.
Zustand u. Beurteilung	
Baumängel / Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund eines unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund einer typischen Grundrissituation eines konzeptionell veränderten Altbaus aus der Bauzeit des Bewertungsobjekts, mit kleinflächigen Sanitärräumen, Durchgangszimmern und ohne Freisitz sowie ohne barrierefreier Erschließung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , unter der Annahme einer einfachen bis mittleren 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:	Bestehen nur zu Gunsten anderer Miteigentumsanteile.
Wohnungsgrundbuch, Abt. II:	<u>Grundbuch Blatt 1954:</u> <ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 73/24) Eingetragen am 13.08.2024. • lfd. Nr. 13: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 32/24) Eingetragen am 13.08.2024. <u>Grundbuch Blatt 1955:</u> <ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 73/24) Eingetragen am 17.09.2024. • lfd. Nr. 11: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 37/24) Eingetragen am 17.09.2024.
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Die beiden hier zu bewertenden Sondereigentumseinheiten sind am maßgeblichen Stichtag vermietet.
Leerstand:	Die hier zu bewertenden Wohneinheiten 3 und 4 weisen keinen Leerstand aus.
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:

SE 3:

- Wertabschlag in Höhe von **5.258 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.
- Wertabschlag in Höhe von **6.561 €** zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die mutmaßlich unregelmäßige wirtschaftliche Situation der WEG.
- Bodenwert der zusätzlichen Flächen (Flurstück 549) **3.629 €**.

SE 4:

- Wertabschlag in Höhe von **2.950 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.
- Wertabschlag in Höhe von **3.239 €** zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die mutmaßlich unregelmäßige wirtschaftliche Situation der WEG.
- Wertabschlag in Höhe von **6.478 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen nicht ermöglichter Besichtigung.
- Bodenwert der zusätzlichen Flächen (Flurstück 549) **2.036 €**.

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

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

Einzel-Verkehrswert des 123 / 1.000 MEA -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohneinheit (WE)-Nr. 3 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 84 u. 549
zum Stichtag 15.04.2025

78.000 €**Einzel-Verkehrswert des 69 / 1.000 MEA -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an WE-Nr. 4 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 84 u. 549
zum Stichtag 15.04.2025

36.000 €**Gesamt-Verkehrswert zu 192 / 1.000 MEA -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an den WE-Nrn. 3 und 4, jeweils mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 84 u. 549
zum Stichtag 15.04.2025

114.000 €

**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 23.07.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)