



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 79/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2418-GEL vom 22.05.2025

**A) Sondereigentum-Nr. 1 des Aufteilungsplanes
153,60 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA), in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links, gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet,**

**B) Sondereigentum-Nr. 2 des Aufteilungsplanes
87,00 / 1.000 Miteigentumsanteile (MEA), in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts, gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 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. 1:	Erdgeschoss links
Wohnfläche SE-Nr. 1:	55 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 1:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Hausflur im Erdgeschoss links zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus die hofseitig ausgerichtete Küche erschlossen wird. Die Küche fungiert als Durchgangsraum zur hofseitigen Loggia, zu einem kleinflächigen Bad/WC und zu einem straßenseitig ausgerichteten Zimmer, hinter dem ein weiteres straßenseitiges Zimmer liegt.

Lage der SE-Nr. 2:	Erdgeschoss rechts
Wohnfläche SE-Nr. 2:	31 m ²
Aufteilung der SE-Nr. 2:	Die Wohnung ist unmittelbar vom Hausflur im Erdgeschoss rechts zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlussstür befindet sich eine zentrale Diele von der aus die hofseitig ausgerichtete Küche mit Zugang zur hofseitigen Loggia, ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC und ein straßenseitig ausgerichtetes 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:	Grundbuch Blatt 3343: <ul style="list-style-type: none"> Kein Eintrag im vorliegenden Grundbuchauszug. Grundbuch Blatt 3344: <ul style="list-style-type: none"> lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 34/24) lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 79/24)
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:

Die Verkehrswerte der einzelnen Sondereigentumseinheiten berücksichtigen folgende Wertabschläge:

SE 1:

- Wertabschlag in Höhe von **1.511 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.
- Wertabschlag in Höhe von **3.021 €** zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.
- Wertabschlag in Höhe von **3.021 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen nicht ermöglichter Besichtigung.
- Wertabschlag in Höhe von **1.511 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen unbekannter Nutzungs-/Vermietungssituation.

SE 2:

- Wertabschlag in Höhe von **778 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.
- Wertabschlag in Höhe von **1.557 €** zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.
- Wertabschlag in Höhe von **1.557 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen nicht ermöglichter Besichtigung.
- Wertabschlag in Höhe von **778 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen unbekannter Nutzungs-/Vermietungssituation.

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:

Durchschnittlich, aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.

Objektqualität:

Unterdurchschnittlich, 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:

Unterdurchschnittlich, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage

Verkäuflichkeit:

Unterdurchschnittlich, aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Einzel-Verkehrswert des 153,60 / 1.000 MEA -unbelastet- -in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohneinheit (WE)-Nr. 1 mit Kellerraum- an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 21, Flurstück 25 zum Stichtag 18.03.2025	35.000 €
Einzel-Verkehrswert des 87,00 / 1.000 MEA -unbelastet- -in Verbindung mit dem Sondereigentum an WE-Nr. 2 mit Kellerraum- an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 21, Flurstück 25 zum Stichtag 18.03.2025	19.000 €
Gesamt-Verkehrswert zu 240,60 / 1.000 MEA -unbelastet- -in Verbindung mit dem Sondereigentum an den WE-Nr. 1 und WE-Nr. 2 mit Kellerraum- an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 21, Flurstück 25 zum Stichtag 18.03.2025	54.000 €

**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 22.05.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)