



Sachverständigenbüro Stratmann Immobilien-Wertermittlung



b.v.s.
Sachverständige

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 005 K 081/23**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2401-GEL vom 05.12.2024

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus und öffentlicher Verkehrsfläche überbautes Grundstück

**Pothmannstr. 2
45883 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	12
Flurstück:	530
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Feldmark. Mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	64 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Einwirkungen aufgrund untertägigem Bergbau sind absehbar nicht zu erwarten.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Pothmannstraße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

Bebauung

Eine vordere Grundstücksteilfläche des Bewertungsgrundstücks befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und ist insofern mit dem Gehweg und Parkbuchten bebaut.

Die daran anschließende hintere Grundstücksteilfläche des Bewertungsgrundstücks ist vollflächig mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Hierbei handelt es sich nach dem äußeren Anschein um eine Erweiterung des Mehrfamilienhauses auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 28).

Zubehör

Im Rahmen des Ortstermins waren soweit erkennbar keine Zubehörstücke vorhanden.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:	• Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 81/23)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Mietverhältnisse sind im Zusammenhang mit dem Bewertungsgrundstück nicht bekannt geworden.
Sozialbindung:	Es ist keine Miet- bzw. Sozialbindung gegeben.
Verfahren n. WAG NRW:	Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Besonderheiten

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">• Anspruch auf Überbaurente• Diskontierungsbetrag des unbelasteten Bodenwertes
---	---

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des vorhandenen Überbaus der hinteren Grundstücksteilfläche und der als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche genutzten vorderen Grundstücksteilfläche, bei insgesamt geringer Grundstücksfläche.
Vermietbarkeit:	<u>Nicht gegeben</u> .
Verkäuflichkeit:	<u>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der stark unterdurchschnittlichen Objektqualität, schlechter Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert -unbelastet-

zu dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
und öffentl. Verkehrsfläche überbauten Grundstück
Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 530
zum Stichtag 03.09.2024

rd. **10.000 €**

**Der vorstehende Verkehrswert wurde 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 05.12.2024

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)