



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 127/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-012-A-GEL-ETW vom 24.09.2025

Sondereigentum-Nr. 9 des Aufteilungsplanes
977 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der
Wohnung im Dachgeschoss links mit Kellerraum, Nr. 9 des Aufteilungsplanes,
an dem Grundstück
Gewerkenstr. 5
45881 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	4
Flurstück:	73
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke, einfache bis mittlere Wohnlage.
Grundstücksgröße:	438 m²
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 Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, zzgl. ausgebauten Dachgeschoss und Spitzbodenraum unter Satteldach, unterkellert, zweispännige Bauweise mit insgesamt 10 Sondereigentumseinheiten (8 Wohneigentumseinheiten, 2 Teileigentumseinheiten).
Baujahr:	1958 (gem. Bauakte)
Lage der SE-Nr. 9:	Dachgeschoss links
Wohnfläche SE-Nr. 9:	68 m²
Aufteilung der SE-Nr. 9:	Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss links (vom Treppenaufgang) und ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung stellt sich die Konzeption wie folgt dar: Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale zentrale Diele von der zwei straßenseitige Zimmer, ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, die hofseitig ausgerichtete Küche sowie ein hofseitiges Zimmer, erschlossen werden. Die Nutzbarkeit der Zimmer wird durch Dachschrägen beschränkt, wobei jedes Zimmer im Bereich des Fensters mit einer kleinen Dachgaube versehen ist.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	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> , aufgrund des unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustands mit Baumängel / Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung nebst deutlichen Gebrauchsspuren sowie vorhandenen Bauschäden.
Objektkonzeption:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation mit kleinflächigem Sanitärraum und ohne barrierefreier Erschließung des Wohn- / Geschäftshauses.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen, zum Teil wirtschaftlich überalterten und abgenutzten bzw. beschädigten 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:	• lfd. Nr. 9: Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung • lfd. Nr. 10: Allgemeines Verfügungsverbot zu Lasten der aktuellen Sondereigentümerin • lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 127/24)
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:	Informationen zur Vermietungssituation wurden durch die Sondereigentümerin nicht erteilt.
Leerstand:	Nach Auskunft von Hausbewohnern und dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass die Wohnung im Dachgeschoss links bereits seit längerer Zeit nicht bewohnt wird um am maßgeblichen Stichtag leer steht. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass eine Wiedervermietung in marktüblichen Zeiten realisiert werden kann. Somit handelt es sich um kurzfristigen, sogenannten fluktuationsbedingten, Leerstand.
Sozialbindung:	Keine Belegungsbindung gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Kein Verfahren nach WAG NRW anhängig.
WEG-Verwaltung:	Informationen zur WEG-Verwaltung und zur Situation der Eigentümergemeinschaft liegen nicht vor.
WEG-Situation:	Die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der WEG erforderlichen Auskünfte und Nachweise wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Insofern ist die wirtschaftliche Situation der WEG von erheblicher Unsicherheit geprägt.

Besonderheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge: • Wertabschlag in Höhe von 1.400 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. • Wertabschlag in Höhe von 3.766 € zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung. • Wertabschlag in Höhe von 1.883 € zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.
--	--

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlichen einfachen 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 durchschnittlicher 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.

Verkehrswert des 977 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 9 mit Kellerraum-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
zum Stichtag 22.07.2025

46.000 €

**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 24.09.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)