



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 05 K 128/24

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-013-A-GEL-TE vom 29.09.2025

Sondereigentum-Nr. 10 des Aufteilungsplanes
748 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit Sondereigentum am
Dachboden, Nr. 10 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 Wohn-/Geschäftslage.
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. 10:	Dachboden (Spitzbodenraum)
Nutzfläche SE-Nr. 10:	46 m²
Aufteilung der SE-Nr. 10:	Die Teileigentumseinheit befindet sich im Spitzboden und ist über eine Holzterasse unmittelbar vom Treppenhaus-Podest im Dachgeschoss zugänglich. Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung stellt sich die Konzeption wie folgt dar: Hinter der Abschlusstür befindet sich eine gewendelte schmale Holzterassenanlage mit Holzhandlauf, die zum nicht ausgebauten Dachboden im Spitzboden führt.
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>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundriss-situation ohne barrierefreie Erschließung des Wohn- / Geschäftshauses bei beengtem Zugang zum Spitzbodenraum und Nutzungsbeschränkungen durch Dachschrägen sowie fehlender natürlicher Belichtung.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der sehr 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>Stark eingeschränkt</u> , aufgrund der konzeptionellen Nachteile der Lage im Spitzboden sowie erheblichen Nutzungsbeschränkungen aufgrund bauordnungsrechtlicher Festsetzungen.

Rechte u. Belastungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.
Teileigentumsgrundb. Abt. II:	• lfd. Nr. 9: Allgemeines Verfügungsverbot zu Lasten der aktuellen Sondereigentümerin • lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 128/24)
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 dem äußeren Anschein ist davon auszugehen, dass der Spitzboden ursprünglich als Trockenboden konzipiert und genutzt wurde, allerdings seit langer Zeit nicht mehr genutzt wird und sukzessive vermüllt. Die Wertermittlung erfolgt hiernach unter der Annahme, dass eine Vermietung des Dachbodenraumes aufgrund einer geringen Mietnachfrage absehbar nicht realisiert werden kann. Somit handelt es sich um strukturell dauerhaften Leerstand.
Sozialbindung:	Nicht gegeben.
WAG NRW-Verfahren:	Nicht gegeben.
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 **1.100 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.
- Wertabschlag in Höhe von **8.059 €** zur Berücksichtigung der Ertragsrisiken wegen Leerstand.
- Wertabschlag in Höhe von **185 €** zur Berücksichtigung der Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung.
- Wertabschlag in Höhe von **185 €** zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

- Lagequalität: Leicht unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohn-/Geschäftslagequalität im Stadtgebiet.
- Objektqualität: Unterdurchschnittlich, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreier Zuwegung, bei einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Vermietbarkeit: Stark unterdurchschnittlich, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität und einer zu erwartenden äußerst geringen Miet-Nachfrage.
- Verkäuflichkeit: Stark unterdurchschnittlich, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer stark unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und stark eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit sowie einer äußerst geringen Kauf-Nachfrage.

Verkehrswert des 748 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum am Dachboden (Spitzbodenraum)-Nr. 10-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
zum Stichtag 22.07.2025

2.000 €

**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 29.09.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)