



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 30/25

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-048-A-GEL-TE vom 30.09.2025

Sondereigentum-Nr. 3 des Aufteilungsplanes
489 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit Sondereigentum am
Ladenlokal im EG rechts mit 4 Kellerräumen, Nr. 3 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 m ² |
| Altlastenverdacht: | Nicht gegeben. |
| Bergbaul. Einwirkungen: | Nicht gegeben. |
| Erschließungszustand: | Vollständig erschlossen. |

Bebauung

| | |
|--------------------------|---|
| 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. 3: | Erdgeschoss rechts |
| Nutzfläche SE-Nr. 3: | 34 m ² |
| Aufteilung der SE-Nr. 3: | Die Teileigentumseinheit befindet sich als Ladenlokal im Erdgeschoss rechts und ist über eine zentral in die Schaufensteranlage integrierte Eingangstür unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich. Nach der vorliegenden Grundrisszeichnung handelt es sich um einen großflächigen einzelnen Raum, allein mit Elektro- und Heizungsinstallation. Ein Wasseranschluss oder ein Sanitärraum ist nicht vorhanden. Tatsächlich wurde eine Leichtbauwand in den Raum eingebaut und eine Tür in die Wohnungstrennwand zur hinterliegenden Wohnung in fremden Sondereigentum errichtet. Nach Auskunft der angetroffenen Mieter / Nutzer des Bewertungsobjekts haben sie selbst die Leichtbauwand eingebaut, wohingegen die Türöffnung in der Wohnungstrennwand bereits zum Mietbeginn bestand. Insofern wurde das Ladenlokal zusammen mit der Wohnung als eine verbundene Mieteinheit angemietet. |
| 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>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der für die Bauzeit typischen Grundrissituation ohne barrierefreie Erschließung des Wohn- / Geschäftshauses bei gänzlich fehlendem Wasseranschluss, Sanitärraum und Sozialraum zum Ladenlokal. |
| Ausstattungsqualität: | <u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der sehr einfachen, zum Teil wirtschaftlich überalterten und abgenutzten Ausstattung, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Gebäudebestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes. |
| Drittverwendungsmöglichkeit: | <u>Eingeschränkt</u> , aufgrund der konzeptionellen Nachteile. |

Rechte u. Belastungen

| | |
|-------------------------------|--|
| Sondernutzungsrechte: | Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. |
| Teileigentumsgrundb. Abt. II: | <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 17: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 30/25) |
| Baulasten: | Nicht gegeben. |
| Denkmalschutz: | Nicht gegeben. |
| Sonstige Rechte / Lasten: | Nicht gegeben. |

Nutzungs-/Ertragssituation

| | |
|--------------------|---|
| Mietsituation: | Informationen zur Vermietungssituation wurden durch die Sondereigentümerin nicht erteilt. Nach Auskunft der angetroffenen Mieter / Nutzer der Sondereigentumseinheit wurde das Ladenlokal zusammen mit der angrenzenden und durch Schaffung eines Wanddurchbruchs hiermit räumlich verbundenen Wohnung angemietet. Der Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden. |
| Leerstand: | Nicht gegeben. |
| 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: <ul style="list-style-type: none">• Wertabschlag in Höhe von 700 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.• Wertabschlag in Höhe von 300 € zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum.• Wertabschlag in Höhe von 469 € 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 Wohn-/Geschäftslagequalität im Stadtgebiet. |
| Objektqualität: | <u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechend durchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer einfachen Ausstattung ohne Sozial- und Sanitärraum, einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes, mit wertrelevante Baumängel / Bauschäden und einer mit Unsicherheiten behafteten Situation der Wohnungseigentümergeinschaft. |
| Vermietbarkeit: | <u>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität einer zu erwartenden äußerst geringen Miet-Nachfrage. |
| Verkäuflichkeit: | <u>Stark unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer stark unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit sowie einer mutmaßlich äußerst geringen Kauf-Nachfrage. |

Verkehrswert des 489 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Ladenlokal und 4 Kellerräumen-Nr. 3-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73
zum Stichtag 18.09.2025

13.000 €

**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 30.09.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)