



# 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 124/24

### Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-018-A-GEL-ETW vom 18.09.2025

**Sondereigentum-Nr. 4 des Aufteilungsplanes  
1.217 / 10.000 Miteigentumsanteile (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung im I. Obergeschoss rechts mit Kellerraum, Nr. 4 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 m <sup>2</sup>
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. 4:	1. Obergeschoss rechts
Wohnfläche SE-Nr. 4:	85 m <sup>2</sup>
Aufteilung der SE-Nr. 4:	Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts (vom Treppenaufgang) und ist unmittelbar vom Treppenhaus-Podest zugänglich. Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale zentrale Diele von der aus zwei straßenseitige Zimmer, ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, die hofseitig ausgerichtete Küche mit Zugang zum Balkon sowie ein hofseitiges Zimmer, erschlossen werden.
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:	<ul style="list-style-type: none"><li>• lfd. Nr. 9: Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung</li><li>• lfd. Nr. 10: Allgemeines Verfügungsverbot zu Lasten der aktuellen Sondereigentümerin</li><li>• lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 124/24)</li></ul>
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Nicht gegeben.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	Nach Auskunft der in der zu bewertenden Wohnung angetroffenen Nutzer, bewohnen diese die Wohnung als Familie seit ca. 8 Jahren.
Leerstand:	Nicht gegeben.
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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wertabschlag in Höhe von <b>1.700 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken wegen allgemeiner Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum.</li><li>• Wertabschlag in Höhe von <b>2.768 €</b> zur Berücksichtigung der Risiken in Bezug auf die wirtschaftliche Situation der WEG.</li></ul>
--	--

**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 einfachen Ausstattung mit 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 1.217 / 10.000 Miteigentumsanteils -unbelastet-**

-in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnung-Nr. 4 mit Kellerraum-  
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 73  
zum Stichtag 23.07.2025

**71.000 €**

**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 18.09.2025

---

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)