



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 116/24**

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. 25-022-A-GEL-MFH vom 12.02.2026

Mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage bebaute Grundstücke

**Saarbrücker Str. 48, 50, Achternbergstr. 68
45884 Gelsenkirchen**

Grundstück

Gemarkung:	Rotthausen
Flur:	20
Flurstück:	39, 43
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Rotthausen. Einfache bis mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	Gesamt: 764m ² , Flurstück 39: 317m ² , Flurstück 43: 447m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben.
Bergbaul. Einwirkungen:	Nicht gegeben.
Erschließungszustand:	Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG NRW werden voraussichtlich für die Erneuerung der Gehwege und der Beleuchtungsanlage erhoben. Weder Beitragshöhe noch Abrechnungszeitpunkt stehen derzeit fest. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass alle anfallenden Beiträge zu 100% durch das Land NRW übernommen werden. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben. Stellplätze wurden für das Wertermittlungsgrundstück bisher nicht abgelöst.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	Gebäudekomplex bestehend aus dem Mehrfamilien-Doppelwohnhaus Saarbrücker Str. 50 (S50) / Achternbergstr. 68 (A68), und dem Mehrfamilienwohnhaus Saarbrücker Str. 48 (S48). Es handelt sich um jeweils zweiseitig angebaute Mehrfamilienwohnhäuser, dreigeschossig, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach, unterkellert, zweispännige (S50), bzw. einspännige (A68 und S48) Bauweise mit insgesamt 16 abgeschlossenen Wohneinheiten.
Baujahr:	1903 (gem. Bauakte und Fassadenornament)

Konzeption:

Der Gebäudekomplex besteht aus drei grenzständig zur Straße errichteten Mehrfamilienhäusern, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Keller- bis ins Dachgeschoss jeweils über ein zentrales Treppenhaus.

Saarbrücker Str. 48 (4 WE, Einspänner-Bauweise)

- Zugang: Hofseitiger Eingang mit Treppenhaus.
- Grundrisse:
 - EG (WE 48.1): Diele, Küche (Hof), Bad, ein straßenseitig ausgerichtetes Zimmer, ein straßenseitiges Durchgangszimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Zimmer.
 - 1. OG - DG (WE 48.2 - 48.4): Identische Aufteilung mit Diele, Küche (Hof), Bad, zwei straßenseitig ausgerichtete Zimmer, ein hofseitig ausgerichtetes Zimmer.
 - Keller: Waschküche, Hausanschlussraum und 4 Kellerräume.

Saarbrücker Str. 50 (8 WE, Zweispänner-Bauweise)

- Zugang: Straßenseitiger Eingang mit Hausflur und hinterliegendem Treppenhaus.
- Grundrisse (jeweils 4 Einheiten übereinander):
 - Rechte Seite: Diele, Bad (Hof), Zimmer (Hof), Zimmer (Straße). Im EG mit Kochnische, in den OG/DG mit separater Küche.
 - Linke Seite: Diele, Küche (Straße), zwei Straßenzimmer, innenliegendes Bad, ein Hofzimmer.

Achternbergstr. 68 (4 WE, Einspänner-Bauweise)

- Zugang: Straßenseitiger Eingang mit direktem Treppenhaus.
- Grundrisse (alle Etagen): Nahezu identische Aufteilung mit Diele, einem Hofzimmer, Küche (Hof), einem Straßenzimmer und Bad.

Allgemeine Merkmale:

- Dachgeschosse: Die Nutzbarkeit in allen DG-Wohnungen ist durch Dachschrägen und kleine Gaubenfenster eingeschränkt.
- Keller S50 / A68: Von beiden Häusern zugänglich. Ein Verbindungsflur erschließt Gemeinschaftsräume (Waschen, Trocknen, Heizung, Fahrrad) sowie 12 zugeordnete Kellerräume.

Wohn-/Nutzfläche:**Saarbrücker Str. 48**

Gesamt:	253 m ²
WE 48.1, EG:	56 m ²
WE 48.2, 1. OG:	67 m ²
WE 48.3, 2. OG:	67 m ²
WE 48.4, DG:	63 m ²

Saarbrücker Str. 50

Gesamt:	522 m ²
WE 50.1, EG rechts:	43 m ²
WE 50.2, EG links:	80 m ²
WE 50.3, 1. OG rechts:	53 m ²
WE 50.4, 1. OG links:	83 m ²
WE 50.5, 2. OG rechts:	53 m ²
WE 50.6, 2. OG links:	83 m ²
WE 50.7, DG rechts:	48 m ²
WE 50.8, DG links:	79 m ²

Achternbergstr. 68

Gesamt:	222 m ²
WE 68.1, EG:	54 m ²
WE 68.2, 1. OG:	57 m ²
WE 68.3, 2. OG:	57 m ²
WE 68.4, DG:	54 m ²

Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
Fassade:	Straßenseite: Buntputz im Bereich des EG, darüber Putzfassade mit Anstrich, partiell mit Klinkerornamenten im Jugendstil. Giebelseite: Glatter Putz mit Anstrich im Bereich des EG, darüber Faserzementplatten. Hofseite: Einfacher Wärmedämmputz von geringem Aufbau (max. 3 cm stark) ohne 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 und Instandhaltungsstau.
Objektkonzeption:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der typischen Grundrissituation eines neukonzipierten Altbaus aus der Bauzeit des Wertermittlungsobjekts, mit kleinflächigem Sanitärräumen, ohne Freisitz und ohne barrierefreier Erschließung der Wohnungen.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der zumeist einfachen, zum Teil älteren 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	
Grundbuch, Abt. II:	• Lfd. Nr. 1: Wohnungsbesetzungsrecht • Lfd. Nr. 2: Wohnungsbesetzungsrecht • Lfd. Nr. 3: Wohnungsbesetzungsrecht • Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 116/24) • Lfd. Nr. 7: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 L 42/24)
Baulasten:	Baulastenblatt Nr. 3093 • Vereinigungsbaulast • Erschließungsbaulast
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts: Wegerecht Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.
Nutzungs-/Ertragssituation	
Mietsituation:	Alle Wohnungen sind vermietet und bewohnt.
Leerstand:	Leerstand besteht ausschließlich in Bezug auf die Garagen G9 und G10.
Wohnungs- u. mietrechtliche Bindung:	Es besteht eine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW)
Verf. nach WohnStG NRW:	Kein Verfahren anhängig.

Besonderheiten

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Der Verkehrswert berücksichtigt folgende Wertabschläge:

Fallgestaltung A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag:
Flurstück 39:

- Wertabschlag in Höhe von **27.300 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **24.449 €** zur Berücksichtigung des Barwerts wegen Mietminderertrag.

Flurstück 43:

- Wertabschlag in Höhe von **38.500 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **45.287 €** zur Berücksichtigung des Barwerts wegen Mietminderertrag.

Fallgestaltung B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag:
Flurstück 39:

- Wertabschlag in Höhe von **27.300 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **85.108 €** zur Berücksichtigung des Barwerts wegen Mietminderertrag.

Flurstück 43

- Wertabschlag in Höhe von **38.500 €** zur Berücksichtigung der Risiken wegen Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **177.011 €** zur Berücksichtigung des Barwerts wegen Mietminderertrag.

Zubehör

Nicht gegeben.

Wertung

Lagequalität:

Leicht unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.

Objektqualität:

Unterdurchschnittlich, aufgrund der baualtersentsprechend leicht unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei zumeist einfacher Ausstattung ohne Freisitz nebst wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden und einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Vermietbarkeit:

Durchschnittlich, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität mit Mietpreisbindung an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.

Verkäuflichkeit:

Unterdurchschnittlich, aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

Gesamt-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstück
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstücke 39 und 43
45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48, 50 / Achternbergstraße 68,
zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. 778.000 €

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. 586.000 €

Einzel-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstück
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 39
45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 48
zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. 205.000 €

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. 145.000 €

Einzel-Verkehrswert

an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagenanlage bebauten Grundstücke
Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 43
45884 Gelsenkirchen, Saarbrücker Str. 50 / Achternbergstraße 68,
zum Stichtag 28.08.2025

A) Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag rd. 573.000 €

B) Grundpfandrechte erlöschen nicht mit dem Zuschlag rd. 441.000 €

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auftragsgemäß unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien nach dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren. Im Übrigen erfolgt die Ableitung der Verkehrswerte UNBELASTET. 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 12.02.2026

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)