



# 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  
öffentlicher bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Geschäftszeichen 005 K 024/24

### Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2408-GEL vom 13.02.2025

**Mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück**

**Münchener Straße 51  
45881 Gelsenkirchen**

#### Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	320
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Einfache bis mittlere Lagequalität.
Grundstücksgröße:	436 m <sup>2</sup>
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbau. Einwirkungen:	Einwirkungen aufgrund untertägigem Bergbau sind absehbar nicht zu erwarten.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellte öffentliche Erschließungsanlage „Münchener Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaubebürge nach § 8 KAG NRW fallen zurzeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

#### Bebauung

**Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohn-Einheiten (WE) 1, 6, 7 und 8 nicht ermöglicht wurde, erfolgt hierzu die Bewertung auf Grundlage des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen.**

Bauliche Anlagen: Zweiseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus, Erdgeschoss mit Hofdurchfahrt, 1. und 2.OG, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss unter Satteldach mit nicht ausgebautem Spitzbodenraum, unterkellert, zweispänige Bauweise mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Baujahr: 1905 (gem. Schlüsselabnahmeschein)

Konzeption: Das grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Mehrfamilienhaus ist über einen zentralen Hauseingang zugänglich.  
Hinter dem Hauseingang befindet sich der Hausflur mit Briefkastenanlage, über den man zu dem im hinteren Gebäude befindlichen Treppenhaus und weiter zur hofseitigen Nebeneingangstür gelangt.  
Über die Treppenanlage erfolgt die vertikale Erschließung des zweispänig konzipierten Mehrfamilienhauses vom KG bis ins DG.

WE 1, EG rechts (von der Straße aus gesehen):  
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 2, EG links (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Abschlusstür befindet sich ein zentraler Flur über den zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer sowie die hofseitige Küche und das kleinflächige, innen liegende Bad/WC erschlossen werden.

WE 3, 1.OG rechts (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 4, 1.OG links (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus befindet sich eine schmale Diele, über die ein straßenseitige Küche als Durchgangsraum zu einem straßenseitigen Zimmer, zwei hofseitige Zimmer sowie ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC erschlossen werden.

WE 5, 2. OG rechts (von der Straße aus gesehen):  
Hinter der Wohnungsabschlusstür befindet sich eine schmale Diele, über die ein kleinflächiges, innen liegendes Bad/WC, eine hofseitige Küche, ein hofseitiges Zimmer sowie zwei straßenseitige Zimmer erschlossen werden.

WE 6, 2.OG links (von der Straße aus gesehen):  
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.

WE 7, DG: rechts (von der Straße aus gesehen):  
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.  
Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

WE 8, DG links (von der Straße aus gesehen):  
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Auf die anliegenden Grundrisszeichnungen wird verwiesen.  
Die Nutzbarkeit der hof- und straßenseitigen Zimmer wird, mutmaßlich von einem Drempel sowie Dachgauben und einem Zwerchgiebel geprägt und durch Dachschrägen beeinträchtigt.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist vom Treppenpodest im Dachgeschoss über eine Zugangstür und die dahinter befindliche schmale Holztreppe zugänglich.

In dem vom Treppenhaus zugänglichen Kellergeschoss werden Lagerkellerräume, 1 Heizungskellerraum sowie ein zum Flur hin offener Hausanschlussraum über einen zentralen Flur erschlossen.

### Nebengebäude

Das Nebengebäude im Hof wird hinsichtlich Heizung, Wasser und Strom vom Mehrfamilienhaus erschlossen. Die Zuwegung erfolgt durch die Hofdurchfahrt über den Hof. Hinter der Eingangstür befindet sich eine verwinkelte Gewerbehalle mit niedriger Deckenhöhe. Ein Büroraum sowie ein Sanitärraum mit einfacher Ausstattung sind vorhanden.

<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	Gesamt: 622 m <sup>2</sup> WE 1, EG rechts: 35 m <sup>2</sup> WE 2, EG links: 63 m <sup>2</sup> WE 3, 1. OG rechts: 70 m <sup>2</sup> WE 4, 1. OG links: 70 m <sup>2</sup> WE 5, 2. OG rechts: 70 m <sup>2</sup> WE 6, 2. OG links: 70 m <sup>2</sup> WE 7, DG rechts: 66 m <sup>2</sup> WE 8, DG links: 66 m <sup>2</sup> Nutzfläche GE 1, Nebengebäude 112 m <sup>2</sup>
<b>Konstruktion:</b>	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.
<b>Fassade:</b>	Straßenseite: Putzfassade mit Jugendstil-Ornamenten und Anstrich sowie mittlere Teilfläche mit Faserzementplatten bekleidet. Hofseite: Ziegelmauerwerk, partiell Putz mit Anstrich.
<b>Ausstattung</b>	(In Bezug auf nicht besichtigte Bereiche als Annahme)
<b>Fußböden:</b>	Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, keramische Platten, Klinkerstein, Estrich.
<b>Wandoberflächen:</b>	Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. Mauerwerk mit Anstrich.
<b>Deckenbekleidung:</b>	Putz mit Anstrich bzw. schalungsraue Decke mit Anstrich, mutmaßlich auch Paneele.
<b>Türen:</b>	Haupttür: Holzrahmentür mit Holzverblendung und Lichtausschnitt sowie Oberlicht, Klingelanlagen ohne Audio / Videofunktion. Briefkastenanlage als Aufputzanlage im Hausflur. Holzdrehtor zur Hofdurchfahrt. Nebeneingangstür: Stahltür mit Lichtausschnitt. Wohnungsabschlusstüren: Glatte Sperrtüren, furniert oder lackiert, mit Oberlicht (Einfachverglasung) tlw. mit Spion, in lackierter Holzzarge. Zimmertüren: Holzfüllungstür, furniert, ggf. lackiert, in entsprechender Holzzarge. Kellertüren: Brettertüren.
<b>Fenster / Verglasung:</b>	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Stahlgitterrahmenfenster mit Einfachverglasung im KG.
<b>Sanitärräume:</b>	<b>WE 1, Bad/WC</b> Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 2.  <b>WE 2, Bad/WC</b> Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne. Kleinformatige Bodenfliesen. Kleinformatige Wandfliesen bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.  <b>WE 3, Bad/WC</b> Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.  <b>WE 4, Bad/WC</b> Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse mit Spritzwasser-Vorhang. Oberboden: Laminat. Mittelformatige Wandfliesen bis ca. 1,40m, im Duschbereich 2,00m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Vertäfelung / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.

	<p><b>WE 5, Bad/WC</b> Wandhängendes-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse. Oberboden: Laminat. Kleiformative Wandfliesen bis ca. 1,60m hoch, darüber Putz mit Tapete / Anstrich), Decke mit Putz, Tapete / Anstrich. Wandaufbauleuchte und Deckeneinbaustrahler. Mechanische Lüftung. Elektr. Durchlauferhitzer.</p>
	<p><b>WE 6, Bad/WC</b> Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.</p>
	<p><b>WE 7, Bad/WC</b> Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 5.</p>
	<p><b>WE 8, Bad/WC</b> Konnte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden. Mutmaßlich vergleichbar zu WE 4.</p>
<b>Heizung:</b>	Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungskellerraum. (Hersteller: Viessmann, Modell: Atola-RN, Niedertemperaturkessel, mutmaßliches Baujahr: 1998). Wärmeübertragung durch Stahlheizkörper mit Thermostatventil in den Wohnräumen sowie im Hofgebäude.
<b>Warmwassererzeugung:</b>	Dezentral über elektr. Durchlauferhitzer in den Wohnungen.
<b>Elektroanlagen:</b>	Allgemein zugängliche Zählerschränke nebst Hauptsicherungen als Wandaufbauschrank mit Hauptsicherungen im Treppenhaus, jeweils im Bereich der Wohnungsabschlusstüren.  Zu WE 1 und 2: Wenige Sicherungsautomaten und je ein FI-Schutzschalter im Zählerschrank im Treppenhaus. Zu WE 3 bis 8: Allgemein zugängliche Zählerschränke mit FI-Schutzschalter im Treppenhaus, jeweils vor den Abschlusstüren der Wohnungen.  Zu GE 1: Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Hofgebäude. Zählerschrank mutmaßlich im Hausflur.
	Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungswert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.
<b>Sonstige Anlagen:</b>	Nicht bekannt. Relevante Anlagen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.
<b>Energetische Situation:</b>	Es liegen weder ein Energieausweis noch anderweitige Auskünfte zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, vor.
<b>Zubehör</b>	Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.

**Zustand u. Beurteilung**

Baumängel/Bauschäden:	Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.
Baulicher Zustand:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund des Allgemeinzustands mit diversen Baumängeln und Bauschäden, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.
Objektkonzeption:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der zum Teil unzeitgemäßen Grundriss situation mit kleinflächigen, Sanitärräumen, teilweise Durchgangszimmern, fehlendem Freisitz zu den Wohneinheiten sowie ohne barrierefreier Erschließungsmöglichkeit.
Ausstattungsqualität:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund einer einfachen, tendenziell mittleren 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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 24/24)</li> </ul>
Baulasten:	Nicht gegeben.
Denkmalschutz:	Nicht gegeben.
Sonstige Rechte / Lasten:	Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

**Nutzungs-/Ertragssituation**

Mietsituation:	<p>Nach Angabe eines angetroffenen Wohnungsnutzer sind am maßgeblichen Stichtag 4 Wohneinheiten bewohnt. Zudem wird das Nebengebäude durch einen Gewerbebetrieb als Lagerraum genutzt.</p> <p>Zu den 4 Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit wurden die jeweiligen Mietverträge im Rahmen des Ortstermins eingesehen.</p>
Leerstand:	<p>Die Wohneinheiten 1, 6, 7 und 8 stehen am maßgeblichen Stichtag -mutmaßlich- leer. Der Bestand von Mietverträgen ist nicht bekannt.</p> <p>Hierbei handelt es sich augenscheinlich um vorübergehenden, funktionalen Leerstand (sogenannter durchführungsbedingter Leerstand). Eine Wiedervermietung der leerstehenden Wohneinheiten ist erst nach Durchführung erforderlicher Instandsetzung zur Herstellung eines mängelfreien Vermietungszustandes möglich.</p>
Sozialbindung:	Es ist keine Miet- bzw. Sozialbindung gegeben.
Verfahren n. WAG NRW:	Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

**Besonderheiten**

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>20.300 €</b> zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen von Baumängel / Bauschäden.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>7.626 €</b> zur Berücksichtigung des Risikos wegen unbekannter Vermietungssituation.</li> <li>• Wertabschlag in Höhe von <b>15.253 €</b> zur Berücksichtigung des Risikos wegen nicht ermöglichter Besichtigung.</li> </ul>
---	---

**Wertung**

Lagequalität: Unterdurchschnittlich, aufgrund der einfachen bis mittleren Wohnlagequalität im Stadtgebiet.

Objektqualität: Unterdurchschnittlich, aufgrund der baualtersentsprechend unterdurchschnittlichen Gebäudekonzeption ohne barrierefreie Zuwegung, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes sowie mit wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden, bei erhöhtem Leerstand.

Vermietbarkeit: Unterdurchschnittlich, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität bei unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.

Verkäuflichkeit: Durchschnittlich, aufgrund der unterdurchschnittlichen Lagequalität und der unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer unterdurchschnittlichen Vermietbarkeit und normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage.

**Verkehrswert -unbelastet-**

zu dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus u. einem Nebengebäude bebauten Grundstück  
Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 320

**rd. 340.000 €**

**zum Stichtag 31.10.2024**

**Der vorstehende Verkehrswert wurde 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 13.02.2025

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

