

## Exposé zum Gutachten GA 218/24 – 005 K 005/24



<b>Objekt:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 5 nebst zwei Keller</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45889 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Deichstraße 24</b>
<b><u>Verkehrswert:</u></b>	<b>90.000 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>18.06.2024</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Bismarck, Blatt 6656
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139
<b>Grundstücksgröße:</b>	534 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil:</b>	249,32/1.000,00stel
<b>Wohnfläche:</b>	2. OG: ca. 82 m <sup>2</sup> ; Nutzfläche DG: ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Eigentumswohnung ist vermietet.
<b>Jahresrohertrag:</b>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 7.418,04 €; tatsächliche Miete nicht bekannt
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900 (gemäß Bauakte)
<b>Umbauten:</b>	ca. 1937 / 1961 / 1992-1994
<b>Restnutzungsdauer:</b>	25 Jahre
<b>Wohnhaus:</b>	freistehendes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 4 Wohnungen und einem Ladenlokal
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton, Holzbalkendecken
<b>Dach:</b>	Zwerchdach
<b>Beurteilung:</b>	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Einfamilienhaus und insgesamt vier Garagen. Der gesamte Gebäudekomplex ist als Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Eigentumswohnung (ETW Nr. 5) befindet sich im Wohn- und Geschäftshaus. Gebaut wurde das Gebäude um die Jahrhundertwende 1900. Die letzten Modernisierungen wurden Anfang der 90er Jahre vorgenommen, dies im Rahmen umfassender Umbauarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen. Das Haus befindet sich aktuell in einem altersbedingten befriedigenden baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als etwas vernachlässigt zu bezeichnen. Der vorhandene

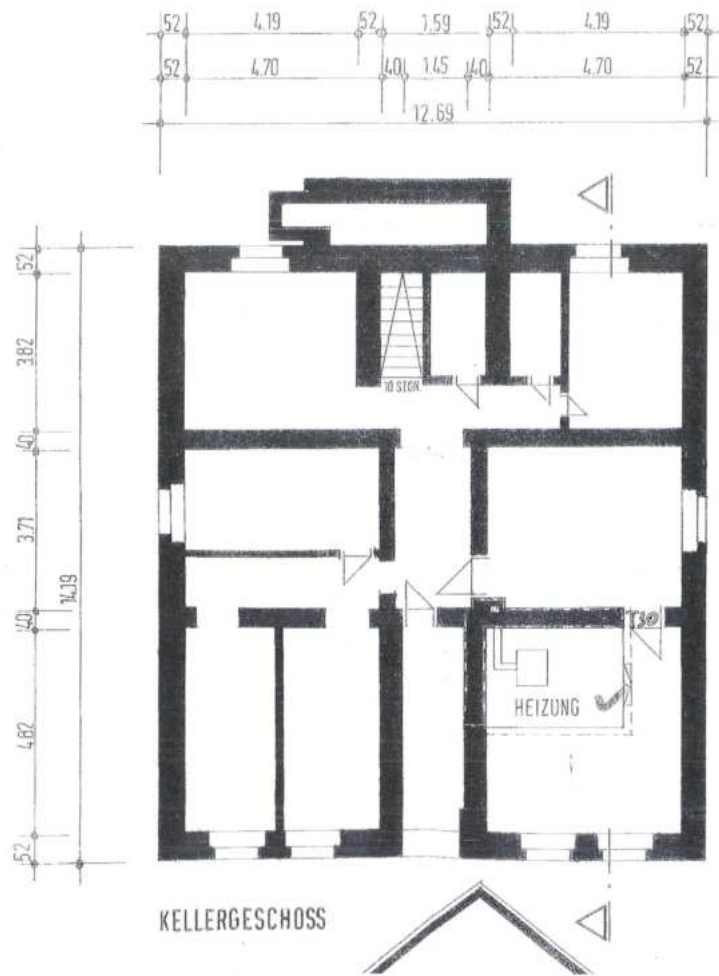
Dachgeschossausbau ist nicht genehmigt. Auch fehlt es an einem Standsicherheitsnachweis für die Treppe zum Dachgeschoss. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das ausgebaute Dachgeschoss daher lediglich eine eingeschränkte Nutzung unterstellt. Im Sondereigentum (ETW Nr. 5) ist teilweise Unterhaltungs- und Instandsetzungsschaden zu erkennen. Der Sachverständige setzt hier eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 1.000,00 € an. Aufgrund einer fehlenden Instandhaltungsrücklage und wegen des Baujahres, des baulichen Zustandes und des vorhandenen Unterhaltungsschadens am Gemeinschaftseigentum hält der Sachverständige eine aktuelle Rücklage in Höhe von rd. 25.000,00 € für notwendig.

**Anmerkung:**

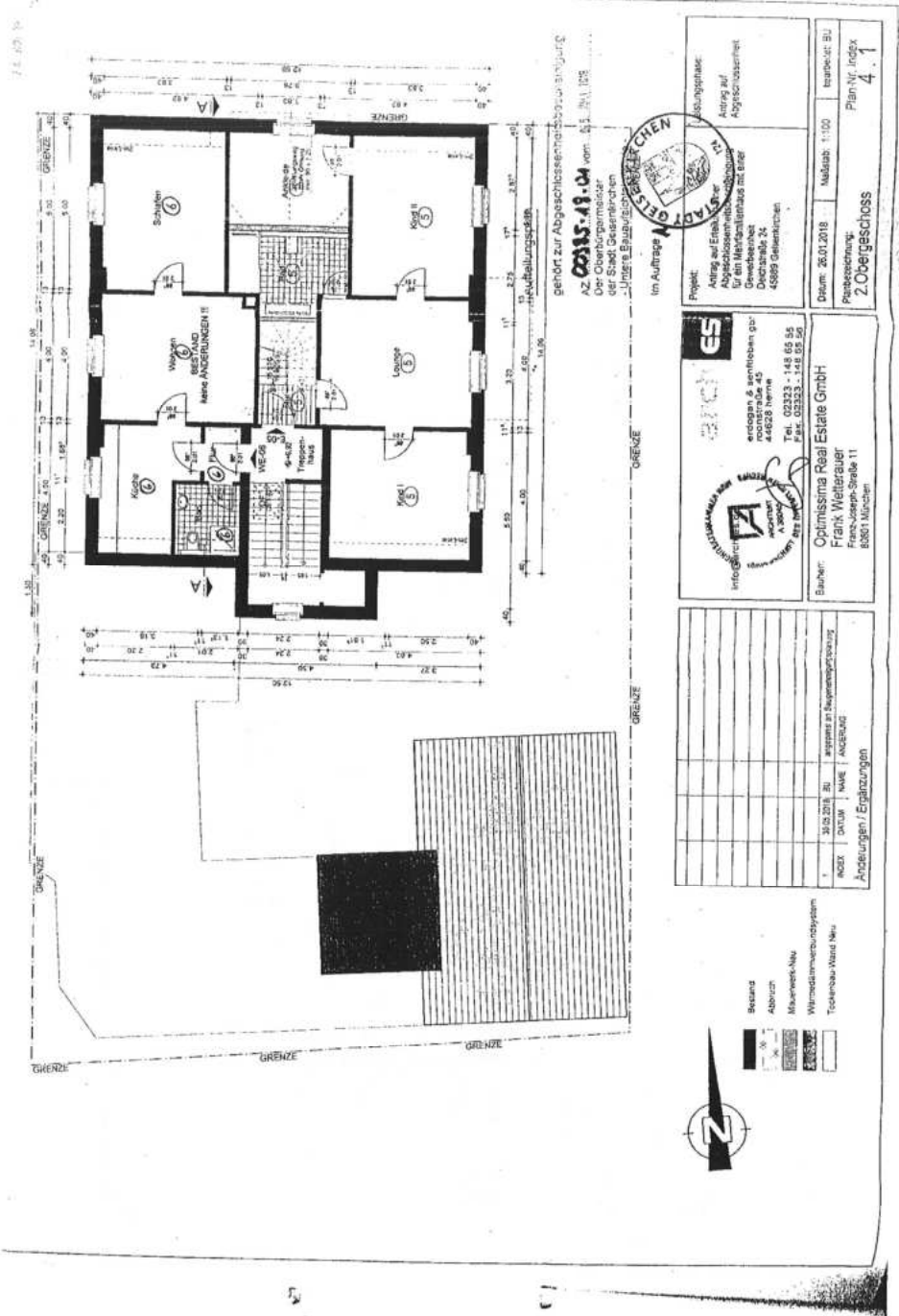
**Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung soll das 2. OG mittels innenliegender Treppe direkt mit dem Dachgeschoss verbunden und dieses vollständig ausgebaut (Wohnen, Essen, Küche, Bad, Schlafräume) sein sowie ein Balkon existieren. Die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen jedoch nicht dem Aufteilungsplan. Das 2. OG bildet eine für sich abgeschlossene Wohneinheit. Das Dachgeschoss ist über eine separate Treppe, welche sich im gemeinschaftlichen Treppenhaus befindet, zu erreichen. Auch ist das Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut. Ein Balkon existiert ebenfalls nicht.**

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.**

# Kellergeschoss



## 2. Obergeschoss



gehört zur Abgabeseitenbeschreibung  
 AZ 0233-49.04 vom 05.10.103  
 Der Oberbürgermeister  
 der Stadt Garmisch-Partenkirchen  
 Unsere Stadtbauverwaltung  
 im Auftrage



**Projekt:**  
 Auftrag ad Ertel  
 für die Baugruppenplanung  
 für ein Mehrfamilienhaus  
 Gewerbegebiet  
 Dichtstraße 24  
 85989 Garmisch-Partenkirchen

**Zeichnungsart:**  
 Auftrag auf  
 Baugruppenplan  
 Abgabeseiten

**Datum:** 26.05.2018  
**Makstab:** 1:100  
**Zeichner:** BU

**Projektschreibung:**  
 2.Obergeschoss  
 Plan Nr. Index  
 4.1

**ES**  
 erlangen & sponthoben gbr  
 ronnenstraße 45  
 41828 Herten  
 T. 02323 - 148 66 55  
 F. 02323 - 148 65 55

**Optimissima Real Estate GmbH**  
 Frank Weiraucher  
 Franz-Joseph-Str. 11  
 80801 München

