

Exposé zum Gutachten GA 215/24 – 005 K 002/24



Objekt:	Teileigentum Nr. 2 nebst Keller
PLZ / Ort:	45889 Gelsenkirchen
Straße:	Deichstraße 24
Verkehrswert: abzgl.	75.000 €
Sicherheitsabschlag:	- 8.000 €
<u>vorl. Verkehrswert:</u>	<u>67.000 €</u>
Stichtag:	02.07.2024

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 6653
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139
Grundstücksgröße:	534 m ²
Miteigentumsanteil:	278,21/1.000,00stel
Nutzfläche:	ca. 143,01 m ² (ohne Anbau mit ca. 24 m ²)
Nutzung:	Das Ladenlokal steht leer.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 7.722,60 €
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Bauakte)
Umbauten:	ca. 1937 / 1961 / 1992-1994
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Wohnhaus:	freistehendes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 4 Wohnungen und einem Ladenlokal
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecken
Dach:	Zwerchdach
Beurteilung:	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 Gewerbeinheit (Teileigentum Nr. 2) 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.

Zum Bewertungsobjekt selbst (TE Nr. 2) kann mangels Innenbesichtigung und mangels Informationen seitens der Schuldner keine Auskunft über Ausstattung und Zustand erteilt werden. Im Sondereigentum (TE Nr. 2) ist beim Blick durch das Schaufenster teilweise Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau zu erkennen. Der Sachverständige setzt hier eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 2.000,00 € an. Aufgrund einer fehlenden Instandhaltungsrücklage und wegen des Baujahres, des baulichen Zustandes und des vorhandenen Unterhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum hält der Sachverständige eine aktuelle Rücklage in Höhe von rd. 25.000,00 € für notwendig.

Für den Umbau bzw. die Vergrößerung der als Anbau genutzten Garage (Sondereigentum Nr. 2) und für die Garage Nr. 3 (Sondernutzungsrecht 2) existieren keine Baugenehmigungen. Inwieweit die v. g. Maßnahmen genehmigungsfähig sind und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen und möglichen weiteren Investitionen, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Der Anbau und die Garage werden im Rahmen dieser Wertermittlung daher als wertneutral angesehen.

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

Kellergeschoss



