



Exposé zum Gutachten GA 303/24 – 05 K 13/24



Objekt:	Mehrfamilienhaus samt Hofgebäude
PLZ / Ort:	45883 Gelsenkirchen
Straße:	Heßlerstraße 21
Verkehrswert:	444.000 €
abzgl. Sicherheitsabschlag:	- 44.000 €
<u>vorl. Verkehrswert:</u>	<u>400.000 €</u>
Stichtag:	19.11.2024

überwiegend ohne Innenbesichtigung

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Heßler, Blatt 850
Gemarkung:	Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 374
Grundstücksgröße:	638 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 822 m ²
Nutzung:	Die 5 Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind augenscheinlich vermietet und bewohnt. Das Hofgebäude wird höchstwahrscheinlich eigengenutzt.
Jahresrohertrag:	tatsächliche Miete (gemäß Mietverträge): 20.803,56 €; marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 43.138,20 € (bei Vollvermietung)
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler
Baujahr(e):	ca. 1900 (Ursprungsbau Mehrfamilienhaus mit Bäckerei und Stallung) ca. 1948 (Wiederaufbau Bäckereigebäude und Dachausbesserung Wohnhaus) ca. 1951 (Umbau Ladenlokal)
Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Wohnhaus:	Einseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ein- bis zweigeschossigem Hofgebäudeanbau
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Mehrfamilienhaus vermutlich Holzbalken; Hofgebäude vermutlich Beton
Dach:	Mehrfamilienhaus Satteldach; Hofgebäude Flachdach
Beurteilung:	Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem befriedigenden Zustand, stellenweise ist Unterhaltungsstau vorhanden. Auch scheint das Gebäude vereinzelt technisch überaltert. Das höchstwahrscheinlich eigengenutzte Hofgebäude konnte nur von außen besichtigt werden. An den Ortsterminen am 03.09.2024 und 08.10.2024 war die Bäckerei im Hofgebäude augenscheinlich in Betrieb. Am Ortstermin 19.11.2024 konnte sich der Sachverständige davon überzeugen, dass die Siegel am Hofgebäude, welche im Rahmen einer zwangsweisen Schließung am 10.10.2024 angebracht

wurden, geöffnet bzw. tlw. entfernt wurden. Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden sowie Instandsetzungsschäden berücksichtigt werden. Für den vorhandenen Unterhaltungsschaden und vereinzelte Schadensbeseitigungen setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von 15.000,00 Euro an.

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

Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss

