

## Exposé zum Gutachten GA 225/24 – 005 K 019/24



**Objekt:** Eigentumswohnung Nr. 4  
nebst Keller und  
Miteigentumsanteil an der  
Hoffläche Flurstück 633

**PLZ / Ort:** 45881 Gelsenkirchen

**Straße:** Uechtingstraße 100

**Verkehrswert:**

**Bewertungsteilbereich ETW  
Nr. 4:** 12.600 €

**Bewertungsteilbereich  
Grundstücksanteil:** 700 €

**13.300 €**

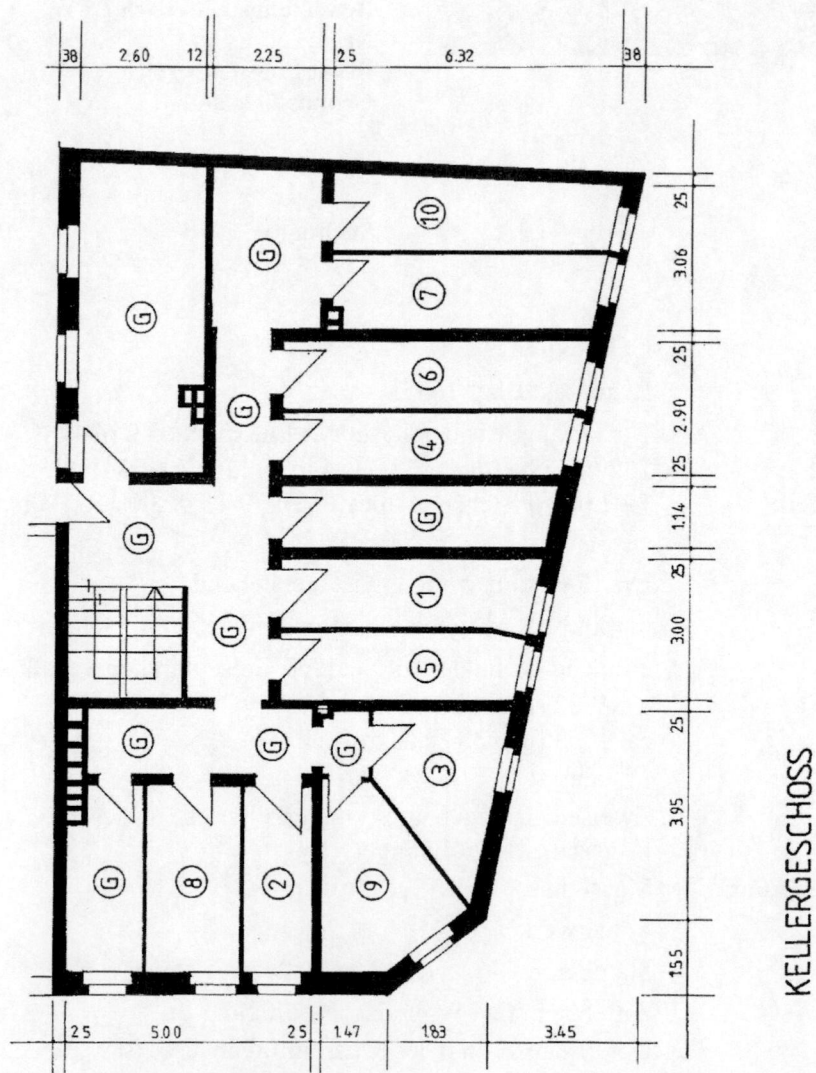
**Stichtag:** 18.06.2024

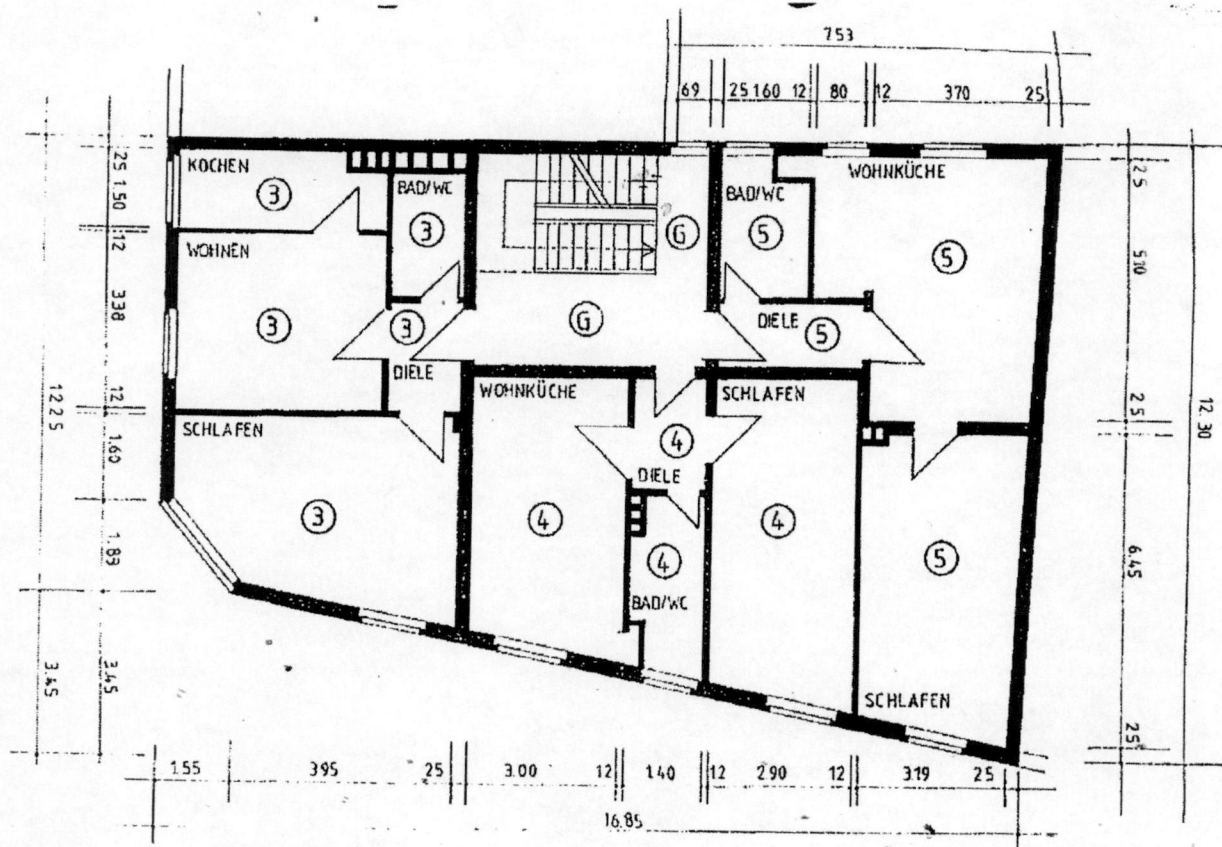
**Amtsgericht:** Gelsenkirchen  
**Grundbuch von:** Bismarck, Blatt 3655  
**Gemarkung:** Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 633, 634  
**Grundstücksgröße:** 152 m<sup>2</sup> (Flurstück 633); 184 m<sup>2</sup> (Flurstück 634)  
**Miteigentumsanteil:** 79/2.000,00stel (Flurstück 633); 79/1.000,00stel (Flurstück 634)  
**Wohnfläche:** ca. 39,52 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Die Eigentumswohnung ist leerstehend.  
**Jahresrohertrag:** marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 2.442,36 €  
**Wohnlage:** einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Schalke-Nord  
**Baujahr:** ca. 1902 (gemäß Bauakte)  
**Wiederaufbau:** ca. 1953 (gemäß Bauakte)  
**Restnutzungsdauer:** 17 Jahre  
**Wohnhaus:** Zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen  
**Konstruktion Gebäude:** Massivbau  
**Wände:** Mauerwerk  
**Geschossdecken:** Stahlbeton  
**Dach:** Satteldach, tlw. Walmdachausprägung  
**Beurteilung:** Der Pflegezustand des Mehrfamilienhauses ist wegen der langen Standdauer und der teilweise veralteten Bausubstanz als "schlecht" zu bezeichnen. Farbe und tlw. Putz blättern von der Fassade, im Treppenhaus gibt es zahlreiche schadhafte Stellen (Briefkastenanlage, Wände, Fenster, Treppengeländer, Lichtauslässe), das Treppenhaus und die Hoffläche sind stellenweise vermüllt. Im gesamten Objekt ist leichte Schimmelbildung sicht- und riechbar. Die Kosten im Gemeinschaftseigentum werden auf rd. 20.000,00 € geschätzt. Dies entspricht einer anteiligen Wertminderung in Höhe von rd. 1.580,00 €. Das Bewertungsobjekt selbst (ETW Nr. 4) befindet sich in einem dreckigen und teilweise schadhafte Zustand.

Der Sachverständige setzt hier für das Sondereigentum eine Wertminderung in Höhe von rd. 6.000,00 € an.

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

### Kellergeschoss





1. OBERGESCHOSS

1. Obergeschoss