Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäfts-Nr. **005 K 019/25**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. KAL-0626-S11 **vom 08.06.2026**



S O N D E R E I G E N T U M

Sondereigentum Nr. 11

nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume

im Spitzboden

Flöttestraße 2

45899 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Horst, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	623 m²
Bebauung	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Spitzboden
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1954, Bewertungsbaujahr 1965
Wohn/Nutzfläche	ca. 69 m²
Aufteilung	Spitzboden, der sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt
Nutzung	augenscheinlich ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
Besonderheit	Als nachhaltige Nutzung wird also eine Nutzung bzw. Erweiterung als Abstellfläche, Hobbyraum oder Ähnliches von einer Dachgeschosswohnung unterstellt
Allgemein	Gemäß WEG-Verwalter kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft nicht als geordnet angesehen werden. Es gibt Rechtsstreitigkeiten mit zwei Eigentümern.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Ausstattung	Dielenboden, unbehandelt und ursprünglich / Wandoberflächen Putz, unbehandelt und einfach, Alukaschierung der Dachdämmung / mehrere Dachausstiegsluken aus Zinkblech und Einfachverglasung / keine Sanitäranschlüsse – Annahmen gemäß Altgutachten
Instandhaltungszustand	Es handelt sich um einem vermutlich bauzeittypischen nicht ausgebauten Spitzboden.
Außenanlagen	Die Freiflächen werden vollständig von den Garagen und den Garagenzufahrten eingenommen.
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG):
	- Ausbaukosten, fehlende Innenbesichtigung - 20.700 €
	- Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum - 2.000 €

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T**	**1.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. DIPL. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN