



Königswall 6, D-45657 Recklinghausen, Telefon 02361 / 92 62 0, Telefax 02361 / 92 62 62
Heideggerstraße 21, D-48165 Münster, Telefon 02501 / 92 11 648, Telefax 02501 / 92 98 210

Exposé zum Gutachten GA 328/24 – 05 K 036/24



Objekt:	Mehrfamilienhaus
PLZ / Ort:	45889 Gelsenkirchen
Straße:	Deichstraße 16
Verkehrswert:	200.000 €
abzgl. Sicherheitsabschlag:	- 20.000 €
<u>vorl. Verkehrswert:</u>	<u>180.000 €</u>
Stichtag:	19.11.2024
teilweise ohne Innenbesichtigung	

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 9
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 1103
Grundstücksgöße:	671 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 280 m ²
Nutzung:	Zum Stichtag ist lediglich die Wohnung EG links bewohnt. Aufgrund einer Nutzungsuntersagung des rückseitigen Anbaus steht die Wohnung EG rechts derzeit leer. Die Bewohner sind vorerst vorsichtshalber ausgezogen. Die Wohnung im Obergeschoss steht ebenfalls leer. Laut Auskunft des Mieters ist die Heizungsanlage bereits seit längerer Zeit defekt, weshalb dieser vorläufig woanders wohnt. Das Dachgeschoss steht auch leer. Hier liegt ebenfalls eine Nutzungsuntersagung vor. Für eine (nachträgliche) Genehmigung muss höchstwahrscheinlich noch ein Antrag gestellt werden. Zudem bestehen für die Wohnungen im Erdgeschoss entgeltliche Wohnungsrechte.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 19.756,44 € (bei Vollvermietung)
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
Baujahr(e):	ca. 1895 (Ursprungsbau Mehrfamilienhaus) ca. 1953 (Anbau links)
Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Wohnhaus:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei ein- bis eineinhalbgeschossigen Anbauten
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Kappendecken, Stahlbeton; Geschossdecken vermutlich Holzbalken
Dach:	Satteldach
Beurteilung:	Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und ist teilweise technisch überaltert. Neben einigen Schäden und Mängeln ist auch deutlicher Unterhaltsstau zu erkennen. Die letzten größeren Modernisierungen am Objekt liegen bereits Jahrzehnte zurück. Für Schäden

und Mängel, den vorhandenen Unterhaltungsstau, zwingende Modernisierungen und für die Bearbeitung der bauordnungsrechtlichen Verfügungen setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von insgesamt 35.000,00 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



