



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

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 315/25 – 05 K 41/25



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 8 nebst Keller Nr. 8
PLZ / Ort:	45888 Gelsenkirchen
Straße:	Skagerrakestraße 16
Verkehrswert:	65.000 €
Stichtag:	09.12.2025

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Hüllen, Blatt 466
Gemarkung:	Gemarkung Hüllen, Flur 1, Flurstück 724
Grundstücksgröße:	502 m ²
Wohnfläche:	ca. 86 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung Nr. 8 ist vermietet.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 5.418,00 €; vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete: 4.800,00 €
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage im Stadtteil Gelsenkirchen Bulmke-Hüllen
Baujahr:	ca. 1902 (gemäß Bauakte)
Umbau Erdgeschoss:	ca. 1947 (gemäß Bauakte)
Umbau Obergeschosse:	ca. 1981 (gemäß Bauakte)
Umwandlung in	ca. 1947 (gemäß Bauakte)
Wohnungseigentum:	1980 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Wohnhaus:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Keller tlw. Kappendecken
Dach:	Mansardgiebeldach
Behördliche Auskünfte:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alma 2" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen

Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Joarin". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Beurteilung:

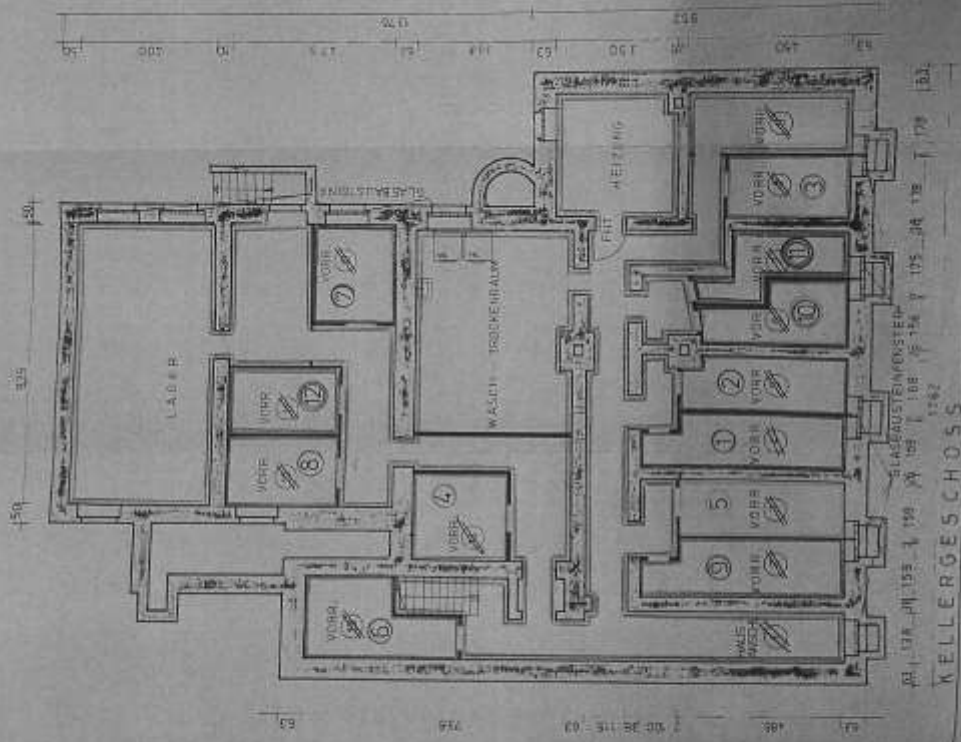
Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Wohnungen und befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Der Pflegezustand des Gebäudes ist als normal bis gut zu bezeichnen. Die letzten bekannten Modernisierungen am Objekt liegen mittlerweile ca. 20 Jahre zurück (u. a. Erneuerung der Heizungsanlage und vereinzelte Erneuerung von Fenstern). Einige Ausstattungsmerkmale entsprechen aufgrund der langen Standdauer daher nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack, dem Stand der Technik und den Anforderungen an das GEG (Gebäudeenergiegesetz).

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 8) selbst ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sind als mäßig bis einfach zu bezeichnen. Stellenweise sind kleinere Schäden sowie Unterhaltungs- und Instandsetzungsschäden vorhanden.

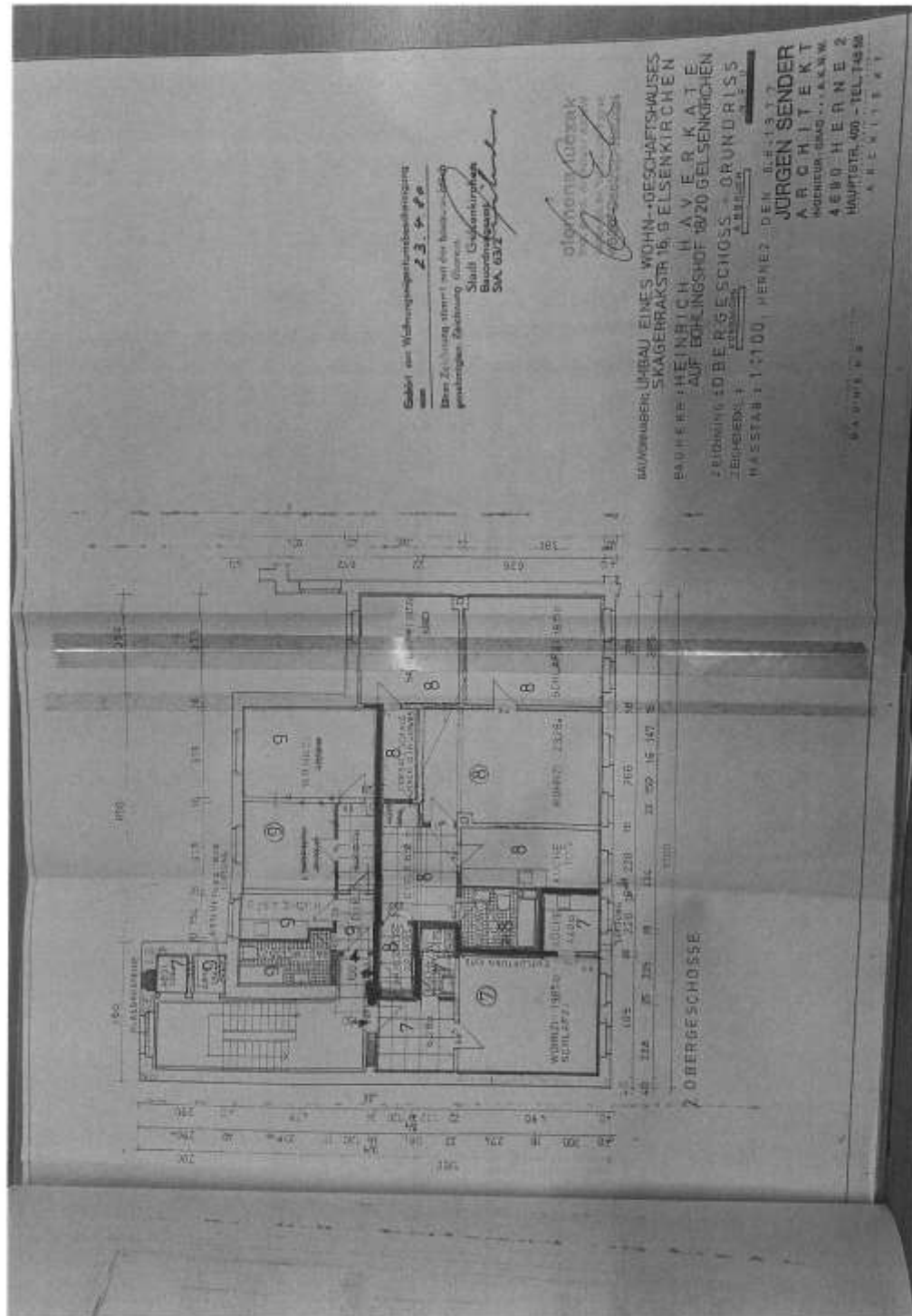
Innerhalb der Eigentumswohnung sind im Kinderzimmer an der Außenwand zum Nachbargebäude (Wanner Straße 177) erhebliche Rissbildungen und Feuchtigkeit zu erkennen. Der Schaden befindet sich zwar innerhalb der Eigentumswohnung, ist aber dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Auch im Kellerbereich sind einige Rissbildungen vorhanden. Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Laut WEG-Verwaltung existiert eine Erhaltungsrücklage. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass die Kosten für die Schadensbeseitigung im Gemeinschaftseigentum einer Rücklage entnommen werden können. Innerhalb der Eigentumswohnung sind mehrere kleine Schäden, Abnutzungserscheinungen, Unterhaltungs- und Instandsetzungsschäden vorhanden. Für die Beseitigung dieser Schäden und notwendigen Investitionen im Sondereigentum setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 € an.

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

王 明 著



2. Obergeschoss



Entwurf von Wohnungsbau-Entwurfsgesellschaft

23. 4. 60

Der Zeichnung steht mit der Bauver-
gütung die Zeichnung (einschließlich
persönlicher Zeichnung) zur Verfügung.

Stadt- und Kreisbauamt

Bauver-
SMA 63/2

Original-Entwurf

Original-Entwurf

BAUVERBUND-UND EINES WOHNGESCHÄFTSHAUSES
SKAGERRASTR. 16, GELSENKIRCHEN

BAUVERBUND-UND EINES WOHNGESCHÄFTSHAUSES
AUF BOHLINGSHOF 10/20 GELSENKIRCHEN

ZEICHNUNG OBERGESCHOSS - GRUNDRISS
VERMESSUNG

MASSSTAB 1:100

VERMESSUNG DEN 13.11.77

JÜRGEN SENDER

ARCHITEKT

HOCHSCHULE SIEG - A.K.N.W.

4000 HERN 2

HAUPTSTR. 400 - TEL. 1450

A R C H I T E K T