

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
Nr. INT-0924-GEW vom 30.09.2024

## MARKTHALLE

Springemarkt 2  
45894 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Buer, zentrale Geschäftslage (1b Lage)
<b>Grundstücksgröße</b>	1.630 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Markthalle, II-geschossig - es handelt sich vorwiegend um eine Handelsimmobilie mit Gastronomie
<b>Baujahr</b>	2000
<b>Nutzfläche</b>	ca. 2.028 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Um eine Vermietung zu ermöglichen und einen bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand herzustellen sind deutliche Investitionen erforderlich.
<b>Aufteilung</b>	Bedingt durch Umbaumaßnahmen entstand ein großes Ladelokal im Erdgeschoss und größere Gastronomieflächen im Obergeschoss, deren Bauarbeiten nicht abgeschlossen wurden.
<b>Nutzung</b>	aktuell nicht nutzbar, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	Die Markthalle befindet sich überwiegend in einem rohbauähnlichen Zustand. Es wurde mit Umbaumaßnahmen begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurden.
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht nutzbarer Zustand erkennbar.
<b>Außenanlagen</b>	Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Nennenswerte Freiflächen sind nicht vorhanden.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Revitalisierung/ Fertigstellung - 2.230.000 € Lasten und Beschränkungen aus der Abt. II des Grundbuchs sind im Gutachten dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>780.000 €</b>
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	
<b>Einzelverkehrswerte:</b>	Flurstück Nr. 902	658.200 €
	Flurstück Nr. 904	16.275 €
	Flurstück Nr. 906	102.900 €
	Flurstück Nr. 908	2.625 €

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!