

**SONDEREIGENTUM**

**Ladenlokal Nr.13** und Nebenräume  
 im Erdgeschoss links des Hauses Buerer Straße 85  
 nebst 3 Kellerräumen  
**Buerer Straße 85, 87, 87A, Hügelstraße 2**  
 45899 Gelsenkirchen



|   |   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
|---|---|--|------------|---|------------|----------------|-----------|---------------------------------|-----------|--|-----------|
| <b>Lage / Grundstücksgröße</b>                | Stadtteil Horst, immissionsbelastete einfache Geschäftseinzellage / 1.480 m <sup>2</sup>  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Bebauung</b>                               | Das Eckgrundstück ist mit einem Gebäudeensemble, welches aus 3 unterschiedlichen Gebäuden besteht, bebaut und nach dem WEG in Sondereigentume (Wohn- und Teileigentume) aufgeteilt worden. Das Teileigentum Nr. 13 liegt in dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1893.   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Baujahr/Fertigstellung</b>                 | 1893  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Nutzfläche</b>                             | ca. 77 m <sup>2</sup>   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Aufteilung</b>                             | unvorteilhafter Grundrisszuschnitt, verhältnismäßig kleines Ladenlokal mit einem Verkaufsraum und kleineren Nebenräumen   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Nutzung</b>                                | ungenutzt, nach Beseitigung der erheblichen Schäden/Umbaumaßnahmen erschwert vermietbar   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Allgemein</b>                              | WEG-Verwaltung: Immobilienverwaltung Günter Keller, 53819 Neunkirchen-S., Dahlerhoferstr. 55<br>Es besteht eine ungeordnete und teils zerstrittene Eigentümergemeinschaft. Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Energetische Situation</b>                 | Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Ausstattung</b>                            | Die einfache Ausstattung müsste in allen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden.<br>Heizung Gas, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer<br>Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Boden Fliesen, Laminat<br>WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Instandhaltungszustand</b>                 | Zusammenfassend ist ein einfacher, vielfach schadhafter nicht nutzbarer Zustand erkennbar gewesen. Das Teileigentum befindet sich in einem überwiegend instandsetzungsbedürftigen Zustand.  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Außenanlagen</b>                           | Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die geringen verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| <b>Bemerkungen</b>                            | Berücksichtigte Zu-/Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 53.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Altmerkmale und Schäden – Ladenlokal Nr. 13</td> <td style="text-align: right;">- 17.325 €</td> </tr> <tr> <td>- Sonderumlage</td> <td style="text-align: right;">- 5.850 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko Eigentümergemeinschaft</td> <td style="text-align: right;">- 5.850 €</td> </tr> <tr> <td>- Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen</td> <td style="text-align: right;">- 6.376 €</td> </tr> </table> | - Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft | - 53.000 € | - Altmerkmale und Schäden – Ladenlokal Nr. 13 | - 17.325 € | - Sonderumlage | - 5.850 € | - Risiko Eigentümergemeinschaft | - 5.850 € | - Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen | - 6.376 € |
| - Altmerkmale und Schäden – Gemeinschaft      | - 53.000 €  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| - Altmerkmale und Schäden – Ladenlokal Nr. 13 | - 17.325 €  |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| - Sonderumlage                                | - 5.850 €   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| - Risiko Eigentümergemeinschaft               | - 5.850 €   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |
| - Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen  | - 6.376 €   |  |            |   |            |                |           |                                 |           |  |           |

|                    |                     |            |
|--------------------|---------------------|------------|
| <b>Ermittelter</b> | <b>VERKEHRSWERT</b> | <b>1 €</b> |
|--------------------|---------------------|------------|

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