

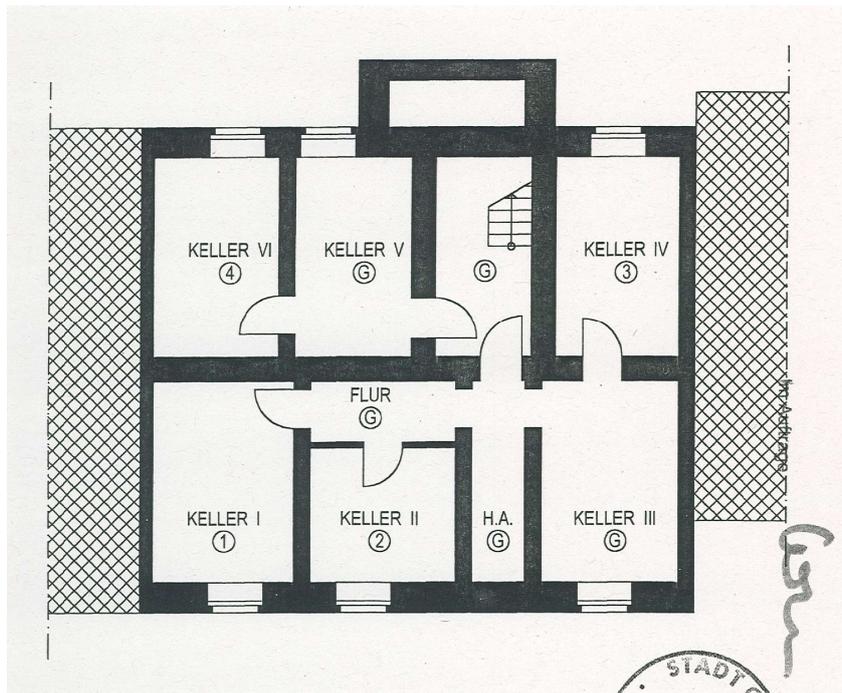
Exposé zum Gutachten GA 324/22 – 005 K 073/22



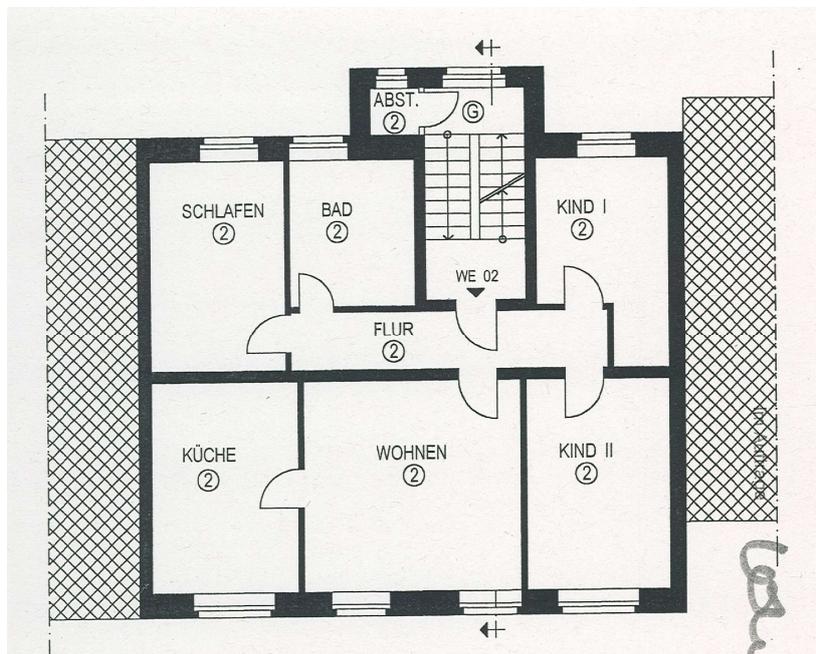
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 2 nebst Keller und Abstellraum sowie einem Sondernutzungs- recht an einer Gartenfläche
PLZ / Ort:	45889 Gelsenkirchen
Straße:	Brockskamp 93
Verkehrswert:	1,00 €
Stichtag:	29.11.2022

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Gelsenkirchen, Blatt 4956
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 2, Flurstück 1060
Grundstücksgröße:	282 m ²
Miteigentumsanteil:	258,00/1.000,00stel
Wohnfläche:	ca. 100,00 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung steht zum Wertermittlungsstichtag leer.
Jahresrohertrag:	die tatsächliche Miete beträgt derzeit 0,00 €
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
Baujahr/Wiederaufbau:	Ursprungsbaujahr ca. 1904, Wiederaufbau ca. 1950 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	0 Jahre (Objekt nicht bewohnbar)
Wohnhaus:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Dach:	Sattel-/Giebeldach
Beurteilung:	Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist sehr schlecht. Eine vollständige Begehung der Immobilie ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Die Allgmeinflächen sowie sämtliche Wohnungen befinden sich in einem desolaten und baufälligen Zustand. Das Mauerwerk ist brüchig, vereinzelt werden Decken mittels Träger gestützt bzw. sind Decken und auch Wände schon eingestürzt. Darüber hinaus ist das Objekt größtenteils „vermüllt“ und mit Feuchtigkeit durchzogen. Das Objekt steht bereits seit mehr als 10 Jahren vollständig leer. Vor ca. 9 Jahren war das Dach undicht, mittlerweile ist ein Großteil der Dacheindeckung überhaupt nicht mehr vorhanden. Das Gebäude ist somit bereits seit längerer Zeit den Witterungen ungeschützt ausgesetzt, so dass auch seit Jahren Regenwasser ungehindert eindringen kann. Das Objekt ist abbruchreif.

Kellergeschoss



1. Obergeschoss



Außenanlage

