



Exposé zum Gutachten GA 114/25 – 05 K 86/24



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 nebst Keller Nr. 1
PLZ / Ort:	45883 Gelsenkirchen
Straße:	Fersenbruch 68
Verkehrswert:	80.000 €
abzgl. Sicherheitsabschlag:	- 8.000 €
<u>vorl. Verkehrswert:</u>	<u>72.000 €</u>
Stichtag:	28.04.2025

ohne Innenbesichtigung

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Heßler, Blatt 1946
Gemarkung:	Gemarkung Heßler, Flur 7, Flurstück 158
Grundstücksgröße:	366 m ²
Wohnfläche:	ca. 64 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung Nr. 1 ist leerstehend.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 4.546,56 €
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler
Baujahr(e):	geschätzt ca. 1951 (Ursprungsbau Mehrfamilienhaus) unbekannt (Anbauten) ca. 2004 (Um- und Anbauten DG) ca. 2007 (Umbauten EG)
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Wohnhaus:	einseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ein- und zweigeschossigen Anbauten
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Dach:	Walmdach
Behördliche Auskünfte:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: • Baulastenblatt Nr. 3034: Geh- und Fahrrecht

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäude, welche als potenzielle Denkmale inventarisiert sind. Hier könnte dann der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude müsste dann die Untere Denkmalbehörde beteiligt werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelmine Victoria 3". 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.

Beurteilung:

Die Eigentumswohnanlage befindet sich in einem normalen Zustand, der Pflegezustand ist als normal bis gut zu bezeichnen.

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 1) ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die letzten Modernisierungen wurden vermutlich mit der Umnutzung von Gewerbe in Wohnraum im Jahr 2007 vorgenommen.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Im Gemeinschaftseigentum sind augenscheinlich keine Schäden oder Mängel erkennbar. Gemäß Aushang an der leerstehenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss scheint es jedoch "Bau-, Abluft- und Brandschutzmängel" im Erdgeschoss zu geben. Mangels Innenbesichtigung und Unterlagen kann der Sachverständige hier keine Einschätzung abgeben. Die Verantwortung für die Durchführung erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass die Kosten für etwaig anfallende Reparaturen im Gemeinschaftseigentum aus einer Rücklage entnommen werden können. Schäden und Mängel im Sondereigentum Nr. 1 sind nicht bekannt.

Die städtische Bauakte verfügt lediglich über Unterlagen ab dem Jahr 1993. Ein Bauschein oder eine Baugenehmigung war der Akte demnach nicht zu entnehmen. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 wurde bis zum Jahr 2007 als Gewerbeeinheit (Teileigentum) genutzt. Dem Wohnungseigentumskaufvertrag (Bevolligungsurkunde vom 12.07.2007, UR.-Nr. 269/2007) ist eine Umwandlung/Umnutzung in Wohnungseigentum zu entnehmen. Die Umwandlung ist gemäß Teilungserklärung ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer gestattet, soweit baurechtlich zulässig. Die Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnraum erfordert grundsätzlich jedoch eine Nutzungsänderungsgenehmigung von der zuständigen Baubehörde. Diese Unterlagen sind weder der städtischen Bauakte zu entnehmen, noch wurden sie von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt. Ob eine Genehmigung erfolgte ist dem Sachverständigen daher nicht bekannt.

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

St Louis.



KELLERGESCHOS

Erdgeschoss

