



## Exposé zum Gutachten GA 107/25 – 05 K 105/24



|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Objekt:</b>       | <b>Eigentumswohnung Nr. 5<br/>nebst Keller Nr. 5</b> |
| <b>PLZ / Ort:</b>    | <b>45883 Gelsenkirchen</b>                           |
| <b>Straße:</b>       | <b>Heßlerstraße 31</b>                               |
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>40.000 €</b>                                      |
| <b>Stichtag:</b>     | <b>25.03.2025</b>                                    |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Amtsgericht:</b>          | Gelsenkirchen   |
| <b>Grundbuch von:</b>        | Heßler, Blatt 1607  |
| <b>Gemarkung:</b>            | Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 363   |
| <b>Grundstücksgröße:</b>     | 296 m <sup>2</sup>  |
| <b>Wohnfläche:</b>           | ca. 63 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzung:</b>              | Die Eigentumswohnung Nr. 5 ist leerstehend.   |
| <b>Jahresrohertrag:</b>      | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 4.233,60 €   |
| <b>Wohnlage:</b>             | einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Heßler   |
| <b>Baujahr(e):</b>           | ca. 1902 (Ursprungsbau Mehrfamilienhaus)<br>ca. 1948 (Wiederaufbau)<br>ca. 1988 (Dachgeschossausbau)  |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>    | 21 Jahre  |
| <b>Wohnhaus:</b>             | zweiseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus  |
| <b>Konstruktion Gebäude:</b> | Massivbau   |
| <b>Wände:</b>                | Ziegelmauerwerk   |
| <b>Geschossdecken:</b>       | Holzbalken  |
| <b>Dach:</b>                 | Satteldach;   |
| <b>Beurteilung:</b>          | Die Eigentumswohnanlage befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Stellenweise sind kleinere Schäden und Unterhaltungs-/Instandsetzungsstau vorhanden (Treppenhaus und Fassade). |

Die Eigentumswohnung Nr. 5 ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und befindet sich in einem befriedigenden bis mäßigen Zustand. Die letzten Modernisierungen wurden augenscheinlich Ende der 80er Jahre vorgenommen. Die Ausstattungsmerkmale entsprechen daher überwiegend nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Der Pflegezustand der Wohnung ist als mäßig zu bezeichnen, teilweise ist sie verdreckt und vermüllt.

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 vereinzelte kleinere Schäden und in der Eigentumswohnung Nr. 5 diverse Mängel und Schäden vorhanden. Für die Schadensbeseitigung in der Wohnung setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10.000,00 Euro an.

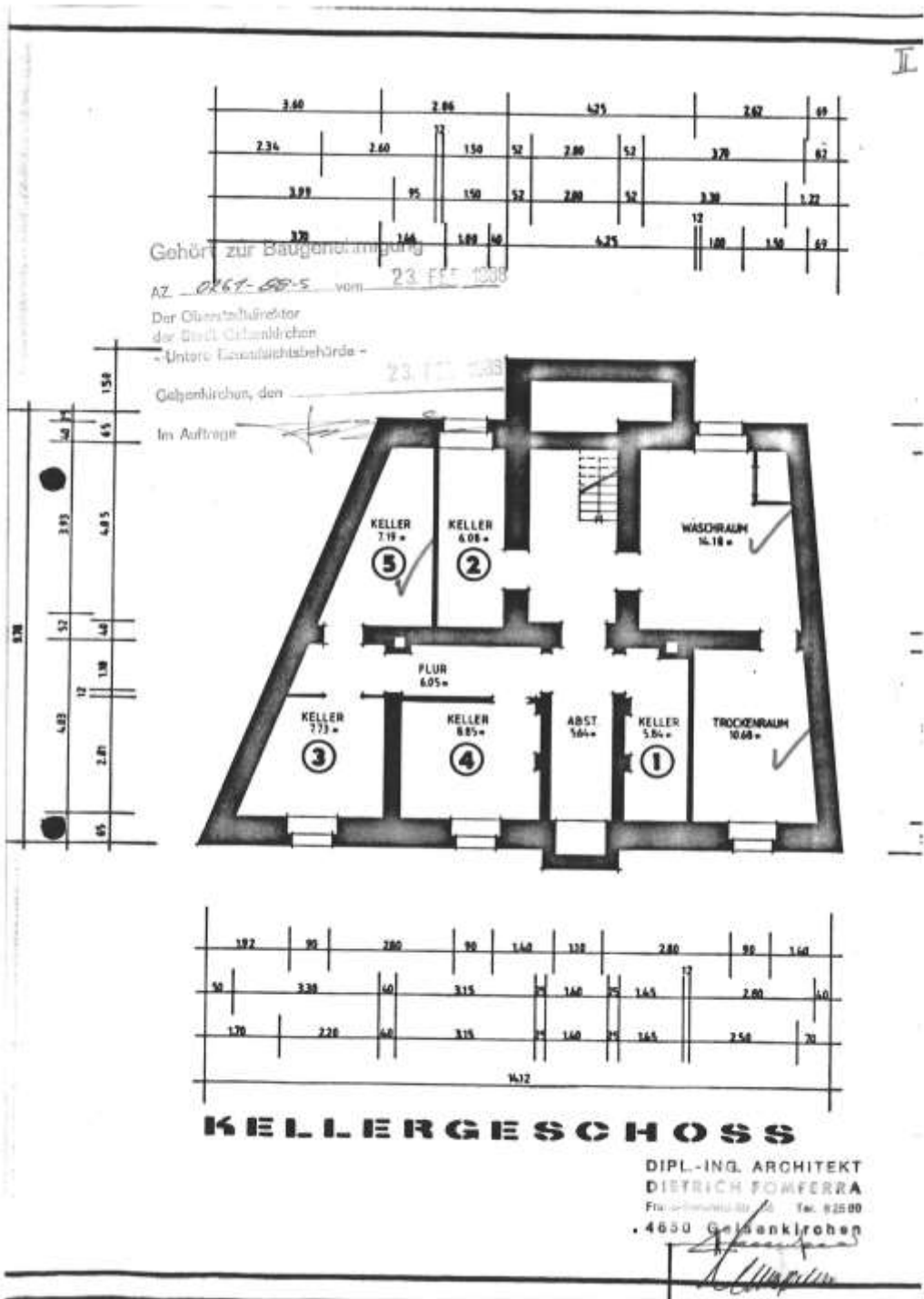
Die Verantwortung für die Durchführung erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist demnach nicht bekannt. Kosten für etwaige anfallende Reparaturen im Gemeinschaftseigentum können demnach vermutlich keiner Rücklage entnommen und müssen mittels Sonderumlagen erhoben werden. Für dieses Risiko setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000,00 Euro an.

Die Zuwegung zum Hofgrundstück über das Nachbargrundstück (Flurstück 362) ist grundbuchlich gesichert. Zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes besteht ein Wegerecht.

Laut Auskunft der zuständigen Behörde wurde im Dezember 2024 ein auf eine mögliche Nutzungsuntersagung ausgerichteter bauordnungsrechtliches Verfahren für die Dachgeschosswohnung eröffnet. Hintergrund dieses Verfahrens, weitere Details und ein aktueller Sachstand sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

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

# Kellergeschoss



# Dachgeschoss

