Amtsgericht Gelsenkirchen, Geschäfts-Nr. **005 K 122/20**

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. IMM-1021-MFH **vom 30.09.2021**

M E H R F A M I L I E N H A U S

mit Moschee und mehreren Garagen

Devensstraße 99
45899 Gelsenkirchen

Lage	Stadtteil Horst, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße	429 m²
Bebauung	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit mit 8 Wohnungen (gem. Planunterlagen), III-geschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, 5 individuell errichtete Garagen aus den 1970er Jahren
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1902
Wohn-/Nutzfläche	ca. 352 m² Wohnfläche / ca. 193 m² Nutzfläche
Besonderheiten	Das Mehrfamilienhaus ist vor längerer Zeit versiegelt worden. Grund und Zeitpunkt der Versiegelung sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und Bauakte.
Aufteilung	Erdgeschoss Nutzfläche — ca. 193,00 m² 1. Obergeschoss — 4 Wohnungen — ca. 176,00 m² 2. Obergeschoss — 4 Wohnungen — ca. 176,00 m² Dachgeschoss — keine Angabe möglich
Nutzung	leerstehend, ungenutzt und auch nicht nutzbar
Energetische Situation	Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.
Ausstattung	Zu dem Ausbau und der Ausstattung können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Auf Basis der äußeren Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gebäude mit einem Um- und Ausbau begonnen, dieser jedoch nicht fertiggestellt wurde. Teilweise fehlen die Fenster, die Dachluken stehen offen und die Dachgauben sind undicht, sodass bereits über einen längeren Zeitraum Regenwasser in das Gebäude eindringen konnte. Im Treppenhausbereich war von außen ein Brandschaden zu erkennen.
Instandhaltungszustand	Von außen ist ein überdurchschnittlich schlechter Zustand in einem nicht bewohnbaren Gebäude erkennbar gewesen.
Außenanlagen	Hoffläche, kein Garten
Bemerkungen	Hier wird aufgrund der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung (eingeschränkter Umfang) der Abbruch der baulichen Anlagen als wirtschaftlichste Lösung angesehen.

Ermittelter	**V E R K E H R S W E R T**	**136.000 €**

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten!

DIPL.-ING. DIPL.WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER ARCHITEKTENKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN