



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Königswall 6, D-45657 Recklinghausen, Telefon 02361 / 92 62 0, Telefax 02361 / 92 62 62
Heideggerstraße 21, D-48165 Münster, Telefon 02501 / 92 11 648, Telefax 02501 / 92 98 210

Exposé zum Gutachten GA 302/25 – 05 K 18/25



Objekt: Eigentumswohnung Nr. 15
nebst Keller Nr. 15

PLZ / Ort: 45888 Gelsenkirchen

Straße: Gotenstraße 22

Verkehrswert: 36.000 €
abzgl. Sicherheitsabschlag: - 4.000 €
vorl. Verkehrswert: 32.000 €

Stichtag: 09.12.2025

ohne Innenbesichtigung

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Hüllen, Blatt 1093
Gemarkung:	Gemarkung Hüllen, Flur 1, Flurstück 2069
Grundstücksgröße:	1.337 m ²
Wohnfläche:	ca. 43,25 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung Nr. 15 steht augenscheinlich leer.
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 2.709,00 €
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bulmke-Hüllen
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
Wohnhaus:	einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (als Reihenendhaus) mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach
Behördliche Auskünfte:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Pluto", über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld "Pluto III" sowie über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Pluto IV" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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. Zudem liegt das Grundstück über den Bewilligungsfeldern "Joarin" und "Pluto Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegt derzeit ein laufendes bauordnungsrechtliches Verfahren vor. Gemäß Angaben des Schornsteinfegers ist die Abgasleitung über Dach abgerutscht, zudem fehlt der Mündungsabschluss. Dadurch gelangt Abgas und Kondensat in die Verbrennungsluft. Es kann zu Funktionsstörungen der Feuerstätte kommen und dadurch zu einem zu hohen Kohlenmonoxid-Gehalt im Abgas. Zusätzlich ist eine Durchfeuchtung des Schachtes nicht auszuschließen. Das obere Mündungsstück muss neu installiert und die Abgasleitung fachgerecht nach Herstellerangaben am Mündungsabschluss befestigt werden.

Beurteilung:

Die Eigentumswohnanlage besteht aus drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohnungen. Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist befriedigend bis mäßig. Es besteht umfangreicher Instandhaltungsstau, insbesondere am Gebäude Haus Nr. 22. Der Pflegezustand der Eigentumswohnanlage ist stellenweise als vernachlässigt zu bezeichnen. Die letzten bekannten Modernisierungen liegen mittlerweile ca. 20 Jahre zurück (u. a. Erneuerung der Heizungsanlage und vereinzelte Erneuerung von Fenstern). Einige Ausstattungsmerkmale entsprechen aufgrund der langen Standdauer daher nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack, dem Stand der Technik und den Anforderungen an das GEG (Gebäudeenergiegesetz).

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 15) selbst umfasst gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan eine im Dachgeschoss und Spitzboden befindliche Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss. Die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend jedoch nicht den vorliegenden Unterlagen.

Aus einer Innenbesichtigung im Jahr 2021 ist dem Sachverständigen bekannt, dass im Dachgeschoss rechts eine Wohnung mit rd. 43 m² Wohnfläche existiert. Diese Wohnung steht augenscheinlich leer. Im Jahr 2021 befand sich diese in einem „abgewohnten“ und renovierungsbedürftigen Zustand. Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau waren deutlich zu erkennen, größere Schäden oder Mängel nicht vorhanden. Es handelte sich um eine einfache Ausstattung, die teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entspricht. Mangels Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag kann zur aktuellen Ausstattung und zum aktuellen Zustand keine Aussage getroffen werden.

Im Dachgeschoss links befand sich seinerzeit ein nicht ausgebauter Trockenboden mit Zugang zum Spitzboden. Mangels Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag kann zum aktuellen Zustand keine Aussage getroffen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der Trockenboden bis dato nicht ausgebaut wurde.

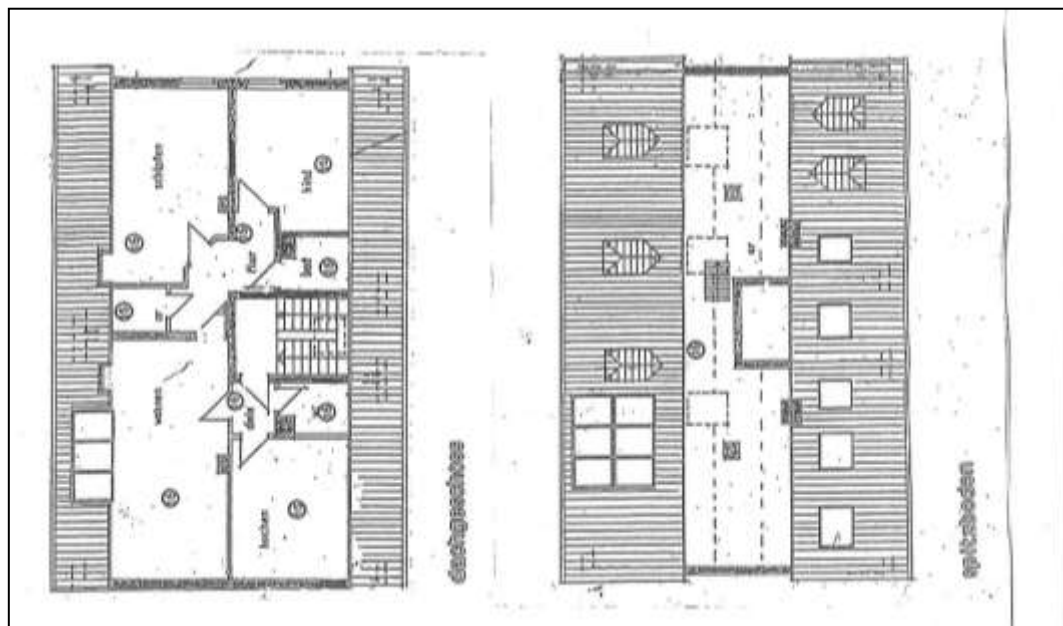
Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Laut WEG-Verwaltung existiert keine Erhaltungsrücklage. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass notwendige Kosten für die Schadensbeseitigungen im Gemeinschaftseigentum einer Rücklage nicht entnommen werden können und zukünftig umfangreiche Sonderumlagen notwendig sind. Der Sachverständige schätzt die Wertminderung im Gemeinschaftseigentum für vorhandene Schäden und Instandsetzungsstau (Außenanlagen, Dächer, Balkone, Fassade, Hauseingangstüren, Klingelanlagen, Briefkastenanlagen, Beleuchtungskörper, Treppenhaus, Abgasleitung) auf pauschal rd. 100.000,00 €, auf das Bewertungsobjekt erfolgt anteilig nach Miteigentumsanteilen eine Beteiligung. Notwendige Investitionen im

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

Kellergeschoss



Grundriss gemäß Aufteilungsplan



(tatsächlicher) Grundriss gemäß Bauakte

