



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 417/25 – 15 K 16/25



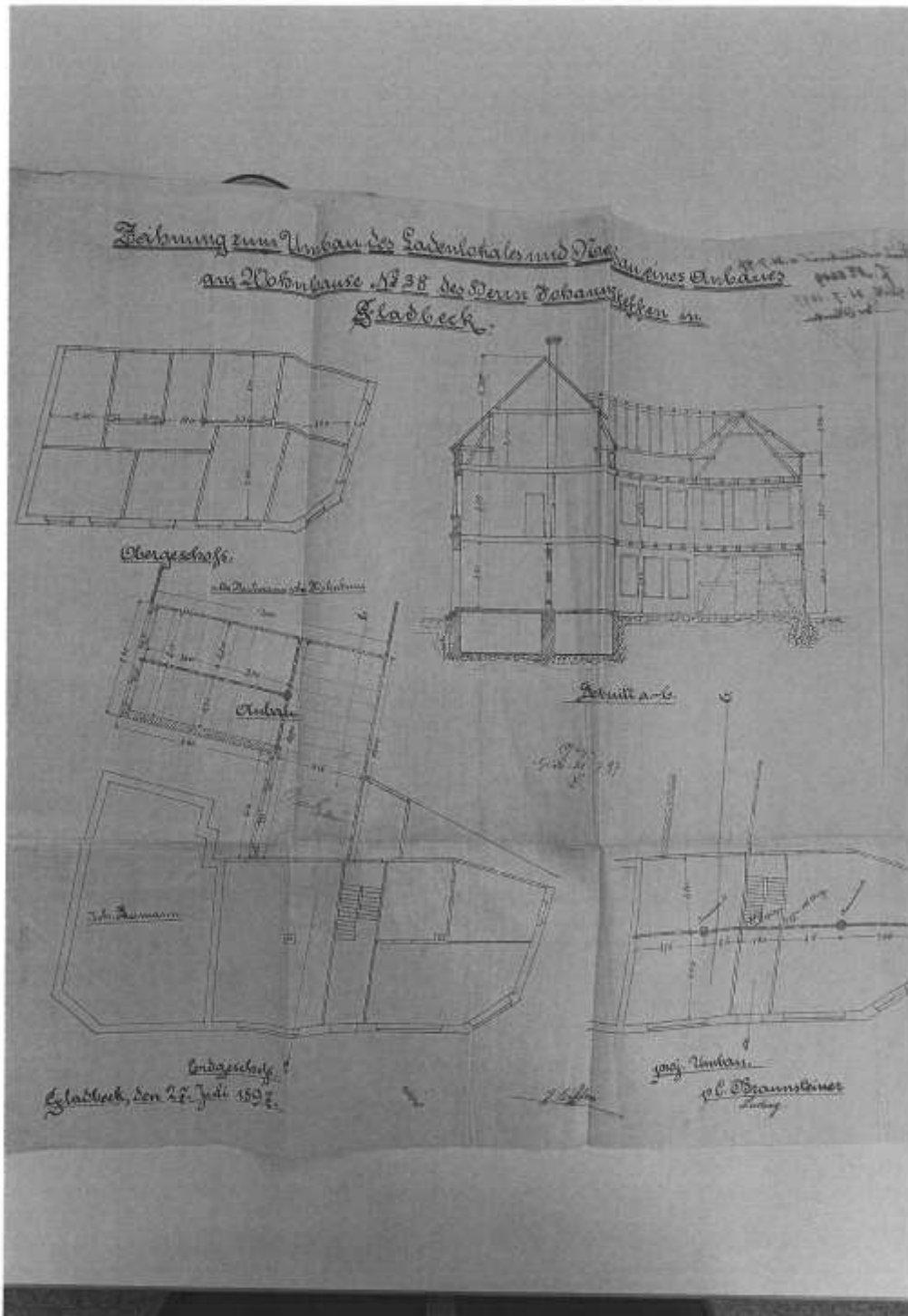
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ / Ort:	45964 Gladbeck
Straße:	Horster Straße 15
Verkehrswert:	660.000 €
Stichtag:	10.06.2026

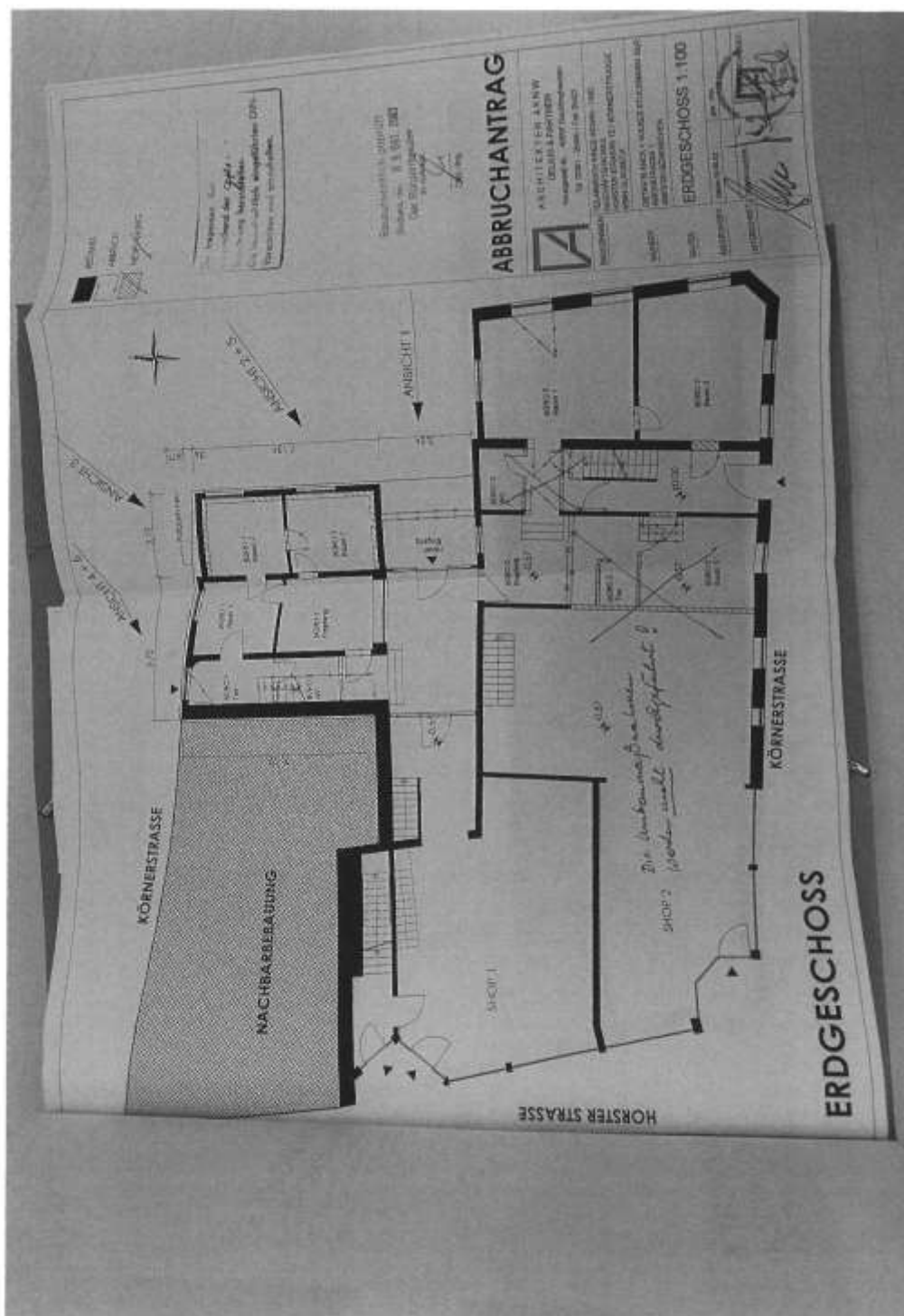
Amtsgericht:	Gladbeck
Grundbuch von:	Gladbeck, Blatt 15879
Gemarkung:	Gemarkung Gladbeck, Flur 79, Flurstück 661
Grundstücksgröße:	515 m ²
Wohnfläche:	ca. 262 m ²
Nutzfläche:	ca. 427 m ²
Nutzung:	Die Vermietungssituation der sieben Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar: Die Ladenlokale im Erdgeschoss und die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind vermietet. Die Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss wird unentgeltlich von einem Gewerbenieter als Lagerfläche genutzt.
Jahresrohertrag:	Tatsächliche Nettokaltmiete: 53.580,00 € marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (bei Vollvermietung): 64.695,36 €
Wohnlage:	gute Wohn- und Geschäftslage in der Fußgängerzone der Gladbecker Innenstadt
(Ursprungs-)Baujahr:	unbekannt, jedoch vor 1897 (gemäß Bauakte)
Neubau eines Anbaus:	ca. 1909 (gemäß Bauakte)
Neubau eines Hintergebäudes:	ca. 1911 (gemäß Bauakte)
Erweiterung Lager:	ca. 1954 (gemäß Bauakte)
Umbau/Nutzungsänderung	
Gewerbe 1. OG:	ca. 1984 (gemäß Bauakte)
Abbruch eines Geschosses und Errichtung eines Flachdaches:	ca. 2004 (gemäß Bauakte)
Neubau Dachterrasse:	ca. 2011 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Wohnhaus:	einseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ein- bis zweigeschossigem Anbau
Konstruktion Gebäude:	Massivbau

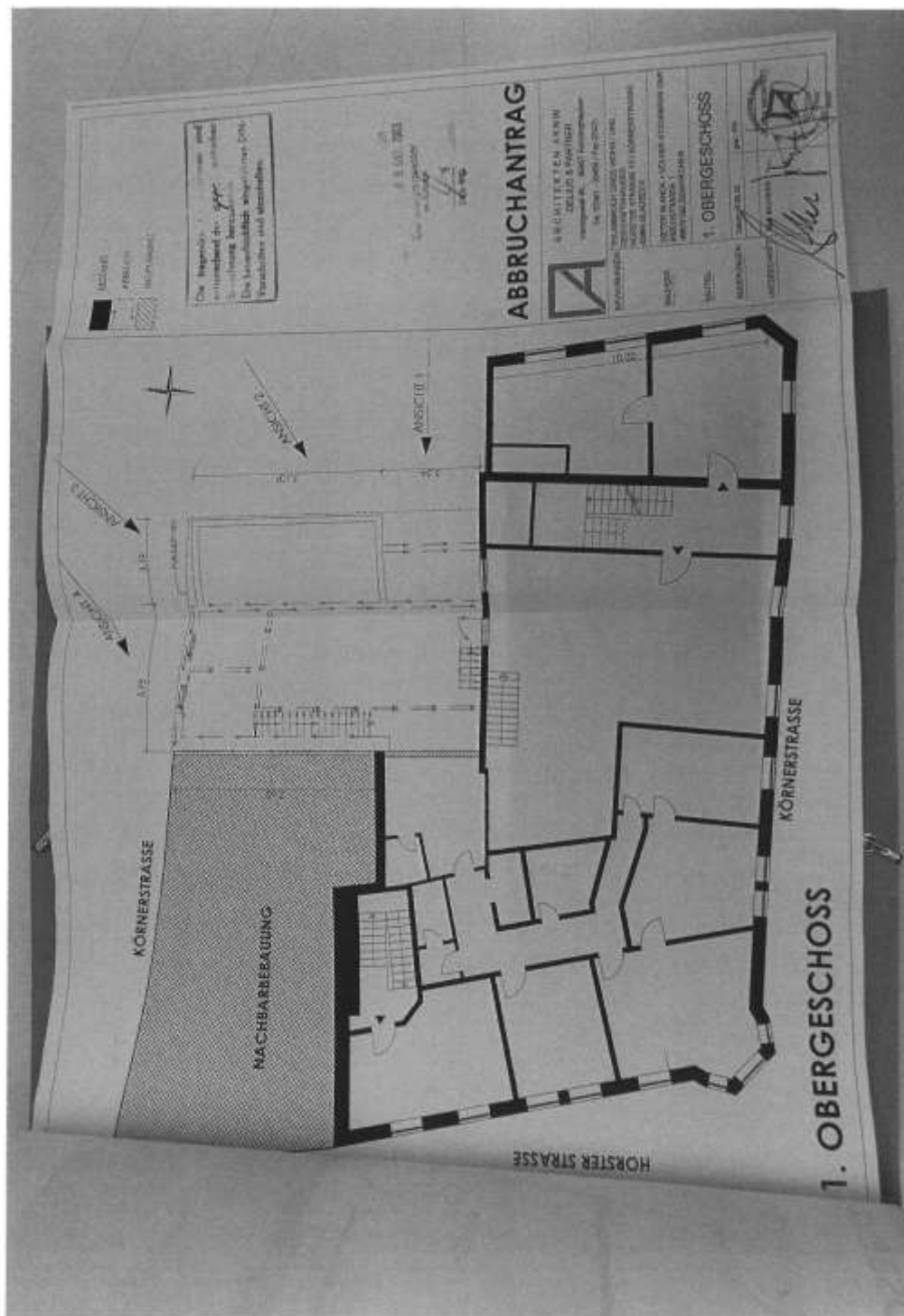
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Stahlbeton, ab EG: Holzbalken
Dach:	Krüppel-, Schopfwalmdach, Flachdach
Behördliche Auskünfte:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Graf Moltke I", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Gustav", über dem auf Zinkblende, Bleiglanz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld "Klara II" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Jupiter". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Beurteilung:	Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem altersbedingten befriedigenden Pflegezustand, zahlreiche Ausstattungsmerkmale entsprechen wegen der langen Standdauer und der teilweise veralteten Bausubstanz nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Seit den 90er und 00er Jahren wurden lediglich vereinzelte Modernisierungen durchgeführt. Die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen entsprechen nur vereinzelt dem aktuellen Zeitgeschmack und den heutigen Anforderungen an neuzeitliches Wohnen. In Einzelbereichen haben die Mieter in Eigenregie leichte Modernisierungen vorgenommen. Die Ladenlokale im Erdgeschoss befinden sich in einem normalen Zustand. Die hofseitige Außenfassade war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgrund einer Gerüst- bzw. Schutzplanenkonstruktion nicht einsehbar. Eine Beurteilung des Fassadenzustandes ist daher nicht möglich. Auch konnten die direkt angrenzenden Räumlichkeiten an der Fassade nicht von innen besichtigt werden. Im Ortstermin war lediglich festzustellen, dass Tauben den Fassadenbereich und vermutlich auch den Innenbereich des Gebäudes als Brut- und Nistplatz nutzen. Für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Unterhaltungsstau und Vermietungsinvestitionen in Leerstandsbereichen werden pauschal 25.000 € als Wertminderung angesetzt. Für einen etwaigen Sanierungsaufwand an der Gebäudehülle und tlw. auch im Gebäude werden pauschal rd. 25.000 € als Wertminderung angesetzt.

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

Grundrisse







2. Obergeschoss

