



Dipl.-Ing. **Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**AMTSGERICHT
GELSENKIRCHEN**

Geschäftszeichen: 005 K 002 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3727-07-2022

**ETW Nr. 2 im 1. OG links
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag:

25.08.2022

Ortsbesichtigung

Besichtigung: 25.08.2022

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 2 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links

Miteigentumsanteil

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1412
9.035 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen	Flur 001, Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 qm

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Informationen zum Objekt

Baujahr	1952
Abgeschlossenheitsbescheinigung	
fiktives Baujahr	1968
fiktives Alter	54 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	26 Jahre

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - Blatt 1412

Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1987 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulistenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht registriert.

Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft inventarisierte Gebäude unter der Adresse Walpurgishof 2, 4, 6 sowie Bismarckstr. 98, welche nach Abschluss der Denkmalwertuntersuchung, in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen werden könnten.

	Damit kann bei Veränderungen auf dem o.g. Grundstück der sog. Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.
Baurecht	Darstellung im FNP als gemischte Baufläche Das o.g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BaugB). Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ Der Fluchtpläne Nr. 2/3/1 ist zu beachten.
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Wohnungsbindung	nicht betroffen
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplans- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Die „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können. Höhe der Kosten und Zeitpunkt des Anfallens sind diesseits nicht bekannt. Diese Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 362 m ² Bruttogrundfläche 917 m ² Wohnhaus (incl. Garagen) Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 48 m ² ETW Nr. 2
Aufteilung	ETW Nr. 2 im 1. OG links: Diele, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage
<u>Ausstattung der ETW Nr. 2:</u>	
Heizungsanlage	Gasetagenheizung der Firma Vaillant
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren vorwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
Fußböden	Badezimmer: Kunststeinfußboden, Diele PVC-Fußboden; im Übrigen Betonfußböden
WEG-Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ...

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021: 1.823,09 EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.715,62 EUR

Es besteht ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 2 in Höhe von 182,- EUR.

Besonderheiten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine eingehende und ausreichende Besichtigung der ETW Nr. 2 bedingt durch die in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht erfolgen konnte.

Die Angaben zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau können daher möglicherweise nicht vollständig sein.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die ETW Nr. 2 in einem mäßigen Zustand befindet.

Bewertungsverfahren:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der jedoch eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwerte und die Vergleichsverkaufspreise wurden nur hilfsweise betrachtet.

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 2:

Bodenwertanteil	13.777,-	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>36.725,-</u>	EUR
Vorläufiger Ertragswert	50.502,-	EUR
Markanpassung	<u>0,-</u>	EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	50.502,-	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden/Baumängel	<u>- 13.000,-</u>	EUR
Ertragswert	37.502,-	EUR
Verkehrswert	rd.	38.000,-
		EUR

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!