

Exposé zum Gutachten GA 222/22 – 005 K 004/22



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 und zwei Kellerräume Nr. 1
PLZ / Ort:	45881 Gelsenkirchen
Straße:	Boeckerstraße 116
Verkehrswert:	48.000 €
Abzgl. Sicherheitsabschlag:	- 5.000 €
Vorläufiger Verkehrswert:	43.000 €
Stichtag:	16.08.2022

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 2980
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 742
Grundstücksgröße:	520 m ²
Miteigentumsanteil:	250/1.000stel
Wohnfläche:	ca. 59,52 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
Jahresrohertrag:	3.892,56 Euro (bei Vermietung)
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Schalke-Nord
Baujahr:	ca. 1953 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Wohnhaus:	Mehrfamilienhaus
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Umfassungswände: Hüttenbims-Hohlblockstein Innenwände: Ziegelmauerwerk bzw. Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonrippendecke mit Bimsprofilsteinen
Dach:	Sattel- oder Giebeldach (Holzkonstruktion)
Beurteilung:	Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage ist normal. Es besteht stellenweise ein leichter Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Auf eine ausführliche Gebäude(-innen)beschreibung muss mangels Innenbesichtigung und Auskunft der Verfahrensbeteiligten verzichtet werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird aufgrund der Außenbesichtigung, der Unterlagen aus der Bauakte und den Auskünften der WEG-Verwalterin eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt. Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen im Gemeinschaftseigentum trägt die WEG-Verwalterin, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Gemäß Auskunft der WEG-Verwalterin ist jedoch keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass für zukünftige Modernisierungen und/oder Sanierungen Sonderumlagen erhoben werden müssen.

Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.

Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.

Grundrisse

