



**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 006 / 21 i.V.m. 005 K 010 / 21**

**Exposé zum Gutachten: W 3716-04-2022 als Ergänzung zu  
W 3633-05-2021**

**Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes  
im Dachgeschoss und Spitzboden links**

**Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes  
im Dachgeschoss und Spitzboden rechts**

**Bochumer Straße 176  
45886 Gelsenkirchen**

### **Wertermittlungstichtag:**

**14.06.2022**

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und  
einem Nebengebäude  
Bochumer Straße 176, 45886 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 7 im Dachgeschoss und Spitzboden links  
ETW Nr. 8 im Dachgeschoss und Spitzboden rechts  
Alternativ:  
Betrachtung der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 als wirtschaftliche Einheit

Miteigentumsanteil ETW Nr. 7

AG Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3321  
172 / 1.000 (einhundertachtundsiebzig Tausendstel)  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

ETW Nr. 8

AG Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3322  
178 / 1.000 (einhundertachtundsiebzig Tausendstel)  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundstücksgröße insgesamt

249 m<sup>2</sup>

Eintragungen in Abt. II des  
Grundbuchs

Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3321 / 3222, jeweils  
Nr. 1 Wegerecht  
Nr. 2 Wegerecht  
Nr. 7 Eigentumsübertragungsvormerkung  
Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

Informationen zum Objekt

Baujahr Wohnhaus	1903
Wiederaufbau 2. OG / DG	1946
Ausbau DG	1987
Abgeschlossenheitsbescheinigung	27.07.1983
Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung	14.06.1994

Die folgenden Auskünfte wurden im Zuge der Erstellung des Gutachtens im Verfahren AG Gelsenkirchen, 005 K 006 / 21 zum Stichtag 29.07.2021 durch Behörden und Ämter erteilt. Im Zuge der Ergänzung des Gutachtens wurden die Anforderungen nicht aktuell angefragt. Es wird angenommen, dass die Auskünfte auch weiterhin Bestand haben und sich keine Veränderungen ergeben haben.

Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Denkmalschutz	nicht betroffen
Wohnungsbindung	keine Wohnungsbindung
Baurecht	Darstellung im FNP – Wohnbaufläche Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB Bebauungsplan Nr. 154, der am 06.03.1974 Rechtskraft erlangt hat
baubehördliche Beschränkungen	Es liegen seit 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird gemäß Bewertungsansatz vorausgesetzt.
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerung der Bochumer Straße und der Beleuchtungsanlage der Bochumer Straße fallen voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt sind nicht be- kannt. Möglicherweise anfallende Kosten bleiben daher <u>unberück-</u> <u>sichtigt</u> .
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 151 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche 744 m <sup>2</sup> Wohnhaus ca. 19 m <sup>2</sup> Nebengebäude Wohnfläche 59 m <sup>2</sup> ETW Nr. 7 65 m <sup>2</sup> ETW Nr. 8
Aufteilung	In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt: ETW Nr. 7: DG: Diele mit Treppe zum Spitzboden, Bad, Küche, Wohnzimmer Spitzboden: 2 Hobbyräume, ein Badezimmer ETW Nr. 8: DG: Diele, Duschbad, Kochnische, Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden; Spitzboden: Galerie, Hobbyraum, Badezimmer  Aufteilung zum Wertermittlungsstichtag: ETW Nr. 7: DG: Küche mit Treppe zum Spitzboden, Flur, Wohnraum Spitzboden: Hobbyraum, Badezimmer ETW Nr. 8: DG: Diele, Abstellraum, Duschbad, Küche, 2 Wohnräume mit Treppe zum Spitzboden; Spitzboden: ein Raum, Badezimmer  Die ETW Nr. 7 im DG und Spitzboden links ist mit der ETW Nr. 8 im DG und Spitzboden rechts verbunden und wurde als eine wirtschaftli- che Einheit genutzt.
Wohnlage	einfache Wohnlage
Besonderheiten	Auf die Bewertungsansätze und Annahmen und die Hinweise im Gut- achten und der Ergänzung in Bezug auf die abweichende Aufteilung der ETW Nr. 7 und der ETW Nr. 8 sowie einzelner Kellerabstellräume zu den Darstellungen in den Aufteilungsplänen der Teilungserklä- rung und die Angaben der Hausverwaltung in Hinblick auf a) die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft b) die beschlossene Sonderumlage wird verwiesen.

**AUSSTATTUNG**

Heizungsanlage  
Fenster

**Allgemeine Angaben zum Objekt:**

Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant

ETW Nr. 7:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit innenliegenden Sprossen, im Spitzboden Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung

ETW Nr. 8:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit innenliegenden Sprossen, im Spitzboden Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung und Holzdachflächenfenster mit Einfachverglasung

**Innenausstattung der in Rede stehenden Einheit:**

Sanitär:

ETW Nr. 7:

Spitzboden: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, weiße Sanitärobjekte

ETW Nr. 8:

DG: Duschbad: Duschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte

Spitzboden: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Badewanne, weiße Sanitärobjekte

Türen:

ETW Nr. 7:

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal, zum Innenraum mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung, teilweise in Eiche rustikal, teilweise in Kunststoff weiß

ETW Nr. 8

DG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Mahagoni, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal Dekor, teilweise dunkel lasiert

Fußböden:

ETW Nr. 8:

DG: Duschbad: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußboden

Spitzboden: Bad: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußboden

Verkehrswert des unbelasteten  
Wohnungseigentums,  
zum Stichtag, den 14.06.2022:

**ETW Nr. 7: 20.000,-- EUR**  
- informatorisch zur Anpassung auf den aktuellen Stichtag

Verkehrswert des unbelasteten  
Wohnungseigentums,  
zum Stichtag, den 14.06.2022:

**ETW Nr. 8: 22.000,-- EUR**

Verkehrswert der unbelasteten  
Wohnungseigentume, betrachtet  
als wirtschaftliche Einheit  
zum Stichtag, den 14.06.2022:

**ETW Nr. 7 / 8: 41.000,-- EUR**  
- betrachtet als wirtschaftliche Einheit

**Hinweis:**

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