



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 007 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3726-06-2022

**ETW Nr. 19 im 1. OG
Hüttenstraße 50
45888 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag:

22.09.2022

Ortsbesichtigung

1. Besichtigung: 18.08.2022
2. Besichtigung: 22.09.2022

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit zwei Mehrfamilienwohn-
häusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten
Hüttenstraße 48 / 50
45888 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 19 im 1. OG
Hüttenstraße 50, 45888 Gelsenkirchen

Miteigentumsanteil

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1520
620 / 10.000 (Sechshundertzwanzig Zehntausendstel) Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bulmke
Flur 002 Flurstück 251
Gebäude- und Freifläche Hüttenstraße 48 / 50
Grundstücksgröße 421 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungs-
plan mit Nr. 19 bezeichnet.

Informationen zum Objekt

Baujahr	1938
Abgeschlossenheitsbescheinigung	1995 / 1996
fiktives Baujahr	1970
fiktives Alter	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	28 Jahre

Eintragungen in Abt. II des
Grundbuchs- Blatt 4623

Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Objekt nur zu Wohnzwecken zu nutzen
Nr. 10 Zwangsversteigerungsvermerk

Bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Alma 3“ der RAG-
Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat ergeben, dass bei geplanten Neu-
bzw. Umbaumaßnahmen weder Anpassungs- noch Sicherungsmaß-
nahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforder-
lich sind. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenab-
bau wurde laut Angabe 1974 eingestellt. Bodensenkungen an der Ta-
gesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach
Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklun-
gen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/5 ist zu beachten.								
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor. -								
Wohnungsbindung	nicht betroffen								
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.								
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 KAG fallen für das zu bewertende Objekt nicht an.								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche ca.</td> <td>325 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>817 m² Hüttenstr. 48</td> </tr> <tr> <td></td> <td>808 m² Hüttenstr. 50</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>1.625 m² Brutto-Grundfläche gesamt</u></td> </tr> </table> <p>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 60 m² ETW Nr. 19</p>	bebaute Fläche ca.	325 m ²	Bruttogrundfläche	817 m ² Hüttenstr. 48		808 m ² Hüttenstr. 50		<u>1.625 m² Brutto-Grundfläche gesamt</u>
bebaute Fläche ca.	325 m ²								
Bruttogrundfläche	817 m ² Hüttenstr. 48								
	808 m ² Hüttenstr. 50								
	<u>1.625 m² Brutto-Grundfläche gesamt</u>								
Aufteilung	ETW Nr. 19 im 1. OG: Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Abstellraum								
Wohnlage	mittlere Wohnlage								
WEG-Verwaltung	Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt: ... Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.								
Bemerkungen	Die ETW Nr. 19 ist in einem von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten gelegen. Die ETW Nr. 19 befindet sich im 1. OG und ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.								
<u>Ausstattung der ETW Nr. 19:</u>									
Heizungsanlage	Gasetagenheizung								
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung								
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte								
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich								
Fußböden	Badezimmer, Küche: Fliesenfußböden; im Übrigen Laminatfußböden								
Hinweis	Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!								

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 19:

Bodenwertanteil	9.475,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>51.252,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	60.727,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	60.727,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 2.800,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	57.927,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 58.000,--	EUR	