

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. DJE-0523-MEA vom 22.05.2023

SONDEREIGENTUM

Wohnungen Nr. 13,14 im Erdgeschoss und Nr. 17,18 im 2. Obergeschoss jeweils mit Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen I und J
 Feldhauser Straße 129
 45896 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 1.160 m ²														
Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus, beidseitig angebaut, III-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss als Bestandteil von 3 Mehrfamilienwohnhäusern														
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1929, Bewertungsbaujahr 1968														
Wohnfläche	ca. 61 m ² je Wohnung, Gesamtwohnfläche ca. 244 m ²														
Besonderheiten	Das gesamte Objekt ist seitens der Wohnungsaufsicht der Stadt Gelsenkirchen für unbewohnbar erklärt worden. Die Bewertung erfolgt teilweise nach „äußerem Augenschein und Bauakte“.														
Aufteilung	Die Wohnungen Nr. 13 und Nr. 14 im Erdgeschoss und die Wohnungen Nr. 17 und Nr. 18 im 2. Obergeschoss wurden jeweils mit einem großen Durchbruch verbunden und zu einer Wohnung vereinigt. Hierdurch entsteht ein nicht optimaler Grundriss mit gefangenen Räumen.														
Nutzung	ungenutzt und in dem Zustand nicht nutzbar														
Allgemein	Eine WEG-Verwaltung ist nicht vorhanden.														
Energetische Situation	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich.														
Ausstattung	einfach und in allen Bereichen zu erneuern, Heizung Gasthermen, Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer, Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Bad mit Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch in einer einfachen Qualität. - alles in defektem Zustand														
Instandhaltungszustand	stark vernachlässigt – nicht bewohnbarer Zustand														
Außenanlagen	Der Garten ist verwildert und vermüllt, hier ist eine Neuanlage erforderlich.														
Baulasten	Es bestehen Baulasten innerhalb der Eigentümergemeinschaft: Verpflichtungsbaulast (gemeinsame Bauteile), Abstandflächenbaulast / die Baulasten sind für die Sondereigentume nicht wertrelevant.														
Bemerkungen	Berücksichtigte Zu/- Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit</td> <td style="text-align: right;">- 195.200 €</td> </tr> <tr> <td>- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit Gemeinschaftseigentum (anteilig)</td> <td style="text-align: right;">- 19.600 €</td> </tr> <tr> <td>- Anlage Stellplätze</td> <td style="text-align: right;">- 10.000 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko teilweise fehlende Innenbesichtigung</td> <td style="text-align: right;">- 21.400 €</td> </tr> <tr> <td>- Risiko fehlende WEG-Verwaltung</td> <td style="text-align: right;">- 42.800 €</td> </tr> <tr> <td>- Sonderwertberechnung Leerstands differenzen</td> <td style="text-align: right;">- 34.438 €</td> </tr> <tr> <td>- Sonderwert Stellplätze</td> <td style="text-align: right;">- 686 €</td> </tr> </table>	- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit	- 195.200 €	- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 19.600 €	- Anlage Stellplätze	- 10.000 €	- Risiko teilweise fehlende Innenbesichtigung	- 21.400 €	- Risiko fehlende WEG-Verwaltung	- 42.800 €	- Sonderwertberechnung Leerstands differenzen	- 34.438 €	- Sonderwert Stellplätze	- 686 €
- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit	- 195.200 €														
- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 19.600 €														
- Anlage Stellplätze	- 10.000 €														
- Risiko teilweise fehlende Innenbesichtigung	- 21.400 €														
- Risiko fehlende WEG-Verwaltung	- 42.800 €														
- Sonderwertberechnung Leerstands differenzen	- 34.438 €														
- Sonderwert Stellplätze	- 686 €														

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	26.000 €
	(ohne Berücksichtigung der Belastungen Abt. II des Grundbuchs)	
	Einzelverkehrswerte:	
	Wohnung Nr. 13	7.000 €
	Wohnung Nr. 14	7.000 €
	Wohnung Nr. 17	6.000 €
	Wohnung Nr. 18	6.000 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!