



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 014 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3739-08-2022

**ETW Nr. 5 im 2. OG hinten links
Bochumer Straße 176
45886 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag:

21.02.2023

Ortsbesichtigungen

12.01.2023 und 21.02.2023

Bewertungsobjekt

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

Hier:

ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss hinten links

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 3319

Miteigentumsanteil an dem Grundstück
74 / 1.000 (vierundsiebzig Tausendstel)

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 31
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	037 m ²

Gemarkung	Ückendorf
Flur 11	Flurstück 32
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	201 m ²

Gemarkung Ückendorf	
Flur 11	Flurstück 33
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 176
Grundstücksgröße	011 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Eintragungen in Abt. II des
Wohnungsgrundbuchs von Ückendorf, Blatt 3319

Nr. 1	Wegerecht
Nr. 2	Wegerecht
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
fiktives Baujahr	1965
fiktives Alter	58 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre

Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis																					
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.																					
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster																					
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerungen in der Bochumer Straße und die Beleuchtungsanlage der Bochumer Straße in diesem Bereich fallen voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG an. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt sind nicht bekannt. Möglicherweise anfallende Kosten bleiben daher <u>unberücksichtigt</u> .																					
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>151 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>744 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca.</td> <td>19 m² Nebengebäude</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>28 m² ETW Nr. 5</td> </tr> <tr> <td>Aufteilung</td> <td></td> <td>ETW Nr. 5:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2. Obergeschoss hinten links: Bad, Küche, Wohn-Schlafraum</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	151 m ²	Bruttogrundfläche		744 m ² Wohnhaus		ca.	19 m ² Nebengebäude	Wohnfläche		28 m ² ETW Nr. 5	Aufteilung		ETW Nr. 5:	In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt:			2. Obergeschoss hinten links: Bad, Küche, Wohn-Schlafraum		
bebaute Fläche	ca.	151 m ²																				
Bruttogrundfläche		744 m ² Wohnhaus																				
	ca.	19 m ² Nebengebäude																				
Wohnfläche		28 m ² ETW Nr. 5																				
Aufteilung		ETW Nr. 5:																				
In den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Aufteilung wie folgt dargestellt:																						
2. Obergeschoss hinten links: Bad, Küche, Wohn-Schlafraum																						
Wohnlage	einfache Wohnlage																					
Besonderheiten	<p>Auf den Bewertungsansatz in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Angaben der Hausverwaltung in Hinblick auf <ul style="list-style-type: none"> a) die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft b) die beschlossene Sonderumlagen - zu den Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln - zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs und - zur angenommenen Beschaffenheit des Objekts wird verwiesen. 																					
<u>Ausstattung:</u>																						
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage																					
Fenster	ETW Nr. 5: Annahme: Kunststofffenster mit Isolierverglasung																					
Innenausstattung	ETW Nr. 5: Sanitär / Türen / Fußböden: <u>Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung der ETW Nr. 5 nicht ermöglicht wurde.</u>																					

Wertzusammenstellung:**ETW Nr. 5**

Bodenwertanteil	3.317,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>15.653,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	18.970,--	EUR	
Marktanpassung		<u>EUR</u>	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	18.970,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	12.970,--	EUR	
rd.	13.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- 600,--	EUR	wegen Bauschäden / Baumängeln
Ertragsausfall	- 500,--	EUR	während Instandsetzung
Risikoabschlag	- 1.300,--	EUR	Gesamtzustand der Immobilie
Risikoabschlag	- <u>1.300,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	9.300,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 9.500,--	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!