



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 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3799-07-2023

**ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag:	22.08.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten Liboriusstraße 112 und Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links Dresdener Straße 28
Grundbuch	AG Gelsenkirchen, Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4615 <i>Bestandsverzeichnis</i> 528 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164 Gebäude- und Freifläche Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 112 Grundstücksgröße 412 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 11 be- zeichnet <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 11 Zwangsversteigerungsvermerk
Nutzer	Die ETW Nr. 11 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“, ver- liehen auf Steinkohle, sowie der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Eisenerz, der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grund- stück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1987 eingestellt wor- den. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologi- schen Gegebenheiten nicht vorhanden.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässig- keit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ort- steile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist, ist zu beachten.
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Kon- krete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Wohnungsbindung	nicht betroffen
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 1.889 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 51 m ² ETW Nr. 11
Aufteilung	ETW Nr. 11 im Erdgeschoss links: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Auf die Bewertungsansätze auf Seite 4 und 5 des Gutachtens wird verwiesen.
WEG-Verwaltung:	Angaben zur Hausverwaltung liegen diesseits nicht vor. Insoweit können keine Angaben <ul style="list-style-type: none"> - zur Höhe der Instandhaltungsrücklage - zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft - zu beschlossenen Sonderumlagen - zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 11 bei der Gemeinschaft und - zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 11 gemacht werden.

Ausstattung der ETW Nr. 11:

Heizungsanlage	In einigen Räumen Nachtspeicherheizungen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
Fußböden	Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer: Laminatfußboden; Bad: Fliesenfußboden
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und Vergleichskaufpreise wurden stützend betrachtet.

Wertzusammenstellung

Bodenwertanteil	8.266,-	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>24.091,-</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	32.357,-	EUR	
Markanpassung	<u>0,-</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.357,-	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>3.500,-</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	28.857,-	EUR	
	rd. 29.000,-	EUR	
Verkehrswert	rd. 29.000,-	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!