



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 016 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3818-11-2023

**Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellergeschoss
nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen Nr. B 3 im 1. Parkgeschoss
Overwegstraße 32
45879 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

19.12.2023

Ortsbesichtigung

19.12.2023

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einer Eigentumswohnanlage mit 194 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage
Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
45879 Gelsenkirchen

Hier:

Teileigentum Nr. B 3 im Erdgeschoss und Kellergeschoss nebst 2 Tiefgaragenstellplätzen Nr. B 3 im 1. Parkgeschoss
Overwegstraße 32
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 1502

Bestandsverzeichnis

2.245 / 100.000 (i.B. zweitausendzweihundertfünfundvierzig Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 18	Flurstück 172
Gebäude- und Freifläche	Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32
Grundstücksgröße	5.361 m ²

verbunden mit Sondereigentum an dem gewerblichen Raum auf der Platzebene des Bauteils B, bestehend aus Ladenraum, Lagerraum B3 und 2 Garageneinstellplätzen Nr. B 3 im Sockelgeschoss, Nr. B 3 im Aufteilungsplan. ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 1	Geh- und Fahrrecht
Nr. 3	Aufsetzungs- und Benutzungsrecht
Nr. 8	Zwangsversteigerungsvermerk – 005 K 016 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-Nr. 392 – Theatergebäude MIR, Kennedyplatz 1, Gelsenkirchen, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. Damit kann bei Veränderungen am Gebäude der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden.		
Baurecht	Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche Das oben genannte Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).		
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.		
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen laufende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.		
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an.		
Informationen zum Baujahr	Baujahr		1975
	fiktives Baujahr		1975
	fiktives Alter		48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	1.549 m²
	Nutzfläche:		
	Auf die Hinweise im Gutachten in Bezug auf die Flächen wird ausdrücklich Bezug genommen. 326 m² B 3 - Erdgeschoss 103 m² B 3 - Kellergeschoss		
Aufteilung	Teileigentum B 3:		
	Erdgeschoss:		
	Eingangsbereich, Küche, Lager, Duschbereich, Flur, Wickelraum, Herren- und Damen-WC, innenliegender Lagerraum (Theologieraum), Kinderspielraum U 3, Kinderspielraum Ü 3, innenliegendes Büro, vorderer und rückwärtiger Ladenbereich Kellergeschoss: Flur, 3 Lageräume, Umkleide, Lagerfläche, Duschaum		
Nutzer	Das Teileigentum Nr. B 3 wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.		
Erschließung	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.		
Wohnlage	mäßige Gewerbelage		
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der		
	...		
	Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:		
	Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 722.912,68,- EUR		
	Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse		
	Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen		
	Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 14.000,- EUR Vermietung und Waschmaschinenmünzen pro Jahr		
	Es bestehen <u>Rückstände</u> des Eigentümers des Teileigentums Nr. B 3 bei der Gemeinschaft in Höhe von <u>91.171,81 EUR</u>		
	Das Hausgeld für das Teileigentum Nr. B 3 beträgt 1.838,- EUR monatlich.		

Im Rahmen dieser Wertermittlung bleiben Rücklagen, Rückstände und Erträge bei der Bestimmung des Verkehrswertes unberücksichtigt. Diesseits kann nicht geklärt werden, welche Erträge und Verpflichtungen exakt zu berücksichtigen sind, da die diesbezüglichen rechtliche Grundlagen nicht beurteilt werden kann. Es wird empfohlen, Kontakt zur WEG-Verwaltung aufzunehmen und zu diesen Fragestellungen qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Ausstattung des Teileigentums Nr. B 3:

Heizungsanlage	Fernwärmezentralheizungsanlage
Fenster	überwiegend Aluminiumschaufensteranlagen mit Einfachverglasung und Aluminiumoberlichter mit Einfachverglasung
Sanitär	<i>Erdgeschoss:</i> Duschbereiche 1 und 2: Vorräume: Waschtische mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte; Duschräume: Duschtassen mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte WC-Bereich / Damen-WC und Herren-WC: Vorräume: Waschtische mit Kaltwasseranschluss, Stand-WCs mit Spülkästen, weiße Sanitärobjekte <i>Kellergeschoss:</i> Duschaum: 3 Kopfbrausen, Heiß- und Kaltwasseranschluss
Türen	<i>Erdgeschoss:</i> Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Innentüren überwiegend mit Stahlumfassungszargen und Holztürblättern
Fußböden	<i>Erdgeschoss:</i> Küchen- Dusch- und WC-Bereiche: Fliesen- bzw. Mosaikfußböden; im Übrigen Teppichfußböden <i>Kellergeschoss:</i> überwiegend Fliesenfußböden
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zum Wertermittlungstichtag eigengenutztes Teileigentum handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

Wertzusammenstellung

Teileigentum Nr. B 3:

Bodenwertanteil	52.354,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>200.465,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	252.819,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	252.819,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.100,--	EUR	zusätzliches Mietausfallwagnis
	<u>16.000,--</u>	EUR	2 Tiefgaragenstellplätze B 3
Ertragswert	258.719,--	EUR	
	rd. 259.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 260.000,--	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!