

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. MAR-0725-W10 vom 03.07.2025

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 10

im 2. Obergeschoss mit Kellerraum
 Scheideweg 63 e
 45896 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 7.420 m ² Gesamtgröße
Bebauung	Gesamtensemble aus insgesamt 9 Mehrfamilienwohnhäusern und einer zentralen Tiefgarage Haus Nr. 63 e mit 21 Wohneinheiten: Kellergeschoss, 5-6 Vollgeschosse
Baujahr	1970
Wohnfläche / Aufteilung	ca. 91 m ² / 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	Gemäß WEG-Verwalter kann die wirtschaftliche Situation als mittelmäßig angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist teils angespannt. Es sind verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen geplant, die eine Sonderumlage auslösen könnten Für Sanierungsarbeiten des Tiefgaragendaches soll eine Sonderumlage erhoben werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen
Ausstattung	5-Personenaufzug / Heizung Fernwärme / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung / Böden: Fliesen, Laminat, PVC / WC: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser Bad: Wanne mit Duschgestänge, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasser Die Ausstattung ist funktional, jedoch überwiegend in die Jahre gekommen.
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen instandsetzungsbedürftiger Zustand erkennbar gewesen
Außenanlagen	Rasenfläche, Gestaltungsgrün, vereinzelt älterer Baumbestand, Rasengittersteine, die asphaltierte Zugangfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 7.500 € - Risikoabschlag - 4.450 € Die Werte der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Gutachten dargestellt, beim Verkehrswert aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	77.000 €
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
Einzelverkehrswerte:	Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 10, Flurstücke 169, 170	76.993 €
	Lfd. Nr. 2 zu 1 Flurstück 208	1 €
	Lfd. Nr. 3 zu 1 Flurstück 213	1 €
	Lfd. Nr. 4 zu 1 Flurstück 209	1 €
	Lfd. Nr. 5 zu 1 Flurstück 214	1 €
	Lfd. Nr. 6 zu 1 Flurstück 210	1 €
	Lfd. Nr. 7 zu 1 Flurstück 211	1 €
	Lfd. Nr. 8 zu 1 Flurstück 212	1 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!