



**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 026 / 23**

**Exposé zum Gutachten: W 3816-10-2023**

**ETW Nr. 7 im Dachgeschoss  
Bulmker Straße 26  
45888 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	09.11.2023
Ortsbesichtigung	Besichtigung: 09.11.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen, einem Teileigentum und einem Nebengebäude mit Garage Bulmker Straße 26 45888 Gelsenkirchen  Hier: ETW Nr. 7 im Dachgeschoss
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1050  <u>Bestandsverzeichnis</u>  1.645 / 10.000 (eintausendsechshundertfünfundvierzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 656 Gebäude- und Freifläche, Bulmker Straße 26 Grundstücksgröße 340 qm  verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes. ...  <u>Abteilung II / Belastungen</u>  Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk – <b>005 K 026 / 23</b>
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungs- auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. <b>Mit bergbaulichen Einwir- kungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rech- nen.</b>
Baulasten	<b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	<b>nicht betroffen</b>
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche  Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ Der Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1 ist zu beachten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>unter dem Titel 14.059 Chemische Reinigung Bulmker Straße 26</b> registriert.</p> <p>Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Boden- und Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW, Tetrachlorethen) festgestellt.</p> <p>Anhand der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse besteht bei der aktuellen Nutzung und <b>unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (vollständige Versiegelung) keine Gefährdung.</b></p>		
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b>		
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.		
abgabenrechtlicher Zustand	<b>Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAC fallen nicht an.</b>		
Informationen zum Baujahr	Baujahr	Wiederaufbau Ausbau DG	BG 22.03.1954 BG 24.01.1984
	Abgeschlossenheitsbescheinigung		24.07.1984
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	871 m <sup>2</sup> Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau 110 m <sup>2</sup> Nebengebäude mit Garage	
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	88 m <sup>2</sup> ETW Nr. 7	
Aufteilung	ETW Nr. 7 im Dachgeschoss: Diele, Wohnzimmer, WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Badezimmer		
Nutzer	Die ETW Nr. 7 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. <u>In der ETW Nr. 7 befinden sich noch Möbel, diesseits ist nicht bekannt, in wessen Eigentum die Möbel stehen. Restwerte des Mobiliars bleiben ebenso unberücksichtigt wie etwaige Kosten der Räumung und Entsorgung.</u>		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die laut Baugenehmigung vorgesehene Gaube im Kinderzimmer der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, die als 2. Rettungsweg ausgebildet werden sollte, nicht zur Ausführung gekommen ist. Gemäß Aktennotiz in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen vom 26.11.1999 wurde festgestellt, dass die oben genannte Dachgaube nicht ausgeführt wurde, der 2. Rettungsweg aber durch das Dachflächenfenster in der Küche mit Gitteraustrittsstufe auf der Dachhaut zur Straßenseite gesichert sei.</p> <p>Für die weitere Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.</p> <p>Kellergeschoss laut Angabe der Mieter des Wohnhauses mit massivem Ratten- und Mäusebefall. <u>Eine Besichtigung wurde nicht durchgeführt.</u></p> <p>Es wird für die weitere Wertermittlung angenommen, dass im Kellergeschoss keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.</p>		
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 60.038,23 EUR  
 Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse  
 Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen  
 Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum  
 Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.404,11 EUR (Stand 22.11.2023)  
 Das Hausgeld für die ETW Nr. 7 beträgt 265,- EUR monatlich.

**Bewertungsverfahren**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag ungenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet. Die Vergleichskaufpreise wurden stützend herangezogen.

Ausstattung der ETW Nr. 7:

Heizungsanlage	Gasetagenheizung der Firma Buderus
Fenster	überwiegend Kunststofffenster und Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung
Sanitär	WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte; Badezimmer: Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
Fußböden	WC, Bad: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

**Wertzusammenstellung****ETW Nr. 7**

Bodenwertanteil	17.338,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>76.181,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	93.519,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	93.519,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 20.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	73.519,--	EUR	
	rd. 74.000,--	EUR	
konjunkturelle Anpassung	./. <u>7.400,--</u>	EUR	
	66.600,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 67.000,--</b>	<b>EUR</b>	

*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!*