

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN
 Nr. MAR-0223-WE6 vom 24.02.2023

SONDEREIGENTUM

Wohnung Nr. 6

im 1. Obergeschoss mit Kellerraum
 Scheideweg 63 e
 45896 Gelsenkirchen



Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 84 m ² (Anteil)
Bebauung	Gesamtensemble aus insgesamt 9 Wohnhäusern und einer zentralen Tiefgarage Haus Nr. 63 e: KG / 5-6 Vollgeschosse
Baujahr	1969
Wohnfläche	ca. 91 m ²
Aufteilung	durchschnittlicher Grundriss - Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon
Nutzung	durch Mieter
Allgemein	WEG-Verwalter: Immobilienmanagement Crispin GmbH, Levinstr.68, 45356 Essen Gemäß Angabe kann die wirtschaftliche Situation nicht als geordnet angesehen werden. Verwalter Tiefgarage: PEKO Immobilien GmbH & Co.KG, Nordenwall 25, 59065 Hamm 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	einfacher Standard / 5-Personenaufzug / Heizung Fernwärme / Warmwasserbereitung über Durchlauf-erhitzer / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Laminat, Teppich / erfüllt nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum, dies betrifft insbesondere Bad und WC Bad/WC: einfache Ausstattung, Wanne, Dusche, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschtisch
Instandhaltungszustand	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Es besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Schönheitsreparaturen.
Außenanlagen	Rasenfläche, Gestaltungsgrün, vereinzelt älterer Baumbestand, Rasengittersteine, die asphaltierte Zu-gangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden Wohnung - 5.500 € - Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum - 9.500 € - Sonderumlage Tiefgarage - 5.000 € - Risikoabschlag - 4.000 € Die Werte der Rechte in Abt. II des Grundbuchs werden im Gutachten dargestellt, beim Verkehrswert aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	GESAMTVERKEHRSWERT	56.000 €
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
	Einzelverkehrswerte:	
	Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 6	54.775 €
	Lfd. Nr. 2 zu 1	140 €
	Lfd. Nr. 3 zu 1	40 €
	Lfd. Nr. 4 zu 1	15 €
	Lfd. Nr. 5 zu 1	231 €
	Lfd. Nr. 6 zu 1	4 €
	Lfd. Nr. 7 zu 1	697 €
	Lfd. Nr. 8 zu 1	98 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!