

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. MAR-0323-W14 vom 09.03.2023

**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 14**

im 3. Obergeschoss mit Kellerraum  
 Scheideweg 63 e  
 45896 Gelsenkirchen



<b>Lage / Grundstücksgröße</b>	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 84 m <sup>2</sup> (Anteil)
<b>Bebauung</b>	Gesamtensemble aus insgesamt 9 Wohnhäusern und einer zentralen Tiefgarage Haus Nr. 63 e: KG / 5-6 Vollgeschosse
<b>Baujahr</b>	1969
<b>Wohnfläche</b>	ca. 91 m <sup>2</sup>
<b>Aufteilung</b>	durchschnittlicher Grundriss - Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon
<b>Nutzung</b>	die Wohnung wird illegal genutzt
<b>Allgemein</b>	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.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen
<b>Ausstattung</b>	einfacher Standard / 5-Personenaufzug / Heizung Fernwärme / Warmwasserbereitung über Durchlauf-erhitzer / Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Laminat, Kork / 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
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Es besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Schönheitsreparaturen.
<b>Außenanlagen</b>	Rasenfläche, Gestaltungsgrün, vereinzelt älterer Baumbestand, Rasengittersteine, die asphaltierte Zu-gangfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden Wohnung <span style="float: right;">- 4.500 €</span> - Altmerkmale und Schäden Gemeinschaftseigentum <span style="float: right;">- 9.500 €</span> - Sonderumlage Tiefgarage <span style="float: right;">- 5.000 €</span> - Risikoabschlag <span style="float: right;">- 3.800 €</span>  Die Werte der Rechte in Abt. II des Grundbuchs werden im Gutachten dargestellt, beim Verkehrswert aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>53.000 €</b>
	<b>ohne</b> Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	
	<b>Einzelverkehrswerte:</b>	
	Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 14	51.775 €
	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!