



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 036 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3815-10-2023

**ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts nebst
Sondernutzungsrecht-am Pkw-Stellplatz Nr. 5
Rolandstraße 10
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	12.12.2023										
Ortsbesichtigung	Besichtigung: 07.11.2023 / 12.12.2023										
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 30 Wohneinheiten, 19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10 45881 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts nebst Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 5 Rolandstraße 10, 45881 Gelsenkirchen										
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3305 <u>Bestandsverzeichnis</u> 314 / 10.000 (dreihundertvierzehn Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Gelsenkirchen</td></tr><tr><td>Flur</td><td>003</td><td>Flurstück</td><td>229</td></tr><tr><td>Gebäude- und Freifläche</td><td>Rolandstraße 6, 8, 10</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>3.144 m²</td></tr></table> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz "zu 5" <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 1 Nutzungsbeschränkung Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk - 005 K 036 / 23	Gemarkung	Gelsenkirchen	Flur	003	Flurstück	229	Gebäude- und Freifläche	Rolandstraße 6, 8, 10	Grundstücksgröße	3.144 m ²
Gemarkung	Gelsenkirchen										
Flur	003	Flurstück	229								
Gebäude- und Freifläche	Rolandstraße 6, 8, 10										
Grundstücksgröße	3.144 m ²										
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerks- feld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Berg- werksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grund- stücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre um- gegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei dem- nach nicht mehr zu rechnen.										
Baulasten	Eintragungen im Baulastenverzeichnis										
Denkmalschutz	nicht betroffen										
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Das zu bewertende Flurstück ist im Geltungsbereich des Bebauungspla- nes Nr. 169, der am 22.07.1981 Rechtskraft erlangt hat, gelegen. Die Hauptfestsetzungen sind wie folgt angegeben: Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, IV- geschossig, in Teil- bereichen I-geschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1										

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Wohnungsbindung	nicht betroffen
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens
Informationen zum Baujahr	Baujahr 1987 Abgeschlossenheitsbescheinigung 12.01.1987
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche: rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 8, 10 rd. 132 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.495 m² anteilig Wohnhaus rd. 804 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 6 rd. 75 m ² anteilig davon Garagen rd. 729 m² anteilig Wohnhaus rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 2, 4 rd. 148 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.479 m² anteilig Wohnhaus Wohnfläche 73 m ² ETW Nr. 5 – laut Teilungserklärung
Aufteilung	ETW Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts: Diele mit Garderobenbereich, Wohn- und Esszimmer, Balkon, Küche (durch das Wohn- und Esszimmer zugänglich), WC, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Nutzer	Die ETW Nr. 5 wird zum Wertermittlungsstichtag vermietet. <u>Eine Besichtigung der ETW Nr. 5 wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie ein Reparaturstau nicht vorliegen. Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 5 uneingeschränkt nutzbar ist.</u>
Wohnlage	mittlere Wohnlage
WEG-Verwaltung	Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 61.744,- 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. 4 bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.259,33 EUR Das Hausgeld für die ETW Nr. 5 beträgt 356,- EUR monatlich.
<u>Ausstattung der ETW Nr. 5:</u>	
Heizungsanlage	Fernwärmezentralheizungsanlage
Innenausstattung	ETW Nr.5: <u>Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung der ETW Nr. 5 nicht ermöglicht wurde.</u>

Wertzusammenstellung**ETW Nr. 5**

Bodenwertanteil	26.161,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>100.483,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	126.644,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	126.644,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.500,--	EUR	Stellplatz Nr. 5
	- 62,--	EUR	Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 5
Ertragswert	132.082,--	EUR	
	rd. 132.000,--	EUR	
konjunkturelle Anpassung	- 13.200,--	EUR	
	118.800,--	EUR	
abzüglich Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	- 5.940,--	EUR	
	112.860,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 113.000,--	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!