



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 044 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3875-08-2024

**ETW Nr. 20 im 3. OG links
Dresdener Straße 28
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag 20.08.2024

Ortsbesichtigung 20.08.2024

Bewertungsobjekt Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten
Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112
45881 Gelsenkirchen

ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss rechts
Dresdener Straße 28 45881 Gelsenkirchen

Grundbuch Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4624

Bestandsverzeichnis

515 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164

Gebäude- und Freifläche

Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 11

Grundstücksgröße 412 qm

verbunden mit dem **Sondereigentum**

Keller im Hause Dresdener

Astension II / Belastungen

Nr. 6 Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Solingen, 225 K 244 / 24

Nr. 7 AG Gelsenkirchen, 005 K 044 / 24
Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Nutzer

Die zu bewertende Eigentumswohnung im Objekt Dresdener Str. 28 steht zum Wertermittlungstichtag leer.

bergbauliche Einwirkungen

Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz	nicht betroffen														
Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als <i>Wohnbaufläche</i></p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt, ist zu beachten.</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.</p>														
Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet</p> <p>Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.</p>														
Wohnungsbindung baubehördliche Beschränkungen	<p>nicht betroffen</p> <p>Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplans- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.</p>														
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.</p> <p>Ein Kanalanschlussbeitrag wird von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.</p>														
Informationen zum Baujahr	<table> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1909</td> </tr> <tr> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td>02.07.1979</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1964</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>20 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr	1909	Wiederaufbau	1952	Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979	fiktives Baujahr	1964	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baujahr	1909														
Wiederaufbau	1952														
Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979														
fiktives Baujahr	1964														
fiktives Alter	60 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre														
Flächenzusammenstellung	<table> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>314 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.889 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ETW Nr. 20</td> <td></td> <td>50 m²</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	314 m ²	Bruttogrundfläche		1.889 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung			ETW Nr. 20		50 m ²		
bebaute Fläche	ca.	314 m ²													
Bruttogrundfläche		1.889 m ² Wohnhäuser													
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung															
ETW Nr. 20		50 m ²													
Aufteilung	<p>ETW Nr. 20 im 3. Obergeschoss links</p> <p>Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)</p>														
Wohnlage	mittlere Wohnlage														
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.														
Gewerbe	In der zu bewertenden Einheit wird kein Gewerbe betrieben.														
Grundstücks Lage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.														
Betriebseinrichtungen	<p>In der zu bewertenden Einheit sind keine Betriebseinrichtungen etc. vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden</p> <p>In der ETW Nr. 20 sind noch alte Möbel vorhanden:</p> <p>Küche: Kühlenschrank, Oberschrank, Hochschrank, 3 Unterschränke, Elektroherd, Spüle, Untertischgerät</p> <p>Schlafzimmer:</p> <p>2 Betten, Schrank, Sessel</p> <p>Wohnzimmer:</p> <p>Couch rechts, Couch links, 2 Wohnzimmertische, kleine Kommode, ein Stuhl, Kühlenschrank</p>														

WEG – Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der
 ...
 Angaben zum Objekt wurden von der WEG Verwaltung nicht gemacht.
 Insoweit können
 zur Höhe der Instandhaltungsrücklage
 zu wertrelevanten Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
 zu beschlossenen Sonderumlagen
 zu möglicherweise bestehenden Rückständen des Eigentümers der
 ETW Nr. 20 bei der Gemeinschaft und
 zur Höhe des Hausgeldes für die ETW Nr. 20
 keine Angaben gemacht werden.

Bewertungsverfahren

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

Ausstattung:

Heizungsanlage

Keine Zentralheizungsanlage
 ETW Nr. 20: Nachtspeicherheizungen

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Ornamentverglasung

Sanitär

Badezimmer: Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch,
 weiße Sanitärobjekte

Türen

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß,
 Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich

Fußböden

Badezimmer: alter Mosaikfußboden; Küche Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG**ETW Nr. 20, Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	8.063,- EUR
-----	-----------------	-------------

7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	25.750,- EUR
-----	--------------------------------------	--------------

MARKTANPASSUNG**BERÜKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE**

- Bauschäden / Baumängel	-7.700,- EUR
--------------------------	--------------

ERTRAGSWERT	26.113,- EUR
-------------	--------------

rd.	26.000,- EUR
-----	---------------------

VERKEHRSWERT	rd. 26.000,- EUR
---------------------	-------------------------

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!