



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 048 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3883-09-2024

**ETW Nr. 9 im 1. OG rechts
Bochumer Straße 129
45886 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag

05.11.2024

Ortsbesichtigung

05.11.2024

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern
Bochumer Straße 129, 131 und
einem Mehrfamilienwohnhaus
Heidelberger Straße 20
mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten, 20 Wohneinheiten und 20 Garagen
45886 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 9 im 1. OG rechts mit Garage Nr. 9
Bochumer Straße 129
45886 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Ückendorf, Blatt 1309

Bestandsverzeichnis

34,053 / 1.000 (vierunddreißig 53/1.000 tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ückendorf
Flur 16	Flurstück 649
Gebäude- und Freifläche	Bochumer Straße 129, 131, Heidelberger Straße 20
Grundstücksgröße	1.178 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der im ersten Obergeschoss rechts des Hauses Bochumer Straße 129 gelegenen Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes mit Pkw-Garage und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Einleitung eines Sanierungsverfahrens
Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 048 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen **im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist**. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien

	abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.									
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis									
Denkmalschutz	nicht betroffen									
Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist.</p> <p>Die Fluchtlinienpläne Nr. 2/7/3 vom 22.10.1898 und Nr. 2/8/6 vom 11.08.1903 sind zu beachten.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ vom 19.05.2017.</p> <p>Gemäß § 142 Absatz 4 BauGB ist in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen. Die Sanierung wird ohne besondere bodenrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Zum Beispiel werden keine Ausgleichszahlungen erhoben. Der § 144 BauGB wird in dem Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ angewendet. Dadurch müssen Vorgänge des Grundstücksverkehrs, beispielsweise Grundstücksverkäufe, von der Stadt genehmigt werden. Auch in Sanierungen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, besteht gemäß § 24 Absatz 1 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde.</p>									
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.									
Wohnungsbindung	nicht betroffen									
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.									
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an.</p> <p>Die „Bochumer Straße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen könnten.</p> <p>Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen zu der Erschließungsanlage „Heidelberger Straße“ nicht an.</p> <p>Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.</p>									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>ca.</td> <td>1976</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>08.06.1977</td> </tr> </table>	Baujahr	ca.	1976	Abgeschlossenheitsbescheinigung		08.06.1977			
Baujahr	ca.	1976								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		08.06.1977								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>560 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>2.844 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td></td> <td>55 m² ETW Nr. 9</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	560 m ²	Bruttogrundfläche		2.844 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		55 m ² ETW Nr. 9
bebaute Fläche	ca.	560 m ²								
Bruttogrundfläche		2.844 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		55 m ² ETW Nr. 9								
Aufteilung	<p>ETW Nr. 9 im 1. OG rechts – Bochumer Straße 129</p> <p>Laut Aufteilungsplan:</p> <p>Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche</p>									
Wohnlage	einfache Wohnlage									
Besonderheiten	Keine									
WEG – Verwaltung	<p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt:</p> <p>50.695,- EUR zum 29.10.2024</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.</p>									

Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.

Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.

Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 9 bei der Gemeinschaft betragen ca. 16.000,- EUR.

Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 9 beträgt 371,- EUR

Die oben genannten Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft wurden bei der Wertermittlung in diesem Verfahren nicht berücksichtigt. Inwieweit ein Ersteher des maßgeblichen Wohnungseigentums gegebenenfalls diese Rückstände ausgleichen muss, kann diesseits nicht beurteilt werden, dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage. Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Nutzer

Die ETW Nr. 9 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Bewertungsverfahren:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis sowie die Vergleichspreise werden stützend betrachtet.

Ausstattung:

Allgemeine Angaben um Objekt:

Heizungsanlage

Annahme: Gaszentralheizungsanlage

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnzimmer auch Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Rollläden

Sanitär

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

Türen

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni

Fußböden

Badezimmer: Mosaikfußboden; Diele, Küche: PVC-Fußböden; Schlafzimmer, Wohnzimmer: Teppichfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 9, Bochumer Straße 129, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	6.418,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	58.165,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.200,- EUR
	- Garage Nr. 9	8.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>69.883,- EUR</u>
	rd.	70.000,- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 70.000,- 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!