



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 019 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3733-08-2022

**ETW Nr. 4 im Dachgeschoss und Spitzboden
Ückendorfer Straße 177
45886 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag:	06.09.2022													
Bewertungsobjekt	<p>Vierfamilienwohnhaus Ückendorfer Straße 177 45886 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 4 im Dachgeschoss und Spitzboden</p>													
Miteigentumsanteil	<p>Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Ückendorf, Blatt 3704 1/4 (ein Viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ückendorf Flur 4 Flurstück 488 Gebäude- und Freifläche Ückendorfer Straße 177 Grundstücksgröße 206 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichnet.</p>													
Informationen zum Objekt	<table><tr><td>Baujahr</td><td>1913</td></tr><tr><td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td><td>12.10.1995</td></tr><tr><td>fiktives Baujahr</td><td>1972</td></tr><tr><td>fiktives Alter</td><td>50 Jahre</td></tr><tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>80 Jahre</td></tr><tr><td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td><td>30 Jahre</td></tr></table>		Baujahr	1913	Abgeschlossenheitsbescheinigung	12.10.1995	fiktives Baujahr	1972	fiktives Alter	50 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahr	1913													
Abgeschlossenheitsbescheinigung	12.10.1995													
fiktives Baujahr	1972													
fiktives Alter	50 Jahre													
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre													
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre													
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs – Blatt 3704	<p>Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk</p>													
bergbauliche Einwirkungen	<p>Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Holland 3“ der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1969 eingestellt worden. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.</p>													
Baulasten	<p>keine Eintragung im Baulistenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen</p>													
Denkmalschutz	<p>nicht betroffen</p>													
Baurecht	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, der am 08.06.1990 Rechtskraft erlangt hat.</p>													

	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.									
	Das oben genannte Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.									
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.									
Wohnungsbindung	nicht betroffen									
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor.									
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück zur Erschließungsanlage „Ückendorfer Straße“ nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.									
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>136 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>652 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>67 m² ETW Nr. 4</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	136 m ²	Bruttogrundfläche		652 m ² Wohnhaus	Wohnfläche		67 m ² ETW Nr. 4
bebaute Fläche	ca.	136 m ²								
Bruttogrundfläche		652 m ² Wohnhaus								
Wohnfläche		67 m ² ETW Nr. 4								
Aufteilung	<p>ETW Nr. 4 im Dachgeschoss: Diele mit Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer</p>									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Im Regelfall ergibt sich der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentums aus dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Einheiten des Objektes. In dem hier vorliegenden Fall weicht die Höhe des Miteigentumsanteils der ETW Nr. 4 von dem Verhältnis des Flächenanteils der jeweiligen ausgebauten Einheiten nach oben ab. Diese Abweichung führt zu erhöhten anteiligen Kosten in Bezug auf die Verwaltungskosten, die Grundbesitzabgaben und die Instandhaltungskosten etc.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 4:</u>										
Heizungsanlage	Gasetagenheizung der Firma Brötje zur ETW Nr. 4 im Spitzboden									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Badezimmer Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjecte									
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor									
Fußböden	Diele, Badezimmer: Verlegeplatten, Küche: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden									
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.									

WEG-Verwaltung:

Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2021:
2.558,73 EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft in Höhe von 3.233,71 EUR.

Für die ETW Nr. 4 besteht ein Hausgeld in Höhe von 220,-- EUR / Monat.

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 4:

Bodenwertanteil:	17.510,--	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>63.041,--</u>	EUR
Vorläufiger Ertragswert	80.551,--	EUR
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR
 vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	 80.551,--	 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 8.800,--</u>	EUR Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	71.751,--	EUR
Verkehrswert	rd. 72.000,--	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 ange- raten!