



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**

Wertermittlungstichtag:

06.09.2022

Bewertungsobjekt

Vierfamilienwohnhaus
Ückendorfer Straße 177
45886 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 4 im Dachgeschoss und Spitzboden

Miteigentumsanteil

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.

Informationen zum Objekt

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**

Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

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.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284, der am 08.06.1990 Rechtskraft erlangt hat.

	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	bebaute Fläche ca. 136 m ² Bruttogrundfläche 652 m ² Wohnhaus Wohnfläche 67 m ² ETW Nr. 4
Aufteilung	ETW Nr. 4 im Dachgeschoss: Diele mit Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer
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 Sanitärobjekte
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 angeraten!