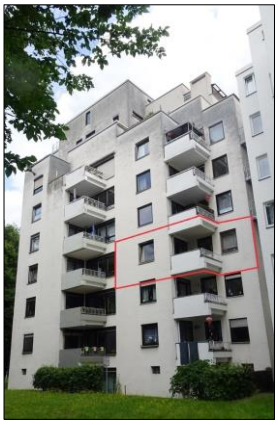
Amtsgericht Gelsenkirchen Geschäfts-Nr. 005 K 066/23

E X P O S É Z U M V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Nr. ROB-1024-WE9 **vom 16.10.2024**



S O N D E R E I G E N T U M

Wohnung Nr. 9

im 2. Normalgeschoss mit Kellerraum

Scheideweg 63 c

45896 Gelsenkirchen

Lage / Grundstücksgröße	Stadtteil Scholven, einfache Wohnlage / 5.621 m² Gesamtgröße
Bebauung	Gesamtensemble aus insgesamt 9 Mehrfamilienwohnhäusern und einer zentralen Tiefgarage Haus Nr. 63 c mit 31 Wohneinheiten: Kellergeschoss, 8 Wohngeschosse
Baujahr	ca. 1970
Wohnfläche / Aufteilung	ca. 72 m² / 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Balkon
Nutzung	seit 2 Jahren ungenutzt und aktuell nicht nutzbar
Allgemein	WEG-Verwalter: PEKO Immobilien GmbH & Co. KG, Nordenwall 25, 59065 Hamm, Gemäß Angabe kann die wirtschaftliche Situation als geordnet angesehen werden. Für Sanierungsarbeiten des Tiefgaragendaches soll eine Sonderumlage erhoben werden.
Energetische Situation	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen
Ausstattung	8-Personenaufzug / Heizung Fernwärme, Warmwasser dezentral, elektrische Durchlauferhitzer/Untertischgeräte / Fenster uneinheitlich, Holzfenster mit Isolierverglasung und mit Einfachverglasung in einem zu erneuernden Zustand / Fußböden Teppich, PVC, Fliesen Bad mit Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten (demontiert), Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einem nicht nutzbaren Zustand
Instandhaltungszustand	Bauzeittypisches Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung mit erheblichem Sanierungsbedarf. Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand der Wohnung Nr. 9 erkennbar.
Außenanlagen	Die asphaltierte Zugangsfläche ist gleichzeitig das Dach der Tiefgarage und wirkt trostlos. Freiflächen mit Rasenfläche und Gestaltungsgrün, vereinzelt alter Baumbestand.
Bemerkungen	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden - 42.500 € - Sonderumlage Tiefgaragendach - 6.000 € Die Werte der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Gutachten dargestellt, beim Verkehrswert aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

Ermittelter	**G E S A M T V E R K E H R S W E R T**			**41.000 €**
	ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs			
	Einzelverkehrswerte:	Lfd. Nr. 1 Wohnung Nr. 9	Flurstück 197	36.235 €
		Lfd. Nr. 2/zu 1	Flurstück 210	20 €
		Lfd. Nr. 3/zu 1	Flurstück 211	4.162 €
		Lfd. Nr. 4/zu 1	Flurstück 212	583 €

Hinweis Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!

DIPL.-ING. DIPL. WIRT-ING. VEIT TETTENBORN - Gudrunstraße 1a, 45770 Marl

VON DER IHK NORD-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN