



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 069 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3751-11-2022

**ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte
Dresdener Straße 28**

45881 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag: 10.01.2023



Ortsbesichtigung	10.01.2023
Bewertungsobjekt	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten Dresdener Straße 28 / Liboriusstraße 112 45881 Gelsenkirchen
	Hier: ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte Dresdener Straße 28, 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4620
- <i>Bestandsverzeichnis</i>	477 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 164 Gebäude- und Freifläche Dresdener Str. 28 / Liboriusstraße 112 Grundstücksgröße 412 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet
- <i>Abt. II / Belastungen</i>	Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1987 eingestellt worden. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten nicht vorhanden.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 ist zu beachten.
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet
Wohnungsbindung	nicht betroffen

baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.														
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.														
Informationen zum Objekt	<table border="0"> <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>1963</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	1963	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baujahr	1909														
Wiederaufbau	1952														
Abgeschlossenheitsbescheinigung	02.07.1979														
fiktives Baujahr	1963														
fiktives Alter	60 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre														
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <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>46 m² ETW Nr. 16</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	314 m ²	Bruttogrundfläche		1.889 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		46 m ² ETW Nr. 16					
bebaute Fläche	ca.	314 m ²													
Bruttogrundfläche		1.889 m ² Wohnhäuser													
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		46 m ² ETW Nr. 16													
Aufteilung	ETW Nr. 16 im 2. OG Mitte Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer mit Küchennische, Schlafzimmer														
Wohnlage	mittlere Wohnlage														
Besonderheiten	<p>Eine Besichtigung der ETW Nr. 16 wurde nicht ermöglicht. Laut Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, ist das Objekt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage zu bewerten.</p> <p>Es wird nach Inaugenscheinnahme angenommen, dass das Objekt mit einfach ausgestatteten Objekten ähnlichen Baujahres in Art, Zustand und Beschaffenheit vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die ETW Nr. 16 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.</p> <p>Teilweise wird auf Erkenntnisse einer Ortsbesichtigung im Jahr 2019 abgestellt und es wird in Bezug auf die Heizung unterstellt, dass die ETW Nr. 16 über Nachtspeicherheizungen verfügt.</p>														
<u>Ausstattung der ETW Nr. 16:</u>															
Heizungsanlage	<p>Hierzu liegen keine genauen Angaben vor.</p> <p>Im Rahmen eines älteren Zwangsversteigerungsverfahrens aus dem Jahr 2019 wurde festgestellt, dass die Wohnungen teilweise über Nachtspeicherheizungen beheizt werden. Infolge fehlender genauerer Angaben wird hier eine entsprechende Beheizung angenommen.</p>														
Fenster	<p>ETW Nr. 16: Annahme: Kunststofffenster mit Isolierverglasung</p>														
Innenausstattung	<p>ETW Nr.16: <u>Hierzu können infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.</u></p>														
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag laut Angabe genutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.														

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 16:

Bodenwertanteil:	7.468,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>18.734,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	26.202,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	26.202,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 1.200,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	25.002,--	EUR	
	rd. 25.000,--	EUR	
Risikoabschlag	<u>-2.500,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	22.500,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 23.000,--	EUR	

Hinweis:

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