



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 081 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3901-11-2024

**ETW Nr. 23 im 3. OG
Wildenbruchstraße 19 / 21
45888 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	06.03.2025
Ortsbesichtigung	1. 09.01.2025 2. 06.03.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 40 Wohneinheiten Wildenbruchstraße 19 / 21 (1. Bauabschnitt) sowie einem Mehrfamilienwohnhaus mit 31 Wohneinheiten Heysesstraße 8 / 10 (2. Bauabschnitt) 45888 Gelsenkirchen Hier: ETW Nr. 23 im 3. Obergeschoss Wildenbruchstraße 19 / 21 45888 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 533 <i>Bestandsverzeichnis</i> 85 / 10.000 (fünfundachtzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 626, Hof- und Gebäudefläche, Wildenbruchstraße 19, 21, Heysesstraße 8, 10, Grundstücksgröße 3.581 m ² verbunden mit Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss des 1. Bauabschnittes der Gebäude Wildenbruchstraße 19 / 21 gelegenen Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 23 des Aufteilungsplanes ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> 1 persönliche Grunddienstbarkeit / Aufstellen und Unterhaltung zweier Transformatorenstationen 2 Grunddienstbarkeit – Nutzung des Schwimmbades 8 Zwangsversteigerungsvermerk, AG Gelsenkirchen, 005 K 081 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gelsenkirchen“ und „Dahlbusch 8“ sowie über einem inzwischen erlo- schenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gel- senkirchen“ und „Dahlbusch8“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt- erbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkun- gen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen sen- kungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen

	Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.	
Baulasten	Für das in Rede stehende Grundstück besteht eine Baulast-Sicherung des Zugangs- und Zufahrtsrechts zu Stellplätzen-	
Denkmalschutz	nicht betroffen	
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 21, der am 25.07.1966 bekannt gemacht worden ist. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/14/16 vom 28.02.1951, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt.	
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	Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen ebenfalls nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1972
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	4.846 m ² Wohnhäuser
	Wohnfläche	48 m ² ETW Nr. 23
Aufteilung	ETW Nr. 23 im 3. OG: Diele, Schlafzimmer, innenliegende Küche, Abstellraum, innenliegendes Duschbad, Wohnzimmer	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Das hier zu bewertende Wohnungseigentum steht laut Angabe schon seit einiger Zeit leer und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.	
<u>Ausstattung der ETW Nr. 23:</u>		
Heizungsanlage	Nachtspeicherheizung	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden	
Sanitär	Bad: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, farbige Sanitärobjekte	
Türen	Wohnungseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni	
Fußböden	Badezimmer: Mosaikfußboden; im Übrigen Teppichfußböden	
WEG – Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der ... Angaben zum Objekt wurden von der Hausverwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht.	
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 wird hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.	

WERTZUSAMMENSTELLUNG**ETW Nr. 23, Wildenbruchstraße 19 / 21, 45888 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	11.567,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	45.812,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>30.379,-- EUR</u>
	rd.	30.000,-- EUR

VERKEHRSWERTfür das unbelastete Wohnungseigentum
zum Stichtag, 06.03.2025**rd. 30.000,-- 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!