



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 102 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3888-10-2024

**ETW Nr. 7 im 3. OG rechts
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag: **12.12.2024**

Ortsbesichtigung

19.11.2024

- eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht
12.12.2024

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum
Bismarckstraße 103
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 7 im 3. OG von der Straße aus betrachtet rechts

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1417

Bestandsverzeichnis

11.016 / 100.000 (elftausendsechzehn Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen

Flur 001	Flurstück 44
Gebäude- und Freifläche	Bismarckstraße 103
Grundstücksgröße	782 qm

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Abteilung II / Belastungen

8 Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 102 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass für den Auskunftsbericht kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** als **Gemischte Baufläche**

Altlasten	<p>Das o.g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“</p> <p>Der Fluchtenlinienplan Nr. 2/13/3 ist zu beachten.</p>														
Wohnungsbindung	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.</p> <p>nicht betroffen</p>														
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.</p>														
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen nicht an.</p> <p>Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.</p> <p>Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100 % beantragt werden.</p> <p>Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.</p> <p>Die damit verbundenen möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.</p>														
Informationen zum Baujahr	<table> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1952</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1972</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>52 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>28 Jahre</td> </tr> </table>			Baujahr	1952	Abgeschlossenheitsbescheinigung		fiktives Baujahr	1972	fiktives Alter	52 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	28 Jahre
Baujahr	1952														
Abgeschlossenheitsbescheinigung															
fiktives Baujahr	1972														
fiktives Alter	52 Jahre														
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre														
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	28 Jahre														
Flächenzusammenstellung	<table> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>362 m² (incl. Garagen)</td> </tr> <tr> <td>Bruttoprundfläche</td> <td></td> <td>917 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td></td> <td>60 m² ETW Nr. 7</td> </tr> </table>			bebaute Fläche	ca.	362 m ² (incl. Garagen)	Bruttoprundfläche		917 m ² Wohnhaus	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		60 m ² ETW Nr. 7			
bebaute Fläche	ca.	362 m ² (incl. Garagen)													
Bruttoprundfläche		917 m ² Wohnhaus													
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		60 m ² ETW Nr. 7													
Aufteilung	<p>ETW Nr. 7 im 3. OG rechts: Diele, Kinderzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)</p>														
Wohnlage	<p>mäßige bis mittlere Wohnlage</p>														
WEG-Verwaltung	<p>Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der: ...</p> <p>Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 1.916,98 EUR</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.</p> <p>Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.</p> <p>Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.</p>														

Es bestehen Rückstände der Eigentümerin der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 10.699,70 EUR

Es fällt ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 7 in Höhe von 226,-- EUR an.

Gerichtsfragen

Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen
Die ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Es wird in der ETW Nr. 7 kein Gewerbe betrieben.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

Ausstattung:

Heizungsanlage	Gasetagenheizung der Firma Vaillant
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	Badezimmer: Badewanne, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung als Füllungstüren in weiß Lack
Fußböden	Badezimmer: Granitfußboden; Küche: Parkettfußboden; im Übrigen Fliesenfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 7, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	16.798,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	50.990,-- EUR
MARKTANPASSUNG		
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-3.600,-- EUR
ERTRAGSWERT		64.188,-- EUR
rd.		64.000,- EUR
VERKEHRSWERT		rd. 64.000,- 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!