

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
 Nr. PFA-1023-WE5 vom 31.10.2023

**SONDEREIGENTUM**

**Wohnung Nr. 5** im 2. Obergeschoss  
 mit Balkon und Kellerraum  
 Braukämperhof 17  
 45899 Gelsenkirchen



<b>Lage</b>	Stadtteil Beckhausen, einfache immissionsbelaste Wohnlage
<b>Grundstücksgröße</b>	1.209 m <sup>2</sup> Gesamtgrundstück (bebautes Grundstück 658 m <sup>2</sup> , Wegefläche 551 m <sup>2</sup> , bzw. 17 m <sup>2</sup> Anteil)
<b>Bebauung</b>	einseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nach dem WEG in 6 Eigentumswohnungen und 2 Teileigentume an Bodenräumen aufgeteilt
<b>Baujahr</b>	Ursprungsbaujahr ca. 1959, Bewertungsbaujahr 1964
<b>Wohnfläche</b>	ca. 87 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Es bestehen Miteigentumsanteile an einem privaten Wohnweg (Wegeflurstück).
<b>Aufteilung</b>	durchschnittlicher Grundriss, 4 Zimmer, Küche, Bad, Abst., Balkon
<b>Nutzung</b>	durch Mieter
<b>Allgemein</b>	WEG-Verwaltung: Neutrale Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Mülheim. Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft könne gem. WEG Verwaltung als geordnet angesehen werden.
<b>Energetische Situation</b>	Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
<b>Ausstattung</b>	einfacher Standard / Heizung Gas, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Oberböden Fliesen, Laminat Bad: Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch in einer mittleren Qualität, bauzeittypisch
<b>Instandhaltungszustand</b>	Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit Instandsetzungsbedarf in der Eigentumswohnung erkennbar gewesen. Keine nennenswerten Modernisierungen an der Wohnung.
<b>Außenanlagen</b>	Der Vorgarten ist asphaltiert und wird ungeordnet - ohne Markierungen - zum Fahren und Abstellen von KFZ genutzt. Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): - Altmerkmale und Schäden <span style="float: right;">- 7.500 €</span> - Bodenwert Weg <span style="float: right;">+ 1.550 €</span>

<b>Ermittelter</b>	<b>GESAMTVERKEHRSWERT</b>	<b>110.000 €</b>
	<small>ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</small>	
	<b>Einzelverkehrswerte:</b>	
	Anteil Wohnung Nr. 5	108.450 €
	Anteil Wegefläche	1.550 €

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!