



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 035 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3814-10-2023

**ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss links
und Garage Nr. 4
Rolandstraße 10
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

12.12.2023

Ortsbesichtigung

Besichtigung: 07.11.2023 / 12.12.2023

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 30 Wohneinheiten,
19 Garagen und 11 PKW-Stellplätzen
Rolandstraße 2, 4, 6, 8, 10
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss links und Garage Nr. 4
Rolandstraße 10, 45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen,
Blatt 3304

Bestandsverzeichnis

348 / 10.000 (dreihundertachtundvierzig Zehntausendstel) Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur	003
Gebäude- und Freifläche	Flurstück 229
Grundstücksgröße	Rolandstraße 6, 8, 10
	3.144 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und der Garage, im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, ohne Sondernutzungsrecht an
Pkw-Stellplatz. ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 1	Nutzungsbeschränkung
Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk – 005 K 035 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung
Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerks-
feld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Berg-
werksfeld.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass
in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grund-
stücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert
ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre um-
gegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit
bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei dem-
nach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche	
	Das zu bewertende Flurstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169, der am 22.07.1981 Rechtskraft erlangt hat, gelegen. Die Hauptfestsetzungen sind wie folgt angegeben: Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, IV- geschossig, in Teilbereichen I-geschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche registriert. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1987
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	12.01.1987
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche: rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 8, 10 rd. 132 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.495 m² anteilig Wohnhaus rd. 804 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 6 rd. 75 m ² anteilig davon Garagen rd. 729 m² anteilig Wohnhaus rd. 1.627 m ² Mehrfamilienwohnhäuser Rolandstraße 2, 4 rd. 148 m ² anteilig davon Garagen rd. 1.479 m² anteilig Wohnhaus Wohnfläche 78 m ² ETW Nr. 4 – laut Teilungserklärung	
Aufteilung	ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss links: Diele mit Garderobenbereich, Wohn- und Esszimmer, Balkon, Küche (durch das Wohn- und Esszimmer zugänglich), WC, Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer	
Nutzer	Die ETW Nr. 4 wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. <u>Eine Besichtigung der ETW Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die ETW Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist, über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt und Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie ein Reparaturstau nicht vorliegen. Weiter wird angenommen, dass die ETW Nr. 4 uneingeschränkt nutzbar ist.</u>	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
WEG-Verwaltung	Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 – 61.744,- EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft in Höhe von 1.272,65 EUR Das Hausgeld für die ETW Nr. 4 beträgt 317,- EUR monatlich.	

Ausstattung der ETW Nr. 4:

Heizungsanlage

Fernwärmezentralheizungsanlage

Innenausstattung

ETW Nr.4:

Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung der ETW Nr. 4 nicht ermöglicht wurde.**Wertzusammenstellung****ETW Nr. 4:**

Bodenwertanteil	28.994,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	109.486,--	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	138.480,--	EUR	
Markanpassung	0,--	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	138.480,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.500,--	EUR	Garage Nr. 4
	- 69,--	EUR	Wertminderung Baulasten anteilig für die ETW Nr. 4
Ertragswert	146.911,--	EUR	
	rd. 147.000,--	EUR	
abzüglich Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	- 14.700,--	EUR	
	132.300,--	EUR	
abzüglich Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Besichtigung	- 6.615,--	EUR	
	125.685,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 126.000,--	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!