



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 111 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3778-03-2023

**ETW Nr. 3 im 1. OG links
Paulinenstraße 13
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag:

04.05.2023

Ortsbesichtigung

1. Besichtigung: 18.04.2023
2. Besichtigung: 04.05.2023

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten
Paulinenstraße 13
45881 Gelsenkirchen

Besonderheiten

Hier: ETW Nr. 3 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links

Es wird darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 3 zum Wertermittlungstichtag mit der ETW Nr. 4 verbunden ist und als wirtschaftliche Einheit genutzt wird. Die Wohnungen sind zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit vermietet.

Die Wertermittlung erfolgt nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, wie folgt:

1. Die beiden Einheiten werden getrennt voneinander betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Öffnung zwischen den beiden Wohneinheiten verschlossen wird und der im Aufteilungsplan der Teilungserklärung dargestellte Zuschnitt hergestellt wird. Die entsprechende Wertminderung wird separat in Abzug gebracht. Rechtliche Besonderheiten der zum Wertermittlungstichtag bestehenden einheitlichen Vermietung bleiben unberücksichtigt.
2. Betrachtung der ETW Nr. 3 und der ETW Nr. 4 als wirtschaftliche Einheit, ohne weitere bauliche Veränderung. Es sei hier aber darauf hingewiesen, dass mit einer Zusammenlegung der Wohneinheiten gegebenenfalls bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Ferner können Zustimmungen der Eigentümergemeinschaft für die Zusammenlegung der Einheiten und Änderungen der Teilungserklärung erforderlich sein. Rechtliche Besonderheiten der zum Wertermittlungstichtag bestehenden einheitlichen Vermietung bleiben unberücksichtigt. Kosten, die mit entsprechend erforderlichen Maßnahmen einhergehen, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Grundbuch

**Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1286**

Bestandsverzeichnis

88 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 36

Gebäude- und Freifläche - Paulinenstraße 13

Grundstücksgröße 333 qm

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, **im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet. ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 9 Zwangsversteigerungsvermerk

Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Bulmke, Blatt 1287

Bestandsverzeichnis

87 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Gemarkung Bulmke, Flur 001, Flurstück 36
 Gebäude- und Freifläche - Paulinenstraße 13
 Grundstücksgröße 333 qm
 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, **im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk – **005 K 112 K / 22**

bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame „Consolidation“, verliehen auf Eisenerz der RAG-Aktiengesellschaft. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1987 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.		
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis		
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. 2/2/1 ist zu beachten.		
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 bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. – siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für die Erschließungsanlage „Paulinenstraße“ nicht an. Die „Paulinenstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes anfallen können. Da Höhe und Zeitpunkt der möglicherweise anfallenden Beiträge nicht bekannt sind, bleiben diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Informationen zum Objekt	Baujahr	1953	
	Ausbau DG	1992	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	160 m²
	Bruttogrundfläche	799 m² Wohnhaus	
	Wohnfläche:	36 m² ETW Nr. 3 35 m² ETW Nr. 4	
		71 m² ETW Nr. 3 und Nr. 4	
Aufteilung	ETW Nr. 3 im 1. OG von der Straße aus betrachtet links: Aufteilung laut Aufteilungsplan: Wohnküche, Bad (als WC mit Waschmaschinenanschluss genutzt), Flur, Schlafzimmer (als Wohnzimmer genutzt)		

ETW Nr. 4 im 1. OG mittig:
 Aufteilung laut Aufteilungsplan:
 Flur, Wohnküche (als Kinderzimmer genutzt), Bad, Schlafzimmer

Es wird darauf hingewiesen, dass die ETW Nr. 3 zum Wertermittlungstichtag mit der ETW Nr. 4 verbunden ist und als wirtschaftliche Einheit genutzt wird. Die Wohnungen sind zum Wertermittlungstichtag als eine Einheit vermietet. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Wohnlage

mittlere Wohnlage

Ausstattung der ETW Nr. 3:

Heizungsanlage

ETW Nr. 3:

Die Beheizung der ETW Nr. 3 und der ETW Nr. 4 erfolgt zum Wertermittlungstichtag über eine Gaskombitherme der Firma Vaillant, die in der ETW Nr. 4 untergebracht ist

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Sanitär

WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
 Kein Badezimmer

Türen

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt

Fußböden

WC: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

Bewertungsverfahren

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

Wertzusammenstellung:

ETW Nr. 3:

Bodenwertanteil	8.352,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>29.069,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	37.421,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	37.421,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 13.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	24.421,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 24.000,--	EUR	

ETW Nr. 3 und Nr. 4 – betrachtet als wirtschaftliche Einheit:

Bodenwertanteil	16.608,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>47.114,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	63.722,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	63.722,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 11.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	52.722,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 53.000,--	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!