

Exposé zum Gutachten GA 214/24 – 005 K 001/24



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 (als Einfamilienhaus) nebst Garage Nr. 1
PLZ / Ort:	45889 Gelsenkirchen
Straße:	Deichstraße 24
<u>Verkehrswert:</u>	1,00 €
Stichtag:	02.07.2024

Amtsgericht:	Gelsenkirchen
Grundbuch von:	Bismarck, Blatt 6652
Gemarkung:	Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139
Grundstücksgröße:	534 m ²
Miteigentumsanteil:	153,910/1.000,00stel
Wohnfläche:	ca. 85 m ²
Nutzung:	Die Eigentumswohnung ist vermietet
Jahresrohertrag:	Die tatsächliche Miete konnte nicht ermittelt werden
Wohnlage:	einfache Wohnlage im Stadtteil Gelsenkirchen Bismarck
Baujahr:	ca. 1904 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	0 Jahre (es wird ein notwendiger Abriss unterstellt)
Wohnhaus:	freistehendes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagenanbau
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Dach:	Satteldach
Beurteilung:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Einfamilienhaus und insgesamt vier Garagen. Der gesamte Gebäudekomplex ist als Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum (SE Nr. 1) handelt es sich um das Einfamilienhaus im Hofbereich samt Garagenanbau. Ursprünglich handelte es sich bei den Gebäuden augenscheinlich um ehemalige Stallungen, welche sukzessive ausgebaut und umgenutzt wurden.

Für das Sondereigentum Nr. 1 (Wohnhaus und Garage) existiert laut Auskunft der zuständigen Baubehörde keine Baugenehmigung!

Bei einer formellen Illegalität droht regelmäßig eine Nutzungsuntersagung. Diese Nutzungsuntersagung wurde den Mietern des Gebäudes laut eigener Aussage auch bereits ausgesprochen. Eine Nutzungsuntersagung kann nur abgewendet werden, indem eine nachträgliche Legalisierung durch eine nachträgliche Baugenehmigung erfolgt oder indem ein Bestandsschutz nachgewiesen werden kann, den die Bauaufsichtsbehörde zum Anlass nimmt, eine Duldung auszusprechen. Bestandsschutz dürfte bei dem Gebäude nicht vorliegen.

Für eine nachträgliche Legalisierung muss daher ein Bauantrag eingereicht werden. Problematisch ist, dass in dem Baugenehmigungsverfahren die aktuellen baurechtlichen Regelungen angewendet werden, auch bei einem alten Gebäude. Es müssen demnach aktuelle Anforderungen (Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Erschütterungsschutz, GEG, ...) eingehalten werden. Dies ist bei dem Gebäude nicht gegeben und führt dazu, dass teure bauliche Änderungen erforderlich werden, um die heutigen Standards zu erfüllen. Umfang der notwendigen Änderungen sind nicht bekannt, die Kosten können demnach nicht abgeschätzt werden.

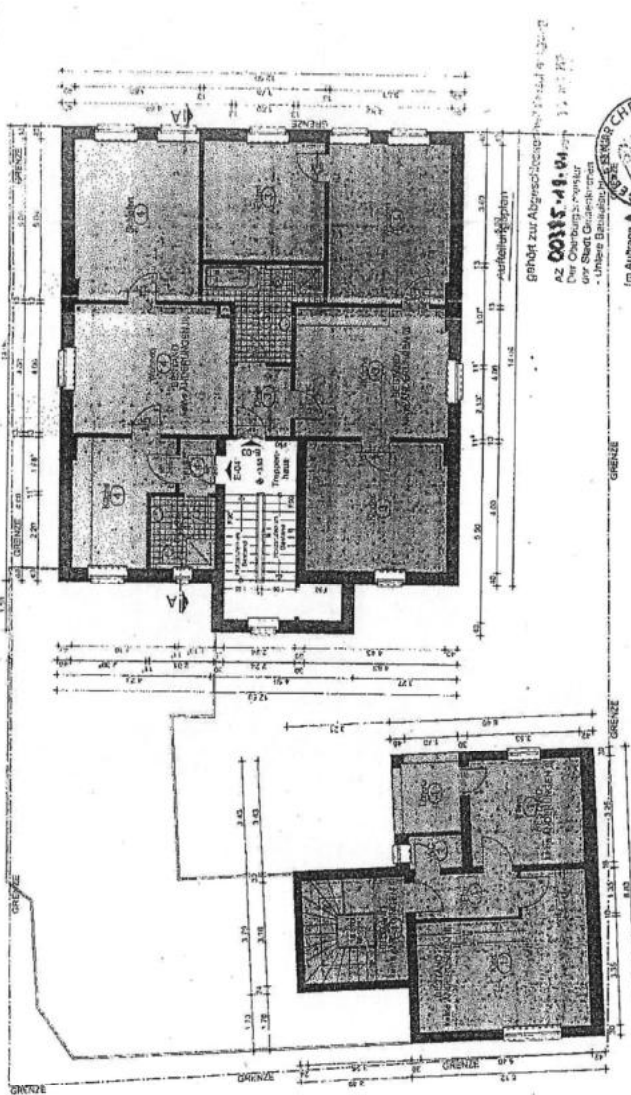
Neben den v. g. gesetzlichen Anforderungen muss der Bau auch dem aktuellen Bebauungsplan entsprechen, um genehmigungsfähig zu sein. Durch den jetzigen Bau wird jedoch gegen die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans, hier insbesondere GRZ und GFZ, verstoßen. Die Genehmigungsfähigkeit ist daher nicht gegeben.

Eine Legalisierung scheint daher unmöglich, neben der materiellen Illegalität liegt demnach auch eine formelle Illegalität vor. Diese hat regelmäßig eine Abrissverfügung zur Folge.

Im Rahmen des Gutachtens wird demnach ein notwendiger Abriss des Gebäudes unterstellt.

Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.

Obergeschoss



Einheit zur Abgrenzung des Baufeldes
 Az. 00113-14-04
 Der Oberbau umfasst
 - Untere Bauabteilung

Im Auftrage
 SAUTER
 SÄNGER
 CHEN

<p>arch es ARCHITECTURE ENGINEERING SERVICES erlangen & umgebung gmbh 44228 herms Tel. 02223 - 148 05 05 Fax. 02223 - 148 05 26</p>	<p>Projekt: Antrag auf Erhebung eines Abwages für ein Abwasserkanal Abgesichtsamt Gesehlerstr. 44228 herms 44228 herms</p>	<p>Leistungsstufe Auftrag auf Abgesichtsamt</p>
	<p>Datum: 26.01.2018 Maßstab: 1:100</p>	<p>Bestand: BC</p>
<p>Bauherr: Optimissima Real Estate GmbH Frank Welterauer Frank-Walter-Straße 11 80051 München</p>		<p>Plan-Nr. Index 3.1</p>

Nr.	Änderung	Ursache / Anlaß	Erreichte in Baugenehmigung / 2/3
1	27.02.18	USZ / AUSBAU	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

- Bestand
- Abwag
- Neuerwerb Flächen
- Wasserschmelzsystem
- Trennwand / Wand / Flur