



**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**Geschäftszeichen: 005 K 005 / 21**

**Exposé zum Gutachten: W 3688-12-2021**

**Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäfts-  
haus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und  
23 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit  
13 Einstellplätzen**

**Bochumer Straße 5  
45879 Gelsenkirchen**

**Wertermittlungstichtag:**

**01.06.2023**

Ortsbesichtigungen

1. 10.02.2022
2. 25.04.2023
3. 01.06.2023

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und  
23 Wohneinheiten sowie 13 Tiefgarageneinstellplätzen  
Bochumer Straße 5  
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen  
Blatt 1435

*Bestandsverzeichnis*

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 973  
Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 5  
Grundstücksgröße 759 m<sup>2</sup>

Abt. II / Belastungen

- Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Wohnungsbesetzungsrecht)  
Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Ge-  
meinschaft

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“ der  
RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen  
seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen berg-  
bauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich.  
Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut An-  
gabe 1979 eingestellt worden. Bodensenkungen an der Tagesoberflä-  
che seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende  
auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.  
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der  
RAG-Aktiengesellschaft sei nicht zu erwarten.

Baulasten

Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen -  
Vereinigungsbauast

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche

Das Grundstück liegt nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwasserge-  
fahrungsgebiet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.  
150.2, der am 30.04.1975 Rechtskraft erlangt hat.

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der  
Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet

Wohnungsbindung

nicht betroffen

baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstigen Verfahren vor.	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1975
	fiktives Baujahr	1975
	fiktives Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca.	729 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche ca.	3.695 m <sup>2</sup> Wohn- u. Geschäftshaus
		ca. 428 m <sup>2</sup> Tiefgarage
	Wohn- und Nutzfläche:	2.336 m <sup>2</sup>
Wohnlage	mittlere Wohn- und Gewerbelage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird Bezug genommen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.	
Ausstattung des Objektes	Heizungsanlage: Lt. Angabe: Fernwärmezentralheizungsanlage  Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  Sanitär: vorwiegend Badewannen, Waschtisch, Stand-WCs mit Spülkästen, weiße Sanitärobjekte, in einigen Wohnungen zusätzlich Gäste-WC's  Türen: In den Wohneinheiten überwiegend Wohnungseingangstüren und Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni  Fußböden: teils PVC-Fußböden, teils Teppichfußböden, teils Laminatfußböden; in den Bädern Fliesenfußböden	
Besonderheiten	Auf folgende Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 bis 5 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Eintragung eines Besetzungsrechtes in Abt. II des Grundbuchs</li> <li>- zum Brandschaden in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss</li> <li>- zur nicht gesicherten Zufahrt zur Tiefgarage</li> <li>- zur nicht gesicherten rückwärtige Beschickungsmöglichkeit der Gewerbeeinheit im EG</li> <li>- zur nicht ermöglichten Besichtigung einiger Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit</li> <li>- zur nicht ermöglichten Besichtigung von Kellerräumen sowie Abstellräumen im 6. und 7. OG</li> <li>- zur baurechtlichen Genehmigungssituation</li> <li>- zum Zustand des Flachdaches</li> </ul>	

**Wertzusammenstellung**

Bodenwert	254.265,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>1.846.483,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	2.100.748,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	2.100.748,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- 30.000,--	EUR	zusätzlicher Mietausfall Gewerbe
	- 7.800,--	EUR	Ertragsausfall bis zum Erreichen der Marktmiete
	- 100.000,--	EUR	Ertragsausfall wegen fehlender Beschickungsmöglichkeit GE Nr. 1
	- 61.000,--	EUR	Ertragsausfall wegen fehlender Zufahrt zur Tiefgarage
	<u>- 128.519,--</u>	EUR	Kosten zur Wiederherstellung der Flächen im EG nach einem Brand
Ertragswert	1.713.429,--	EUR	
	rd. 1.713.000,--	EUR	
	- <u>25.000,--</u>	EUR	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung
	1.688.000,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 1.690.000,--</b>	<b>EUR</b>	

**Verkehrswert****1.690.000,-- EUR***Hinweis:*

*Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten dringend angeraten!*