



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 025 /24

Exposé zum Gutachten: W 3863-06-2024

Grundstück bebaut mit einem Wohn- und  
Geschäftshaus

Bochumer Straße 164

45886 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag

29.08.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten in den Obergeschossen und im Dachgeschoss  
Bochumer Straße 164  
45886 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen,  
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 5760

*Bestandsverzeichnis*

Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 177  
Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 164  
Grundstücksgröße 407 m<sup>2</sup>

*Abt. II / Lasten und Beschränkungen*

- 1 Einleitung eines Sanierungsverfahrens
- 2 Zwangsversteigerungsvermerk, **005 K 025 / 24**

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ueckendorf“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ueckendorf“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.

**Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

**keine Eintragung im Baulastenverzeichnis** der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche

Das Grundstück liegt gemäß der Beikarte zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

	Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.	
	Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/7/3, der am 22.10.1898 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt.	
	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.	
	Das Flurstück liegt im Bereich der Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ vom 19.05.2017.	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine bauordnungsrechtlichen Verfahren vor.	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. Die „Bochumer Straße“ befindet sich in diesem Abschnitt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Zukünftig sind Baummaßnahmen geplant, bei denen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabenbesetz eventuell anfallen können. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr (Ursprungsbaujahr)	1905
	fiktives Baujahr	1994
	fiktives Alter	30 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	50 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca.	184 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche ca.	799 m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeobjekt
	Wohn- und Nutzfläche:	65 m <sup>2</sup> GE Nr. 1 im EG links 58 m <sup>2</sup> GE Nr. 2 im EG rechts 60 m <sup>2</sup> WE Nr. 3 im 1. OG links 52 m <sup>2</sup> WE Nr. 4 im 1. OG rechts 60 m <sup>2</sup> WE Nr. 5 im 2. OG links 52 m <sup>2</sup> WE Nr. 6 im 2. OG rechts 95 m <sup>2</sup> WE Nr. 7 im DG
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer und ist nicht verschlossen. Ein Zugang ist zum Stichtag für jedermann möglich.  Eine Besichtigung der Gewerbeeinheiten im EG konnte durchgeführt werden. Das Kellergeschoss und die Obergeschosse sowie das Dachgeschoss wurden nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Gelsenkirchen, nicht besichtigt.  Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Gelsenkirchen wird das Gutachten im Übrigen auf Grundlage der Erkenntnisse nach äußerem Augenschein und der greifbaren Unterlagen erstellt.  Die besichtigten Flächen sind nach diesseitiger Einschätzung nicht mehr nutzbar. Infolge des vorgefundenen Zustandes im Erdgeschoss und des Gemeinschaftstreppehauses sowie der rückwärtigen Außenfassade wird diesseits angenommen, dass auch für die Flächen im Keller-, Ober- und Dachgeschoss zum Stichtag keine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung mehr möglich ist.	

Es wird daher zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages eine Vollmodernisierung des gesamten Objektes erforderlich ist.

Alternativ zur Ertragswertermittlung ist nach diesseitiger Ansicht auch über eine Freilegung des Grundstücks mit Abriss der baulichen Anlagen nachzudenken, um das Grundstück neu zu bebauen und den heutigen Anforderungen an modernem Geschäfts- und Wohnraum zu entsprechen. Dabei werden die Kosten für den Abriss anhand von in der Literatur angegebenen durchschnittlichen Werten überschlägig ermittelt. Besonderheiten, wie z. B. Kosten für die Entsorgung etwa kontaminierter Bauteile, bleiben unberücksichtigt. Aus Gründen der Kostenschonung wurde auch kein Angebot eines Fachunternehmens zum Abriss eingeholt. Es wird unterstellt, dass der Ansatz der durchschnittlichen Kosten auf Grundlage der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte ausreichend ist. Zudem werden keine Restwerte für werthaltige Baustoffe aus dem Abriss angesetzt.

Auf die weiteren Hinweise auf den Seiten 2 und 3 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 Gewerbeobjekt bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Alternativ wurde eine Freilegung des Grundstücks betrachtet.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 164, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	614.715,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-928.200,-- EUR
	ERTRAGSWERT	-252.435,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>-252.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	61.050,-- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-135.000,-- EUR
		-73.950,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>-74.000,-- EUR</b>

### VERKEHRSWERT

des unbelasteten Grundstücks,  
zum Stichtag den 29.08.2024

1,-- EUR

#### Hinweis:

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