



**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 027 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3872-07-2024**

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-  
wohnhaus mit 5 Wohneinheiten  
Schwarzbachstraße 22**

**45879 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag	06.08.2024
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 5 WE Schwarzbachstraße 22 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 123 Hof- und Gebäudefläche, Schwarzbachstraße 22 Grundstücksgröße 564 m <sup>2</sup> <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Dahlbusch 8“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. <b>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</b>
Baulasten	<b>keine Eintragung im Baulastenverzeichnis</b> der Stadt Gelsenkirchen
Denkmalschutz	<b>nicht betroffen</b>
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als Wohnbaufläche. Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium <b>nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrenggebiet.</b> Das oben genannte Flurstück liegt <b>weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.</b> Es existiert der <b>Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7</b> , der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in der beiliegenden aktuellen Plangrundlage eingetragen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht als Verdachtsfläche</b> gekennzeichnet.
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b>
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit <b>keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren</b> vor.
abgabenrechtlicher Zustand	<b>Erschließungsbeiträge fallen</b> für das oben genannte Grundstück <b>nicht an</b> . Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.
Informationen zum Baujahr	Baujahr 1896
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 132 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche ca. 526 m <sup>2</sup> Mehrfamilienwohnhaus Wohnfläche: 286 m <sup>2</sup>
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.
Aufteilung	WE Nr. 1 im Erdgeschoss - vermietet: <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>  WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss rechts - Leerstand: <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht</u>  WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss links- vermietet: Eingangsbereich / Wohnzimmer, offener Küchenbereich, Duschbad, Schlafzimmer, Kinderzimmer  WE Nr. 4 im Dachgeschoss rechts - vermietet: Wohnzimmer, Küche (durch das Wohnzimmer zugänglich), Flur, Duschbad, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)  WE Nr. 5 im Dachgeschoss links - vermietet: Diele, Wohnzimmer, Duschbad, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer
Wohnlage	mittlere Wohnlage
<b><u>Ausstattung:</u></b>	<b>Allgemeine Angaben um Objekt:</b>
Heizungsanlage	Laut Angabe: Zentralheizungsanlage
Fenster	WE Nr. 1 im EG: Nach äußerer Inaugenscheinnahme: Kunststofffenster in Holzoptik mit Isolierverglasung und Rollläden WE Nr. 3: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden WE Nr. 4 und WE Nr. 5: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	WE Nr. 1 im EG und WE Nr. 2 im 1. OG rechts: <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> WE Nr. 3 im 1. OG links: Duschbad: bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 4 im DG rechts: Duschbad: Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 5 im DG links: Duschbad: Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	WE Nr. 1 im EG und WE Nr. 2 im 1. OG rechts: Wohnungseingangstüren als Metallsicherheitstüren <u>Weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vor.</u>

	WE Nr. 3 im 1. OG links: Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
	WE Nr. 4 im DG rechts: Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür, zur Küche Kunststofffalttür in Buche Dekor, Duschbad: Innentür mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal, zum Schlafzimmer in Buche Dekor
	WE Nr. 5 im DG links: Wohnungseingangstür als Metallsicherheitstür, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor
Fußböden	WE Nr. 1 im EG und WE Nr. 2 im 1. OG rechts: <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> WE Nr. 3 im 1. OG links: Duschbad: Fliesenfußboden; im Übrigen PVC-Fußböden WE Nr. 4 im DG rechts: Laminatfußböden WE Nr. 5 im DG links: Duschbad: Fliesenfußboden, im Übrigen Laminatfußböden

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Mehrfamilienwohnhaus, Schwarzbachstraße 22, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	90.240,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	168.412,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-60.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>198.652,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>199.000,-- EUR</b>
	abzüglich Risikoabschlag infolge eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit	-10.000,-- EUR
		<u>189.000,-- EUR</u>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>rd. 190.000,-- EUR</b>

#### *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 angeraten!**