



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 032 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3865-07-2024

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
und einem Garagengebäude
Wiehagen 60
45879 Gelsenkirchen

Wertermittlungsstichtag: 05.09.2024

Bewertungsobjekt
Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude
Wiehagen 60, 4879 Gelsenkirchen

Grundbuch
Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2521

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78
Grundstücksgröße 205 m²

Abt. II / Belastungen

7. Eröffnung des Insolvenzverfahrens
8. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Gelsenkirchen 005 K 032 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dahlbusch 8“ sowie 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. **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.**

Baulasten

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen **keine Baulast** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Denkmalschutz

nicht betroffen

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.
Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BaugB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der **Fluchlinienplan Nr. 2/3/7**, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt **ist zu beachten**.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen liegen zurzeit **keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor**.

Altlasten

Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet**.

Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkirchen besteht für das zu bewertende Objekt keine Belegungsbindung .				
abgabenrechtlicher Zustand	Laut Auskunft der Stadt Gelsenkirchen fallen für das zu bewertende Grundstück zu den Erschließungsanlagen „Wiehagen“ und „Schwarzbachstraße“ keine Erschließungsbeiträge mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.				
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	Umbau / Einbau Bad			
		Baugenehmigung	04.04.1931		
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	283 m ² Wohnhaus	14 m ² Garagengebäude		
	Wohnfläche	67 m ² Erdgeschoss	62 m ² Obergeschoss		
		<hr/> 129 m ² Wohnfläche gesamt			
Objektbeschreibung	Einfamilienwohnhaus, unterkellert, eingeschossig, Annahme: ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach				
Wohnlage	mittlere Wohnlage				
Besonderheiten	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar. Es befindet sich im Rohbauzustand, auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung des Objektes sind durchgreifende Maßnahmen erforderlich.				
Allgemeine Angaben zum Objekt:					
Heizungsanlage:	keine Heizungsanlage				
Fenster:	EG / DG: Kunststofffenster in Holzoptik mit Dreifachverglasung				
Innenausstattung des Objektes:	Rohbauzustand Türen: Hauseingangstür als Aluminiumtür, im unteren Bereich mit Kunststofffüllung, im oberen Bereich mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung				

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 78
Einfamilienwohnhaus, Wiehagen 60, 45879 Gelsenkirchen*

7.1	BODENWERT	57.400,- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	311.112,- EUR
	MARKTANPASSUNG	18.426,- EUR
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERkmale		
	- Bauschäden / Baumängel	-245.000,- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	2.957,- EUR
	<hr/> SACHWERT	144.895,- EUR
	rd.	145.000,- EUR
VERKEHRSWERT		145.000,-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!