



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 033 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3737-08-2022

- 1. Teil einer Wegefläche zum Hofbereich
Wiehagen 37
45879 Gelsenkirchen**
- 2. Grundstück bebaut mit einem Wohn- und
Geschäftshaus
Wiehagen 35
und
Einem Mehrfamilienwohnhaus im
rückwärtigen Grundstücksbereich
Wiehagen 35a
45879 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag:

29.09.2022

Ortsbesichtigung

29.09.2022

Bewertungsobjekt

- Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398
Teil einer Wegefläche
Wiehagen 37
45879 Gelsenkirchen
- Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399
Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
und einem Mehrfamilienwohnhaus
Wiehagen 35 / 35 a
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Gelsenkirc

hen, Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1945

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398
Gebäude- und Freifläche, Wiehagen 37
Grundstücksgröße 8 m²
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399
Gebäude- und Freifläche, Wiehagen 35, 35 A
Grundstücksgröße 377 m²

- Abt. II Nr. 1: Durchfahrtsrecht – bezogen auf das Flurstück 399
- Nr. 2: Durchfahrtsrecht zum Fahren und Gehen – bezogen auf das Flurstück 399.
- Nr. 3: Wegerecht – bezogen auf das Flurstück 398
- Nr.18: Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der RAG Aktiengesellschaft vom 03.03.2023 wird für die hier zu bewertenden Grundstücke mitgeteilt, dass sie sich im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft befinden. Die bergbauliche Überprüfung habe nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich die Grundstücke räumlich auf einen Bereich beziehen, der dem Stillstandsbereich der RAG

	Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit seien nicht erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten seien nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.																										
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen																										
Denkmalschutz	nicht betroffen																										
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die Flurstücke liegen nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrenggebiet. Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28, der am 29.01.1968 bekannt gemacht worden ist. Das Planverfahren ist nicht weitergeführt worden. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 vom 22.11.1906, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“																										
Altlasten	Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet																										
Wohnungsbindung	nicht betroffen																										
baubehördliche Beschränkungen	Zu den zu bewertenden Objekten liegen vom Jahr 2000 bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor.																										
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für die oben genannten Grundstücke nicht an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die oben genannten Grundstück zurzeit nicht an.																										
Informationen zum Objekt	Angaben aus der Bauakte <table><tr><td>Wiehagen 35</td><td>1890</td></tr><tr><td>Umbau DG</td><td>1966</td></tr><tr><td>Umbau</td><td>1978</td></tr><tr><td>Umbauten</td><td>1988</td></tr><tr><td>Wiehagen 35 a</td><td>1891</td></tr><tr><td>Ausbau DG</td><td>1965</td></tr><tr><td>Änderung Bäder DG</td><td>1978</td></tr><tr><td>Änderung WE 1</td><td>1997</td></tr><tr><td>fiktives Baujahr</td><td>1962</td></tr><tr><td>fiktives Alter</td><td>60 Jahre</td></tr><tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>80 Jahre</td></tr><tr><td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td><td>20 Jahre</td></tr></table>			Wiehagen 35	1890	Umbau DG	1966	Umbau	1978	Umbauten	1988	Wiehagen 35 a	1891	Ausbau DG	1965	Änderung Bäder DG	1978	Änderung WE 1	1997	fiktives Baujahr	1962	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Wiehagen 35	1890																										
Umbau DG	1966																										
Umbau	1978																										
Umbauten	1988																										
Wiehagen 35 a	1891																										
Ausbau DG	1965																										
Änderung Bäder DG	1978																										
Änderung WE 1	1997																										
fiktives Baujahr	1962																										
fiktives Alter	60 Jahre																										
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																										
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre																										
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	275 m²																								
	Bruttogrundfläche	ca.	814 m² Wiehagen 35																								
		ca.	309 m² Wiehagen 35 a																								
	Wohn- und Nutzfläche:		Wiehagen 35 93 m² Nutzfläche 346 m² Wohnfläche Wiehagen 35 a 201 m² Wohnfläche																								

Wohnlage einfache Wohnlage

Besonderheiten Das Wohn- und Geschäftshaus und das im hinteren Grundstücksbereich gelegene Mehrfamilienwohnhaus sind zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich ungenutzt. Eine Besichtigung des Wohn- und Geschäftshauses und des Mehrfamilienwohnhauses wurde nicht ermöglicht. Angaben über Zustand und Beschaffenheit können daher nicht gemacht werden. Für die weitere Wertermittlung wird eine einfache Beschaffenheit und Ausstattung der Einheiten unterstellt. Ferner wird angenommen, dass die Einheiten zum Wertermittlungstichtag nutzbar sind.

Ausstattung:

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde, liegen hierzu keine Angaben vor.

Wertzusammenstellung:

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398

Bodenwert: 160,-- EUR

Verkehrswert rd. 160,-- EUR

2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399

Bodenwert: 107.445,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen 290.894,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 368.339,-- EUR

Markanpassung 0,-- EUR

vorläufiger marktangepasster Ertragswert: 369.339,-- EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 70.000,-- EUR Bauschäden / Baumängel

Ertragswert 328.339,-- EUR

rd. 328.000,-- EUR

Risikoabschlag - 32.800,-- EUR nicht ermöglichte Besichtigung

295.200,-- EUR

Verkehrswert rd. 295.000,-- 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 angeraten!