



**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 038 / 20**

**Exposé zum Gutachten: W 3723-05-2022**

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus  
mit 5 Wohneinheiten  
Gabelsbergerstraße 10, 45879 Gelsenkirchen**

**Wertermittlungstichtag: 27.09.2022**

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten Gabelsbergerstraße 10 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch - Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1031  Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 10, Flurstück 5 Hof- und Gebäudefläche Gabelsbergerstraße 10 Grundstücksgröße 267 qm
Grundbuch - Abteilung II	Nr. 8: Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk
Informationen zum Objekt	Baujahr 1925 fiktives Baujahr 1967 fiktives Alter 55 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 25 Jahre
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG-Aktiengesellschaft. Es sind bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen nach Angabe der RAG-Aktiengesellschaft weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1988 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen
Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere inventarisierte Gebäude unter der Adresse Pastoratstraße 10 und Pastoratstraße 8, welche nach Beenden der Denkmalwertüberprüfung in die Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmale eingetragen werden könnten. Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn diese Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des benachbarten Denkmals haben könnten.

Baurecht	<p>Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche</p> <p>Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 270, der am 09.07.1986 bekannt gemacht worden ist. Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich - Wachstum und nachhaltige Erneuerung - des Projektgebiets „City“.</p>				
Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.</p>				
Wohnungsbindung	nicht betroffen				
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.</p>				
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück laut Angabe der Stadt Gelsenkirchen nicht mehr an.</p> <p>Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.</p>				
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	168	m <sup>2</sup>	
	Bruttogrundfläche	ca.	1.021	m <sup>2</sup>	Wohnhaus
	Wohnfläche:	rd.	120	m <sup>2</sup>	WE Nr. 1
		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 2
		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 3
		rd.	122	m <sup>2</sup>	WE Nr. 4
		rd.	95	m <sup>2</sup>	WE Nr. 5
		rd.	581	m <sup>2</sup>	
Aufteilung	<p>WE Nr. 1 im Erdgeschoss:  <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u></p> <p>WE Nr. 2 im 1. OG – Leerstand:  <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u></p> <p>WE Nr. 3 im 2. OG:          Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Schlafzimmer, Balkon, Flur, Kinderzimmer, Abstellraum Badezimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer mit Nische</p> <p>WE Nr. 4 im 3. OG:          Diele, WC, Küche, 2 Abstellräume, Arbeitszimmer, Balkon, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Arbeitszimmer mit Nische</p> <p>WE Nr. 5 im Dachgeschoss:          Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, 2 Abstellräume, 2 Kinderzimmer, Wohnzimmer</p>				
Wohnlage	gute Wohnlage, zentrumsnah				
Besonderheiten	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der WE Nr. 1 im Erdgeschoss von den Mietern des Objektes nicht ermöglicht wurde. Es wird diesbezüglich für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die WE Nr. 1 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die WE Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag nutzbar ist.</p> <p>Die WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss steht laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer. Laut Angabe der Mieterin der WE Nr. 3 befände sich die WE Nr. 2 in einem stark vernachlässigten Zustand. Es sei mit Modernisierungsarbeiten begonnen worden, die aber nicht abgeschlossen worden seien. Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung der Wohnung können hierzu keine gesicherten Angaben gemacht werden. Bei der Wertermittlung wird der durch die Mieterin angegebene Zustand als zutreffend unterstellt, diesbezüglich jedoch mangels genauerer Kenntnis über den Zustand und die Beschaffenheit ein pauschaler Risikoabschlag in Ansatz gebracht.</p>				

**Ausstattung:**

Heizungsanlage:

Fenster:

Innenausstattung:

**Allgemeine Angaben zum Objekt:**

Fernwärmezentralheizungsanlage

Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Sanitär:

WE Nr. 3 im 2. OG:

WC: Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte; Badezimmer: Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 4 im 3. OG:

WC: Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch, farbige Sanitärobjekte; Badezimmer: Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, weiße Sanitärobjekte

WE Nr. 5 im DG:

Badezimmer: Duschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte

Türen:

WE Nr. 1 / WE Nr. 2:

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, Umfassungszargen in Holz mit Anstrich, Türblätter in Limba

WE Nr. 3 / Nr. 4 / Nr. 5:

Wohnungseingangstüren und Innentüren überwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, teilweise in Buche Dekor (WE Nr. 3)

Fußböden:

WE Nr. 3 / Nr. 4 / Nr. 5:

Laminat- bzw. PVC-Fußböden; WC's und Badezimmer: Fliesenfußböden

**Wertzusammenstellung**

Bodenwert	98.790,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>400.934,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	499.724,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	499.724,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 53.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	446.724,--	EUR	
Risikoabschlag	- 2.500,--	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 1
	<u>- 10.000,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung der WE Nr. 2 sowie angenommene Beschaffenheit laut Bewertungsansatz
	434.500,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 435.000,--</b>	<b>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!**