



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 013 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3795-06-2023

**Grundstücke bebaut mit einem Wohnhaus
und einem Werkstattgebäude nebst Anbauten
Schwarzbachstraße 34**

45879 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag:	11.01.2024
Ortsbesichtigung	08.08.2023 19.09.2023 11.01.2024
Bewertungsobjekt	<u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 390</u> Wohnhaus und ein Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34, 45879 Gelsenkirchen <u>Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 64</u> Anbauten an das Werkstattgebäude Schwarzbachstraße 34, 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1966 <i>Bestandsverzeichnis</i> - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 390 Grundstücksgröße 575 m² - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 015, Flurstück 64 Grundstücksgröße 19 m² Abt. II / Belastungen - Eröffnung eines Insolvenzverfahrens - Zwangsversteigerungsantrag des Insolvenzverwalters - Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich laut Angabe der RAG Aktiengesellschaft in der Berechtsame „Dahlbusch 8“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft. Dieser Bereich sei dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohl sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Baulasten	Keine Eintragung auf den vorgenannten Grundstücken im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen.
Denkmalschutz	nicht betroffen
Planungsrecht	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Die zu bewertenden Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.

	Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/7 ist zu beachten.	
baubehördliche Beschränkungen	Es liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.	
Altlasten	Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkatalog der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel 50.026 Autolackiererei Schwarzbachstraße 34 gekennzeichnet . Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen seien konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen nicht bekannt. Bei Nutzungsänderungen oder bei geplanten Bodeneingriffen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit z.B. erweiterten nutzungsspezifischen Bodenuntersuchungen oder Untersuchung des Aushubmaterials in Absprache mit dem Referat Umwelt, Unterer Boden-schutzbehörde zu rechnen sein.	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 KAC fallen nicht an.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus	hierzu liegen keine Angaben vor
	Baujahr Werkstatt	1930
	Baujahr Anbau Werkstatt	1963
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	315 m ² Wohnhaus 148 m ² Werkhalle 38 m ² Lackierhalle 91 m ² Anbau Werkhalle
	Wohnfläche	148 m ² EG / OG
	Nutzfläche	245 m ² Werkhalle <u>ohne Anbauten</u>
Objektbeschreibung	Wohnhaus: eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss Werkstattgebäude: eingeschossig, nicht unterkellert	
Aufteilung	Wohnhaus: Erdgeschoss: Hauseingangsbereich/Treppenhaus, Küche mit Zugang zur Terrasse, 2 Duschbäder, 3 Schlafräume (Doppelzimmer Dachgeschoss: Flur, offene Küche, 4 Schlafräume (Schlafraum 7 als Einzelzimmer, im Übrigen Doppelzimmer), Duschbad Werkhalle: Werkstatt, Lacklager, Lackierraum; <u>Anbauten</u> : Teeküche / Besprechung, Duschbad, Büro, Lager, WC - <u>die Anbauten bleiben gemäß Bewertungsansatz unberücksichtigt</u>	
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage	
Nutzer	Das Wohnhaus und die Werkhalle mit Anbau sind zum Wertermittlungstichtag vermietet.	
Besonderheiten	Das im vorderen Grundstücksbereich erstellte Wohnhaus wird zum Wertermittlungstichtag als Unterkunft für Monteure genutzt und ist laut Angabe entsprechend vermietet. Der diesbezügliche Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt. Von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen wurde zudem mitgeteilt, dass eine baurechtliche Genehmigung für einen entsprechenden Umbau des Wohnhauses nicht vorliegt. Auf die Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen. Für die an die Werkhalle angrenzenden rückwärtigen Anbauten (Flurstück 64 / Flurstück 63), die laut vorliegender Bauakte ohne baurechtliche Genehmigung errichtet wurden und die zudem teilweise auf das Flurstück 63 überbaut wurden, dass im Eigentum fremder Dritter steht, wird auf den Bewertungsansatz im Gutachten (Seite 2 ff) Bezug genommen. <u>Die Anbauten mit Büro- und Sanitärausstattung bleiben unberücksichtigt.</u>	

Ausstattung:

Heizungsanlage

Fenster

Sanitär:

Türen

Fußböden

Heizungsanlage

Fenster

Sanitär:

Türen

Fußböden

Allgemeine Angaben um Objekt:**Wohnhaus:**

Gasetagenheizung der Firma Wolff

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Rollläden

EG: Duschbad 1 / Duschbad 2: Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch
DG: Duschbad: wandhängendes WC, Dusche, Waschtisch

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß

Erdgeschoss / Dachgeschoss:
Duschbäder: Fliesenfußböden; im Übrigen Laminatfußböden**Werkhalle:**

Alte Gaszentralheizungsanlage mit Gebläse für die Werkhalle, weitere Gasetagenheizung für die angeschlossenen Räumlichkeiten im Anbau

Werkhalle: Oberlichter mit Doppelstegplatteneindeckung

Duschbad: Dusche, wandhängendes Urinal, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte

Werkhalle, Lackierraum: Sektionaltore mit elektrischem Antrieb; Lackraum, Lagerraum: Zinkaltüren; Duschbad: Innentür mit Stahleckzarge, Kunststofftürblatt; WC: Innentür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß

Teeküche, Duschbad, WC: Fliesenfußböden; im Übrigen Betonfußböden

Wertzusammenstellung:Bewertung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, es wird angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

Bodenwert	115.000,--	EUR	
Ertragswert der baul. Anlagen	332.160,--	EUR	
vorläufiger Sachwert	447.160,--	EUR	
Marktanpassung	0,--	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	447.160,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- 7.500,--	EUR	wirtschaftliche Überalterung
	3.800,--	EUR	Bodenwert Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64
Ertragswert	403.460,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 403.000,--	EUR	

Rein informatorisch und rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 390

Verkehrswert **rd. 399.000,--** **EUR**

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 64

Verkehrswert **rd. 4.000,--** **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!**