



**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 040 / 23**

**Exposé zum Gutachten: W 3817-10-2023**

**ETW Nr. 8 im Dachgeschoss links  
Bismarckstraße 105  
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	07.12.2023
Ortsbesichtigung	07.12.2023
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 11 Garagen Bismarckstraße 105 45881 Gelsenkirchen  Hier: ETW Nr. 8 im DG links - Leerstand
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1271 <i>Bestandsverzeichnis</i> 84.619 / 1.000.000 (vierundachtzigtausendsechshundertneunzehn Milli- onstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 001, Flurstück 43 Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 105 Grundstücksgröße 828 qm verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Kel- ler, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. ... <i>Abteilung II / Belastungen</i> Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerks- feld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Berg- werksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-AK- tiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grund- stücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre um- gegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungs- feld „Consol-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befinden sich laut Angabe der Stadtverwaltung Gelsenkir- chen in unmittelbarer Nachbarschaft einige Gebäude, welche als poten- tielle Denkmale inventarisiert sind, das heißt, die Denkmalwertüberprü- fung ist noch nicht abgeschlossen.

	Damit kann bei Veränderungen auf dem oben genannten Grundstück der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden. Bei geplanten Veränderungen an dem Gebäude Gelsenkirchen, Bismarckstraße 105 ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	
Baurecht	Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche  Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 vom 12.04.1928 ist zu beachten.	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr	ca. 1952
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	20.11.1992
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	875 m <sup>2</sup> Wohnhaus 192 m <sup>2</sup> Garagen
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	43 m <sup>2</sup> ETW Nr. 8
Aufteilung	ETW Nr. 8 im DG links Laut Aufteilungsplan Diele, Abstellraum, Küche, Bad, Wohn- und Schlafräum	
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird verwiesen. Die Durchfahrt zum Hofbereich erstreckt sich hälftig auf das zu bewertende Grundstück und hälftig auf das Nachbargrundstück Bismarckstraße 103, die Durchfahrt wird gemeinschaftlich genutzt	
WEG – Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt der ... Von der Hausverwaltung wurden trotz Anfrage keine Angaben zum Objekt gemacht.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.	
<u>Ausstattung der ETW Nr. 8:</u>		
Heizungsanlage	Gasetagenheizung	
Fenster	Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Isolierverglasung	
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Druckspüler, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte	
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich	
Fußböden	Diele, Küche, Abstellraum: Laminatfußboden; Wohn- und Schlafräum: Parkettfußboden; Bad: Fliesenfußboden	

**Wertzusammenstellung****ETW Nr. 8**

Bodenwertanteil	13.663,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>29.265,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	42.928,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	42.928,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 7.600,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	35.328,--	EUR	
	rd. 35.000,--	EUR	
konjunkturelle Anpassung	<u>- 3.500,--</u>	EUR	
	31.500,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 32.000,--</b>	<b>EUR</b>	

*Hinweis:*

*Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!*