



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 041 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3731-07-2022

**Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
mit 5 Wohneinheiten und einem Ladenlokal
Wiehagen 44**

45879 Gelsenkirchen

Ortsbesichtigung

01.09.2022

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohneinheiten
und einem Ladenlokal
Wiehagen 44
45879 Gelsenkirchen

Grundbuch

- Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen
Blatt 961
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 57
Hof- und Gebäudefläche, Wiehagen 44
Grundstücksgröße 320 m²

- Eintragungen in Abt. II

Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Nr. 6: Zwangsverwaltungsvermerk

Nutzer

Die WE Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Zu den Nutzern der GE Nr. 1 und der WE Nr. 2 liegen keine Angaben vor.

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Dahlbusch 8“ der RAG-Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1979 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei nicht zu erwarten.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahreng Gebiet.

Das Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.

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	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet	
Wohnungsbindung	nicht betroffen Ein Verfahren gem. den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetz NRW ist anhängig. Meldung erfolgte an den bestellten Zwangsverwalter hinsichtlich von Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung sowie im Treppenhaus.	
baubehördliche Beschränkungen	<u>Zum Objekt liegen zurzeit einige Genehmigungs- oder sonstige Verfahren vor. Auf die Ausführungen im Gutachten wird verwiesen.</u>	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1951
	fiktives Baujahr	1965
	fiktives Alter	57 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	23 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca.	133 m ²
	Bruttogrundfläche ca.	666 m ² Wohn- u. Geschäftshaus
	Wohn- und Nutzfläche:	347 m ²
Wohnlage	einfache Wohnlage	
Beschaffenheit des Objektes	vernachlässigte Instandhaltung	
Besonderheiten	Eine Besichtigung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links und der WE Nr. 2 im 1. OG links sowie der Abstellräume Nr. 2 bis Nr. 7 im Kellergeschoss 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 Wertermittlungsstichtag nutzbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Eine ausreichende Besichtigung der WE Nr. 1 war infolge der in der Wohnung gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein. Gemäß Bauakte der Stadt Gelsenkirchen war das Objekt ursprünglich baurechtlich als Geschäftshaus mit einem Ladenlokal und Praxen genehmigt. Ein Umnutzungsantrag zur Nutzung der Praxisflächen als Wohnraum liegt in der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vor. In Bezug auf die bestehenden bauordnungsbehördlichen Verfahren und die damit verbundenen Ansätze und Annahmen wird ausdrücklich auf die Hinweise im Gutachten verwiesen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.	
Ausstattung:	Allgemeine Angaben zum Objekt: - Heizungsanlage: Gaszentralheizung der Firma Vaillant - Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Innenausstattung des in Rede stehenden Objektes: - Sanitär: - WE Nr. 1: Duschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitäröbekte	

WE Nr. 3, WE Nr. 4, WE Nr. 5:

Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten/Druckspüler, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte

- Türen:
GE Nr. 1: Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Schaufensteranlage mit Einfachverglasung
WE Nr. 1: Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
WE Nr. 2: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
WE Nr. 3: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß, Innentüren vorwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
WE Nr. 4, WE Nr. 5: Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung in Mahagoni bzw. in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
- Fußböden:
GE Nr. 1 im EG links: Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
WE Nr. 1 im EG rechts: Badezimmer: Fliesenfußboden; Wohn- und Schlafräum: Teppichfußboden; im Übrigen PVC-Fußböden
WE Nr. 2 im 1. OG links: Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
WE Nr. 3 im 1. OG rechts: Badezimmer: Fliesenfußboden; Wohn- und Schlafräum: Teppichfußboden; im Übrigen PVC-Fußböden
WE Nr. 4 im 2. OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer: Laminatfußböden; im Übrigen Fliesen- bzw. Steinzeugfußböden
WE Nr. 5 im DG: Wohnzimmer: Teppichfußboden; Schlafräume: PVC-Fußboden / Fertigparkett; im Übrigen Fliesenfußböden

Wertzusammenstellung:

Bodenwert	67.200,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>177.963,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	245.163,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	245.163,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 56.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	<u>- 17.000,--</u>	EUR	Ertragsausfall WE Nr. 4
Ertragswert	172.163,--	EUR	
rd.	172.000,--	EUR	
Risikoabschlag	- 10.000,--	EUR	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung
	- 10.000,--	EUR	Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Verfahren
	<u>152.000,--</u>	EUR	
Verkehrswert	rd. 152.000,--	EUR	

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher ist dem Interessenten dringend eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!