



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 052 /24

Exposé zum Gutachten: W 3885-09-2024

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus  
mit 7 Wohneinheiten, einem gewerblich genutzten  
Nebengebäude sowie einer Garage**

**Franz-Bielefeld-Straße 65**

**45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	12.11.2024
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten, ein gewerblich genutztes Nebengebäude sowie eine Garage Franz-Bielefeld-Str. 65 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1466  <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 151 Hof- und Gebäudefläche, Franz-Bielefeld-Straße 65 Grundstücksgröße 664 m <sup>2</sup>  <u>Abteilung II / Belastungen</u> 7      Recht über den Hofraum zu gehen und zu fahren <b>Auf die Hinweise unter Punkt 11 des Gutachtens wird Bezug genommen</b> 11     Zwangsversteigerungsvermerk <b>AG Gelsenkirchen, 005 K 052 / 24</b>
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. <b>Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</b>
Baulasten	<b>keine Eintragung im Baulastenverzeichnis</b> der Stadt Gelsenkirchen
Denkmalschutz	<b>nicht betroffen</b>
Baurecht	<b>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan</b> der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen <b>als Wohnbaufläche</b> <b>Das zu bewertende Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.</b> Es existiert der <b>Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1</b> vom 25.11.1887, <b>der auch weiterhin Rechtskraft besitzt.</b>

	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 <b>nicht als Verdachtsfläche</b> gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.		
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b>		
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit <b>folgende laufende bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren</b> vor: AZ 1298-23-58: Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: Nutzungsuntersagung Hofgebäude AZ 1297-23-58 Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: Nutzungsuntersagung <u>Auf die diesbezüglichen Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen.</u>		
abgabenrechtlicher Zustand	<b>Erschließungsbeiträge fallen</b> für das oben genannte Grundstück <b>nicht mehr an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.</b>		
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus	1899
		Anbau Wohnhaus	1924
		Ausbau DG / Gauben	1934
		Hofbebauung Garage / Lager	1958/59
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	ca.	865 m <sup>2</sup> Mehrfamilienwohnhaus 101 m <sup>2</sup> Anbau Wohnhaus 134 m <sup>2</sup> Garagen- u. Lagergebäude
	Wohnfläche:		436 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:		161 m <sup>2</sup> Nebengebäude
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Nutzer	Die WE Nr. 1, Nr. 2, Nr.3, Nr. 5 sind zum Wertermittlungstichtag vermietet. Die WE Nr. 4 im 2. OG links ist von der Stadtverwaltung versiegelt. Die WE Nr. 6 im DG links und WE Nr. 7 im DG rechts stehen laut Angabe zum Wertermittlungstichtag leer.		
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz in Hinblick auf die nicht ermöglichte Besichtigung einzelner Flächen und die erteilten Nutzungsuntersagungen wird auf die Seiten 2-3, 20-22-und 28-29 des Gutachtens verwiesen. <b>Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.</b>		
weitere Gerichtsfragen	Objektadresse und Grundbuchangaben stimmen überein Das Objekt ist an einer öffentlichen Straße gelegen und verfügt über eine Zuwegung Etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauten waren diesseits nicht festzustellen. Es wird jedoch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass Teilflächen des Grundstücks nicht in Augenschein genommen werden konnten.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht.		
<b><u>Ausstattung:</u></b>	<b>Allgemeine Angaben um Objekt:</b>		
Heizungsanlage	Keine Zentralheizungsanlage – auf die Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen		
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG Rollläden		

Sanitär	WE Nr. 1 im EG links: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 2. Im 1. OG links: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, farbige Sanitärobjekte WE Nr.3 im 1. OG rechts: Badezimmer: wandhängendes WC, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 5 im 2. OG rechts: Duschbad: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Duschtasse, farbige Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstüren überwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, tlw. in Limba, Innentüren teilweise mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, bzw. in Limba, tlw. Kunststoffalttüren oder Holzfüllungstüren
Fußböden	überwiegend Laminatfußböden, tlw. PVC-Belag, in den Bädern Fliesenfußböden

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden, Franz-Bielefeld-Straße 65, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	152.720,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	332.589,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-180.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis	-2.486,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>302.823,-- EUR</u>
	<b>rd.</b>	<b>303.000,-- EUR</b>
	abzüglich Risikoabschlag infolge eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit	-15.150,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag Genehmigungslage etc.	<u>-10.000,-- EUR</u>
		277.850,-- EUR
	<b>VERKEHRSWERT,</b> des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 12.11.2024	<b>rd. 278.000,-- 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 dringend angeraten!