



**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 054 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3897-11-2024**

**Grundstück bebaut mit  
einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau, Ne-  
bengebäuden und zwei Garagen  
Josefstraße 17**

**45879 Gelsenkirchen**

**Hier: ETW Nr. 5 im 1. OG mittig  
des Haupthauses**

<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>16.01.2025</b>
Ortsbesichtigung	16.01.2025
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau mit 10 Wohneinheiten  einem zweigeschossigen Nebengebäude mit 2 Gewerbeeinheiten, einem Heizungsraum und 3 Wohneinheiten einem eingeschossigen Anbau mit einer Gewerbeeinheit und zwei Garagen Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen hier: Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss mittig des Haupthauses (ETW Nr. 5) Josefstraße 17 45879 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 4629  <i>Bestandsverzeichnis</i> 30,94 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Gemarkung Gelsenkirchen Flur 14 Flurstück 1207 Gebäude- und Freifläche Josefstraße 17 Grundstücksgröße 806 m <sup>2</sup>  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haupthaus gelegenen Wohnung nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.  Es sind Sondernutzungsrechte begründet.  <i>Abteilung II / Belastungen</i>
	12 Zwangsversteigerungsvermerk, AG Gelsenkirchen, AZ 005 K 054 / 24
Nutzer	Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5 ist zusammen mit der ETW Nr. 3 und Nr. 4 (1. OG insgesamt) zum Wertermittlungstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt und vermietet.
bergbauliche Einwirkungen	Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich der Berechtsame „Wiehagen 2“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wiehagen 2“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen.

	<p>Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in dem hier maßgeblichen Bereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen <b>senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</b></p>
Baulasten	<b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	Das Objekt / Grundstück ist <b>nicht als Bau/Bodendenkmal registriert</b> . Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-Nr. 216 – Ev. Auferstehungskirche, Josefstr. 22, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 675, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. <b>Der sogenannte Umgebungsschutz ist zu beachten.</b>
Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als <b>Wohnbaufläche</b></p> <p>Das Flurstück liegt im <b>Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 28</b>, der am 06.03.1968 bekannt gemacht worden ist. Eine Veränderungssperre liegt für den genannten Bereich zurzeit nicht vor.</p> <p>Der <b>Fluchtlinienplan N. 2/3/7</b>, der am 22.11.1906 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt, ist zu beachten.</p> <p>Das oben genannte <b>Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes „Neustadt“</b>. Im Dezember 2017 wurde vom Rat der Stadt Gelsenkirchen das Integrierte Entwicklungskonzept beschlossen. <b>Das Konzept ist das Ergebnis einer ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers und dient als strategische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Neustadt.</b></p>
Altlasten	Das oben genannte Flurstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet</b> . Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b>
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zu dem Objekt liegen zurzeit folgende <b>bauordnungsbehördliche Verfahren</b> vor:</p> <p><b>AZ: 01167-21-12</b> Mängel an Schornstein, Feuerstätten und Verbindungsstücken, mangelhafte Abgasleitung hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>AZ: 02458-19-12</b> einsturzgefährdete Decke im 1. OG des <u>Anbaus</u> hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>AZ: 03580-17-12</b> Einsturzgefahr für EG aufgrund maroder Decke im 1. OG des <u>Anbaus</u> hier: ordnungsbehördliches Verfahren</p> <p><b>Es besteht laut weiterer Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen eine Nutzungsuntersagung für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss des Haupthauses.</b></p>
abgabenrechtlicher Zustand	<p><b>Erschließungsbeiträge fallen</b> für das oben genannte Grundstück <b>zur Erschließungsanlage „Josefstraße“ nicht an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.</b></p> <p><b>Kanalanschlussbeiträge werden</b> von der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht erhoben.</b></p>
WEG - Verwaltung	<p>Folgende Angaben wurden von der WEG-Verwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Es bestünden keine Rücklage der Eigentümergemeinschaft Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Sonderumlagen wurde nicht beschlossen. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Die Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft betragen rd. 10.000,- EUR Das Hausgeld wurde in Höhe von monatlich 600,- EUR angegeben.</p>

Informationen zum Baujahr	Baujahr	1898
	Nebengebäude	1933
	Garagen	1963
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	30.11.2001
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca. 385 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	22 m <sup>2</sup> ETW Nr. 5
Aufteilung	ETW Nr. 5 im 1. Obergeschoss mittig des Haupthauses: Laut Aufteilungsplan Küche, Bad, Wohn- und Schlafraum Zum Stichtag: Flur (lt. Aufteilungsplan Küche), Bad, Schlafzimmer (laut Aufteilungsplan Wohn- und Schlafraum=	
<b><u>Ausstattung:</u></b>	<b>Allgemeine Angaben um Objekt:</b>	
Heizungsanlage	Annahme: Es ist eine Heizungsanlage vorhanden	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Sanitär	Bad: Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte	
Türen	Keine Wohnungseingangstür, Innentüren mit Stahlzargen und Kunststofftürblättern	
Fußböden	Laminatfußböden	
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf den Seiten 2 bis 11 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.	
Nutzer	<b>Die ETW Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind zum Wertermittlungsstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt und vermietet.</b>	

#### WERTZUSAMMENSTELLUNG

##### ETW Nr. 5, Josefstraße 17, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	4.489,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	16.305,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-10.000,- EUR
	ERTRAGSWERT	10.794,- EUR
	<b>rd.</b>	<b>11.000,- EUR</b>
	RISIKOABSCHLAG MARKTGÄNGIGKEIT	-3.300,- EUR
		7.700,- EUR
	<b>rd.</b>	<b>8.000,- EUR</b>

##### VERKEHRSWERT

des unbelasteten Wohnungseigentums rd. 8.000,- EUR  
zum Stichtag, den 16.01.2025

#### **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!**