

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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 1 im 1. OG rechts
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 1 im 1. OG rechts

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3730

Bestandsverzeichnis

760 / 10.000 (siebenhundertsechzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 019 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als Gemischte Baufläche.</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.</p> <p>Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 ist zu beachten.</p>									
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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>59 m² ETW Nr. 1</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		59 m ² ETW Nr. 1
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		59 m ² ETW Nr. 1								
Aufteilung	ETW Nr. 1 im 1. OG rechts Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad									
Nutzer	Die ETW Nr. 1 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	<p>Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.</p> <p>Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p>Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung.</p> <p>Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.</p>									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 1:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß									
Fußböden	Diele, Badezimmer: Fliesenfußböden; im Übrigen Laminatfußböden									
Besonderheiten	<p>Die Wohnung ist zu entrümpeln.</p> <p>Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, neue Heizkörper und teilweise ist ein neuer Wandanstrich einzubringen.</p> <p>Massive Feuchteschäden in der Küche.</p> <p>Das Treppenhaus ist instand zu setzen.</p> <p>Die Fassaden sind neu zu streichen.</p> <p>Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau wird auf die Punkte 4.4 und 7.4 des Gutachtens verwiesen.</p>									

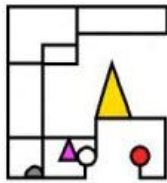
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 1, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

7.6.1	BODENWERTANTEIL	8.982,-- EUR
7.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	52.840,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>39.822,-- EUR</u>
	rd.	40.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.200,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.160,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-8.000,-- EUR
		<u>27.640,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 28.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 2 im 1. OG mittig
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Hier: ETW Nr. 2 im 1. OG mittig Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3731 <u>Bestandsverzeichnis</u> 691 / 10.000 (sechshunderteinundneunzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 7 Flurstück 53 Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b Grundstücksgröße 311 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.... <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 020 / 24
WEG-Verwaltung	Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag nicht.
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs- auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein- wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bo- chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau- sen als Gemischte Baufläche .

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wiederaufbau 1952 / 54 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.01.1993 Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung 26.03.2008
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 203 m ² Bruttogrundfläche 1.228 m ² Wohnhäuser Wohnfläche 53 m ² ETW Nr. 2
Aufteilung	ETW Nr. 2 im 1. OG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)
Nutzer	Die ETW Nr. 2 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
<u>Ausstattung der ETW Nr. 2:</u>	
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor
Fußböden	Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen PVC-Fußböden
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, neue Heizkörper und teilweise ist ein neuer Fußbodenbelag einzubringen. Im Badezimmer sind WC, Waschtisch und Durchlauferhitzer zu erneuern, es ist eine Armatur für die Wanne einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau wird auf die Punkte 4.4 und 8.4 des Gutachtens verwiesen.

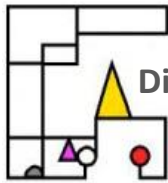
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

8.6.1	BODENWERTANTEIL	8.166,-- EUR
8.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	46.520,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>29.686,-- EUR</u>
	rd.	30.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.500,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.940,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-6.000,-- EUR
		<u>19.560,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 20.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 3 im 1. OG links
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 3 im 1. OG links

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3732

Bestandsverzeichnis

499 / 10.000 (vierhunderneunundneunzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4:	Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 021 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>39 m² ETW Nr. 3</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		39 m ² ETW Nr. 3
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		39 m ² ETW Nr. 3								
Aufteilung	ETW Nr. 3 im 1. OG links Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafraum									
Nutzer	Die ETW Nr. 3 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 3:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: wandhängendes WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung, teilweise in Holz, teilweise Kunststoff									
Fußböden	Diele, Küche, Badezimmer: Fliesenfußböden; Wohn- und Schlafraum: Laminatfußboden									
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und neue Heizkörper einzubringen. Teilweise ist ein neuer Wand- und Deckenanstrich und in Teilen ein neuer Fußbodenbelag einzubringen. Im Badezimmer ist eine Duscharmatur einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau wird auf die Punkte 4.4 und 9.4 des Gutachtens verwiesen.									

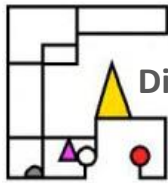
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 3, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

9.6.1	BODENWERTANTEIL	5.897,-- EUR
9.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	35.740,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>24.837,-- EUR</u>
	rd.	25.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.680,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.521,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-5.000,-- EUR
		<u>16.799,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 17.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 4 im 2. OG rechts
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 4 im 2. OG rechts

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3733

Bestandsverzeichnis

797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4:	Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 022 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wiederaufbau 1952 / 54 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.01.1993 Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung 26.03.2008
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 203 m ² Bruttogrundfläche 1.228 m ² Wohnhäuser Wohnfläche 62 m ² ETW Nr. 4
Aufteilung	ETW Nr. 4 im 2. OG rechts Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad
Nutzer	Die ETW Nr. 4 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
<u>Ausstattung der ETW Nr. 4:</u>	
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	Badezimmer: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß
Fußböden	Badezimmer, Diele: Fliesenfußböden; Im Übrigen Laminatfußböden
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen. Es sind neue Fenster, Innentüren und Heizkörper einzubringen. Der Fußbodenbelag im Wohnzimmer ist zu ersetzen. Im Badezimmer sind teilweise Armaturen einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängeln und zum Reparaturstau wird auf die Punkte 4.4 und 10.4 des Gutachtens verwiesen.

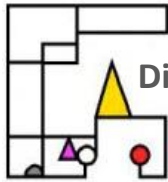
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 4, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

10.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
10.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>40.999,-- EUR</u>
	rd.	41.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.290,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.232,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-8.200,-- EUR
		<u>28.278,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 28.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 5 im 2. OG mittig
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 5 im 2. OG mittig

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3734

Bestandsverzeichnis

717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 023 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag nicht.

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 Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>55 m² ETW Nr. 5</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		55 m ² ETW Nr. 5
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		55 m ² ETW Nr. 5								
Aufteilung	ETW Nr. 5 im 2. OG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)									
Nutzer	Die ETW Nr. 5 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 5:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich									
Fußböden	Badezimmer, Diele: Fliesenfußböden; Im Übrigen Laminatfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizkörper einzubringen. Bad: WC, Waschtisch und Duschabtrennung sind zu ersetzen, es ist eine Unicar-Garnitur einzubringen. Die Deckenspots sind zu prüfen und instand zu setzen. Wohnzimmer: Es ist eine neue Innentür einzubringen. Feuchteschäden oberhalb des bodentiefen Fensters. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen.									

Küche:

Der Fußboden- und Deckenbelag ist zu ersetzen. Die Verkleidung der Abwasserleitung ist instand zu setzen.

Das Treppenhaus ist instand zu setzen.

Die Fassaden sind neu zu streichen.

Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 11.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 5, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

11.6.1	BODENWERTANTEIL		8.474,-- EUR
11.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		48.580,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-27.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<u>30.054,-- EUR</u>
		rd.	30.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-2.700,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>		-2.013,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-6.000,-- EUR
			<u>19.287,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd.	19.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 6 im 2. OG links
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 6 im 2. OG links

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3735

Bestandsverzeichnis

531 / 10.000 (fünfhunderteinunddreißig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4:	Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 024 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>41 m² ETW Nr. 6</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		41 m ² ETW Nr. 6
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		41 m ² ETW Nr. 6								
Aufteilung	ETW Nr. 6 im 2. OG links Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafraum									
Nutzer	Die ETW Nr. 6 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 6:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Druckspüler, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor									
Fußböden	Fliesenfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Wohnungseingangstür, Heizkörper und Fenster sind zu erneuern. Diele: Massive Feuchteschäden im Wandbereich, der Wandbelag ist instand zu setzen. Wohn- und Schlafraum: Massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Bad: Die Innentür ist zu ersetzen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 12.4 des Gutachtens verwiesen.									

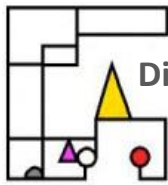
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 6, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

12.6.1	BODENWERTANTEIL		6.275,-- EUR
12.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		34.100,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-16.300,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<u>24.075,-- EUR</u>
		rd.	24.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-1.630,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>		-1.500,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-4.800,-- EUR
			<u>16.070,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd.	16.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 7 im 3. OG rechts
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 7 im 3. OG rechts

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3736

Bestandsverzeichnis

797 / 10.000 (siebenhundertsiebenundneunzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3:	Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24
Nr. 4:	Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 025 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>62 m² ETW Nr. 7</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		62 m ² ETW Nr. 7
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		62 m ² ETW Nr. 7								
Aufteilung	ETW Nr. 7 im 3. OG rechts Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad									
Nutzer	Die ETW Nr. 7 wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 7:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß									
Fußböden	Diele, Badezimmer: Fliesenfußböden; Küche: PVC-Fußböden; im Übrigen Betonfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Massive Feuchteschäden in allen Räumen, die Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen. In Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche sind neue Fußbodenbeläge einzubringen. Badezimmer: Im Bereich der Innentür fehlen die Zierleisten der Umfassungszarge, es fehlt die Handbrause in der Dusche. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 13.4 des Gutachtens verwiesen.									

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 7, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

13.6.1	BODENWERTANTEIL	9.419,-- EUR
13.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	54.480,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-28.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>34.999,-- EUR</u>
	rd.	35.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.890,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.232,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-7.000,-- EUR
		<u>22.878,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd. 23.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 8 im 3. OG mittig
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und 11 Wohnungseigentumen Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Hier: ETW Nr. 8 im 3. OG mittig Amtsgericht Gelsenkirchen Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3737 <u>Bestandsverzeichnis</u> 717 / 10.000 (siebenhundertsiebzehn Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen Flur 7 Flurstück 53 Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b Grundstücksgröße 311 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.... <u>Abteilung II / Belastungen</u> Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24 Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 L 026 / 24
WEG-Verwaltung	Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag nicht.
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs- auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein- wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Bo- chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau- sen als Gemischte Baufläche .

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>55 m² ETW Nr. 8</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		55 m ² ETW Nr. 8
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		55 m ² ETW Nr. 8								
Aufteilung	ETW Nr. 8 im 3. OG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Wohnzimmer mit französischem Balkon, Küche, Schlafzimmer (durch die Küche zugänglich)									
Nutzer	Die ETW Nr. 8 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 8:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnzimmer Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, außenseitig Stahlgitter									
Sanitär	Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich									
Fußböden	Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Betonfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln und befindet. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Die Innentüren sind zu ersetzen. Die ETW Nr. 8 ist an die Zentralheizungsanlage anzuschließen, die Heizungsleitungen sind einzubringen. Die Fußbodenbeläge sind einzubringen. Das Bad ist zu sanieren. Die Deckenverkleidung in der Küche ist zu ersetzen. Feuchteschäden im Bad und im Wohnzimmer, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.									

Das Treppenhaus ist instand zu setzen.
 Die Fassaden sind neu zu streichen.
 Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum
 Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 14.4 des Gutachtens verwiesen.

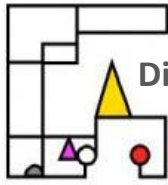
WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 8, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

14.6.1	BODENWERTANTEIL	8.474,-- EUR
14.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	51.780,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-46.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 13.354,-- EUR
		rd. 13.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-4.690,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-2.096,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-2.600,-- EUR
		<hr/> 3.614,-- EUR
	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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 9 im 3. OG links
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 9 im 3. OG links

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3738

Bestandsverzeichnis

531 / 10.000 (fünfhunderteinunddreißig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24

Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 027 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>41 m² ETW Nr. 9</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		41 m ² ETW Nr. 9
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		41 m ² ETW Nr. 9								
Aufteilung	ETW Nr. 9 im 3. OG links Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohn- und Schlafraum									
Nutzer	Die ETW Nr. 9 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 9:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor									
Fußböden	Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnung ist zu entrümpeln. Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizungsleitungen und neue Heizkörper einzubringen. Feuchteschäden, Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen. Die eingearbeiteten Spots sind zu entfernen. Die Deckenbeläge sind instand zu setzen. Bad: Die Innentür ist zu ersetzen, WC und Waschtisch sind einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 15.4 des Gutachtens verwiesen									

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 9, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

15.6.1	BODENWERTANTEIL		6.275,-- EUR
15.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		33.140,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-20.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<u>18.715,-- EUR</u>
		rd.	19.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-2.070,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>		-1.476,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-3.800,-- EUR
			<u>11.654,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd.	12.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 10 im DG rechts
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 10 im DG rechts

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3739

Bestandsverzeichnis

607 / 10.000 (sechshundertundsieben Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24

Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 028 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>51 m² ETW Nr. 10</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		51 m ² ETW Nr. 10
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		51 m ² ETW Nr. 10								
Aufteilung	ETW Nr. 10 im DG rechts Laut Aufteilungsplan Diele, Küche, Schlafen, Wohnen, Bad									
Nutzer	Die ETW Nr. 10 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 10:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Wohnzimmer, Schlafzimmer: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im Übrigen Holzdachflächenfenster									
Sanitär	Badezimmer: wandhängendes WC, Duschtasse, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Ahorn Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor									
Fußböden	teilweise Fliesenfußböden; teilweise Betonfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster, Heizungsleitungen und Heizkörper einzubringen. Der Fußbodenbelag ist teilweise zu erneuern. Schäden an der Gipskartonverkleidung in der Diele. Feuchteschäden in Diele, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Der Wandbelag ist instand zu setzen. Wohnzimmer / Schlafzimmer: Es sind neue Fußbodenbeläge einzubringen. Schlafzimmer / Bad: Es sind neue Innentüren einzubringen. Die Dachflächenfenster in Küche und Abstellraum sind zu ersetzen.									

Bad: Unicar-Garnitur und Handbrause fehlen.
 Das Treppenhaus ist instand zu setzen.
 Die Fassaden sind neu zu streichen.
 Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum
 Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 16.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 10, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

16.6.1	BODENWERTANTEIL	7.174,-- EUR
16.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	44.340,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-25.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 26.514,-- EUR
	rd.	27.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-2.500,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>	-1.852,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-5.400,-- EUR
		<hr/> 17.248,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 17.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**ETW Nr. 11 im DG mittig
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 11 im DG mittig

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3740

Bestandsverzeichnis

599 / 10.000 (fünfhundertneunundneunzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und
dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24

Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 029 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.									
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>Wiederaufbau</td> <td>1952 / 54</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>22.01.1993</td> </tr> <tr> <td>Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung</td> <td></td> <td>26.03.2008</td> </tr> </table>	Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54	Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993	Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008
Baujahr	Wiederaufbau	1952 / 54								
Abgeschlossenheitsbescheinigung		22.01.1993								
Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung		26.03.2008								
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>203 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.228 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>47 m² ETW Nr. 11</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	203 m ²	Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche		47 m ² ETW Nr. 11
bebaute Fläche	ca.	203 m ²								
Bruttogrundfläche		1.228 m ² Wohnhäuser								
Wohnfläche		47 m ² ETW Nr. 11								
Aufteilung	ETW Nr. 11 im DG mittig Laut Aufteilungsplan Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich), Schlafzimmer									
Nutzer	Die ETW Nr. 11 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.									
Wohnlage	mittlere Wohnlage									
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 11:</u>										
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage									
Fenster	Küche: Holzdachflächenfenster; im Übrigen Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Ahorn Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor									
Fußböden	Schlafzimmer: Laminatfußboden; im Übrigen Fliesenfußböden									
Besonderheiten	Die Wohnungseingangstür ist zu ersetzen, es sind neue Fenster und Heizkörper einzubringen. Feuchteschäden in Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Küche. Wand- und Deckenbeläge sind instand zu setzen. Küche: Das Dachflächenfenster ist zu ersetzen. Schlafzimmer: Es ist eine neue Innentür einzubringen, teilweise fehlen die Sockelleisten. Bad: Der Elektrodurchlauferhitzer ist einseitig von der Wand gelöst. Die Duscharmatur ist einzubringen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen.									

Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 17.4 des Gutachtens verwiesen.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 11, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

17.6.1	BODENWERTANTEIL		7.079,-- EUR
17.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		39.860,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-19.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT		<u>27.239,-- EUR</u>
		rd.	27.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-1.970,-- EUR
	<i>Ertragsausfall bis Fertigstellung</i>		-1.706,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-5.400,-- EUR
			<u>17.924,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd.	18.000,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**Teileigentum Nr. 12 im DG links und im Spitzboden
Königsberger Straße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: Teileigentum Nr. 12 im DG links und im Spitzboden

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3741

Bestandsverzeichnis

959/10.000 (neunhundertneunundfünfzig Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss und
Spitzboden nebst Treppenaufgang vom Dachgeschoss zum Spitzboden,
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet....

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24

Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 030 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung
zum Wertermittlungsstichtag nicht.

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe 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 Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in
den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute
noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in
diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungs-
auslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Ein-
wirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu
rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bo-
chum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhau-
sen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wiederaufbau 1952 / 54 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.01.1993 Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung 26.03.2008
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 203 m ² Bruttogrundfläche 1.228 m ² Wohnhäuser Wohnfläche 74 m ² Teileigentum Nr. 12
Aufteilung	Teileigentum Nr. 12 im DG links und Spitzboden Laut Aufteilungsplan Dachboden, nicht ausgebaut mit Treppe zum Spitzboden, Spitzboden
Nutzer	Das Teileigentum Nr. 12 wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt.
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
<u>Ausstattung des Teileigentums Nr. 12:</u>	
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage
Fenster	Dachboden: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Spitzboden: Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung
Sanitär	Keine Sanitäranlagen
Türen	Eingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor
Fußböden	Dachboden: Betonfußboden; Spitzboden: Holzdielenfußboden
Besonderheiten	Die Dämmung im Bereich der Dachschrägen ist instand zu setzen. Die Zugangstür ist zu ersetzen. Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 18.4 des Gutachtens verwiesen. <u>Inwieweit ein Ausbau zu Wohnzwecken für das hier zu bewertende Teileigentum möglich wäre, kann diesseits nicht geprüft werden. Dazu wäre die Durchführung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Zudem wäre zu prüfen, inwieweit zusätzlich in Hinblick auf die Teilungserklärung eine Zustimmung der anderen Miteigentümer eingeholt werden muss. Hierbei handelt es sich um Rechts-</u>

fragen, die diesseits nicht geklärt werden können. Es wird empfohlen bezüglich einer Umnutzung Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und zur Frage der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft in Hinblick auf einen Ausbau des Teileigentums zu Wohnzwecken qualifizierten Rechtsrat einzuholen. Etwaige Werteeinflüsse aufgrund einer ggf. bestehenden Ausbaumöglichkeit bleiben unberücksichtigt.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Teileigentum Nr. 12, Königsberger Straße 36, 45881 Gelsenkirchen

18.6.1	BODENWERTANTEIL		11.333,-- EUR
18.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		5.729,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-7.900,-- EUR
	ERTRAGSWERT		9.162,-- EUR
		rd.	9.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>		-790,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>		-1.800,-- EUR
			6.410,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd.	6.500,-- 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!



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 071 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3887-10-2024

**Teileigentum Nr. 13 im EG
Königsberger Straße 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungsstichtag

14.11.2024

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Teileigentumen und
11 Wohnungseigentumen
Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
45881 Gelsenkirchen

Hier: Teileigentum Nr. 13 im EG

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3742

Bestandsverzeichnis

1.795 / 10.000 (eintausendsiebenhundertfünfundneunzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Gelsenkirchen
Flur 7	Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche	Königsberger Straße 36, 36 a, 36 b
Grundstücksgröße	311 m ²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss sowie dem Bierkeller im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 71 / 24

Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 L 031 / 24

WEG-Verwaltung

Laut Auskunft der Zwangsverwaltung existiert eine WEG-Verwaltung zum Wertermittlungsstichtag nicht.

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 Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen als **Gemischte Baufläche**.

	Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
	Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 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 und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wiederaufbau 1952 / 54 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.01.1993 Umnutzung und Umbau EG / Baugenehmigung 26.03.2008
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 203 m ² Bruttogrundfläche 1.228 m ² Wohnhäuser
Wohnfläche	71 m ² Teileigentum Nr. 13 – Wohnung Königsberger Straße 36 a 72 m ² Teileigentum Nr. 13 – Wohnung Königsberger Straße 36 b
Aufteilung	Teileigentum Nr. 13 Laut Aufteilungsplan EG: Herren-WC, Damen-WC, Vorraum, Gesellschaftsraum, Gaststube, Trinkhalle, Küche / KG: Bierkeller Teileigentum Nr. 13 – zum Wertermittlungstichtag Königsberger Straße 36 a: separater Eingang, Diele, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich Königsberger Straße 36 b: separater Eingang, Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer
Nutzer	Das Teileigentum Nr. 13 wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt.
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Das Objekt ist insgesamt nicht genutzt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 5 und 6 des Gutachtens wird verwiesen. Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen ist ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer Wassersperrung seit dem 15.04.2024 anhängig. Nach Kenntnis der Wohnungsaufsicht wurde der Mangel bisher nicht erhoben. Wiederholte Zwangsgeldfestsetzungen zeigten bei der Eigentümerin keine Wirkung. Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob mit der Aufhebung der Sperrung des Wasseranschlusses kostenauslösende Maßnahmen verbunden sind. Möglicherweise in diesem Zusammenhang anfallende Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Ausstattung des Teileigentums Nr. 13:

Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage Königsberger Straße 36 a:
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden
Sanitär	Badezimmer: bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Eingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor
Fußböden	Wohnzimmer, Schlafzimmer: Laminatfußböden; im Übrigen Fliesenfußböden

Königsberger Straße 36 b:

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden
Sanitär	Badezimmer: bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Eingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, tlw. Kunststoff weiß
Fußböden	Wohnzimmer, Schlafzimmer: Laminatfußböden; im Übrigen Fliesenfußböden
Besonderheiten	<p>Das Teileigentum Nr. 13 ist zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine entsprechende baurechtliche Genehmigung liegt laut Bauakte der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vor. Es hat eine Aufteilung des Teileigentums Nr. 13 in 2 Wohneinheiten mit separaten Zugängen (Königsberger Straße 36 a und Königsberger Straße 36 b) stattgefunden.</p> <p><u>Die Teilungserklärung wurde der veränderten Nutzung jedoch nicht angepasst.</u> Für die weitere Wertermittlung wird entsprechend der vorliegenden baurechtlichen Genehmigung von einer Wohnnutzung ausgegangen. Kosten und rechtliche Konsequenzen, die mit einer Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung verbunden sind, bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich empfohlen, zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und zur Änderung der Teilungserklärung qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen.</p> <p>Die Wohnungen sind zu entrümpeln. Feuchteschäden im Außenwandbereich der Küche (Königsberger Straße 36 b) Das Treppenhaus ist instand zu setzen. Die Fassaden sind neu zu streichen. Auf die Hinweise zu Bauschäden, Bau- und Funktionsmängel und zum Reparaturstau wird auf Punkt 4.4 und 19.4 des Gutachtens verwiesen.</p>

44

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Teileigentum Nr. 13, Königsberger Straße 36,
45881 Gelsenkirchen**

19.6.1	BODENWERTANTEIL	21.213,-- EUR
19.6.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	163.667,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.700,-- EUR
	ERTRAGSWERT	171.180,-- EUR
	rd.	171.000,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Bauschäden / Baumängel</i>	-1.370,-- EUR
	<i>Risikoabschlag Marktgängigkeit</i>	-25.650,-- EUR
		143.980,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 144.000,-- 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!