



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 088 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3848-04-2024

**Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten sowie
einem Anbau mit einer Gewerbeeinheit und
einem Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten**

**Florastraße 99, 99 a
45888 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

14.05.2024

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten sowie einem gewerblich zu nutzenden Anbau und einem Hintergebäude mit 4 Wohneinheiten
Florastraße 99 / 99 a
45888 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Bulmke, Blatt 508

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 302
Hof- und Gebäudefläche, Florastraße 99 und 99 a
Grundstücksgröße 681 m²

Abteilung II / Belastungen

Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 088 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium **nicht in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrenggebiet.**

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

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 aus dem Jahr 1928, der auch weiterhin Rechtskraft besitzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen als Verdachtsfläche gekennzeichnet (Kataster Nr. 14.045, „Chemische Reinigung und Färberei Florastraße 99“).	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegt zurzeit ein ordnungsbehördliches Verfahren vor: AZ 2518 – 23 – 54 Ordnungsbehördliches Verfahren, hier: defektes Regenrohr	
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an . Die Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Florastraße“ befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Mittelfristig sind Baumaßnahmen zu erwarten, bei denen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) eventuell anfallen können. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Haupthaus	1906
	Wiederaufbau	1949
	Anbau	keine Angaben
	Baujahr Hintergebäude	1899
	Wiederaufbau DG	1953
	Ausbau DG zu Wohnzwecken	1956
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	1.036 m ² Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau 461 m ² Hintergebäude
	Wohn- und Nutzfläche:	Haupthaus mit Anbau 412 m ² Gesamtwohn- und Nutzfläche Anbau 71 m ² GE Nr. 2 im EG / Anbau, Nutzfläche Hinterhaus 201 m ² Gesamtwohnfläche
Wohnlage	mittlere Wohnlage / mäßige Gewerbelage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen. Fehlende Besichtigung der WE Nr. 1 – 4 im Objekt Florastr. 99 sowie der WE Nr. 3 und des Kellergeschosses im Objekt Florastraße 99 a In Teilbereichen vernachlässigte Instandhaltung mit erheblichem Reparaturstau	
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben zum Objekt: Florastraße 99 / Haupthaus:	
Heizungsanlage	Annahme: Gaszentralheizungsanlage	
Fenster	GE Nr. 1 im EG: Aluminiumeingangstür und Aluminiumschaufronsteranlage mit Einfachverglasung WE Nr. 5 im DG links / rechts: Holzfenster mit Doppelverglasung	
Sanitär	GE Nr. 1 im EG: WC-Raum: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 5 im DG links / rechts:	
Türen	Badezimmer: Duschtasse, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten GE Nr. 1 im EG: Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung WE Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4: Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß WE Nr. 5 im DG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß	

Fußböden	GE Nr. 1 im EG: Fliesenfußböden WE Nr. 5 im DG links / rechts: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden
Heizungsanlage	Florastraße 99 / Anbau: alte Gasetagenheizung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden
Sanitär	Bad: Anschlüsse für eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch
Türen	Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung
Fußböden	Küche: Fliesenfußboden; im Übrigen Verlegeplatten
Heizungsanlage	Florastraße 99 a / Hinterhaus: Laut Angabe nicht funktionsfähige Gaszentralheizungsanlage
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sanitär	WE Nr. 1 / Nr. 2: Badezimmer: Waschtisch, wandhängendes WC, Duschtasse
Türen	WE Nr. 4: Badezimmer: Waschtisch, Duschtasse, Stand-WC mit Druckspüler
Fußböden	WE Nr. 1 im EG links und WE Nr. 4 im DG rechts: Wohnungseingangstüren und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß
	WE Nr. 2 im EG rechts: Zugangstür mit Stahlumfassungszarge und Holztürblatt, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni
	WE Nr. 3 im DG links: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß
	WE Nr. 1 / Nr. 2: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden
	WE Nr. 4: Bad, Diele, Küche: Fliesenfußböden; im Übrigen Laminatfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, Florastraße 99 und Mehrfamilienwohnhaus, Florastraße 99 a, 45888 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	153.225,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	621.077,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-190.000,- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE 5	-1.400,- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 1	-2.000,- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis GE 2	-1.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	579.402,- EUR
	rd.	579.000,- EUR
	abzüglich Risikoabschlag infolge eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit	-25.000,- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 554.000,- 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!