



**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 102 / 23**

**Exposé zum Gutachten: W 3888-10-2024**

**ETW Nr. 7 im 3. OG rechts  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen**

**Wertermittlungstichtag: 12.12.2024**

Ortsbesichtigung

19.11.2024

- eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht  
12.12.2024

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einem Teileigentum sowie 9 Garagen und einem Abstellraum  
Bismarckstraße 103  
45881 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 7 im 3. OG von der Straße aus betrachtet rechts

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Wohnungsgrundbuch von Bulmke, Blatt 1417

### Bestandsverzeichnis

11.016 / 100.000 (elftausendsechzehn Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen

Flur 001

Flurstück 44

Gebäude- und Freifläche

Bismarckstraße 103

Grundstücksgröße

782 qm

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

### Abteilung II / Belastungen

8 Zwangsversteigerungsvermerk  
AG Gelsenkirchen, 005 K 102 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10, 45141 Essen.

**Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass für den Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.**

Baulasten

**keine Eintragung** im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

**nicht betroffen**

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** als **Gemischte Baufläche**

	<p>Das o.g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“</p> <p>Der Fluchtlinienplan Nr. 2/13/3 ist zu beachten.</p>		
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen <b>nicht als Verdachtsfläche</b> gekennzeichnet. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.		
Wohnungsbindung	<b>nicht betroffen</b>		
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit <b>keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren</b> vor.		
abgabenrechtlicher Zustand	<p><b>Erschließungsbeiträge fallen nicht an.</b></p> <p>Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in diesem Abschnitt der „Bismarckstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 KAG erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest.</p> <p>Aufgrund der am 12.05.2022 in Kraft getretenen aktualisierten „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen“ können für Straßenbaumaßnahmen, deren Beschluss durch ein politisches Gremium in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2023 erfolgt ist, Förderungen in Höhe von 100 % beantragt werden.</p> <p>Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.</p> <p><b>Die damit verbundenen möglicherweise anfallenden Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.</b></p>		
Informationen zum Baujahr	Baujahr	1952	
	Abgeschlossenheitsbescheinigung		
	fiktives Baujahr	1972	
	fiktives Alter	52 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	28 Jahre	
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	ca.	362 m² (incl. Garagen)
	Bruttogrundfläche		917 m² Wohnhaus
	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung		60 m² ETW Nr. 7
Aufteilung	<p>ETW Nr. 7 im 3. OG rechts:</p> <p>Diele, Kinderzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)</p>		
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage		
WEG-Verwaltung	<p>Die Haus- und Wohnungsverwaltung obliegt der:</p> <p>...</p> <p>Von der Hausverwaltung wurden folgenden Angaben zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 1.916,98 EUR</p> <p>Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.</p> <p>Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.</p> <p>Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.</p>		

Es bestehen Rückstände der Eigentümerin der ETW Nr. 7 bei der Gemeinschaft in Höhe von 10.699,70 EUR

Es fällt ein monatliches Hausgeld für die ETW Nr. 7 in Höhe von 226,-- EUR an.

#### Gerichtsfragen

Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen  
Die ETW Nr. 7 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.  
Es wird in der ETW Nr. 7 kein Gewerbe betrieben.

#### Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

#### **Ausstattung:**

#### **Allgemeine Angaben um Objekt:**

Heizungsanlage

Gasetagenheizung der Firma Vaillant

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Sanitär

Badezimmer: Badewanne, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte

Türen

Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung als Füllungstüren in weiß Lack

Fußböden

Badezimmer: Granitfußboden; Küche: Parkettfußboden; im Übrigen Fliesenfußböden

### WERTZUSAMMENSTELLUNG

#### **ETW Nr. 7, Bismarckstraße 103, 45881 Gelsenkirchen**

7.1	BODENWERTANTEIL	16.798,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	50.990,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-3.600,-- EUR
	ERTRAGSWERT	64.188,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>64.000,-- EUR</b>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>rd. 64.000,-- EUR</b>

#### *Hinweis:*

*Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!*