



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 115 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3949-09-2025

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-
wohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Hammerschmidtstraße 28
45888 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag

18.09.2025

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten
Hammerschmidtstraße 28, 45888 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Bulmke, Blatt 3327

Bestandsverzeichnis

- 1 Gemarkung Bulmke, Flur 1, Flurstück 1309
Gebäude- und Freifläche, Hammerschmidtstraße 28
Grundstücksgröße 222 m²

Abteilung II / Belastungen

- 1 Zwangsversteigerungsvermerk, **AG Gelsenkirchen, 005 / K 115 / 24**
- 2 Zwangsverwaltungsvermerk, **AG Gelsenkirchen, 005 L 44 / 24**

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alma 3“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gelsenkirchen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alma 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gelsenkirchen“ ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 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 der Stadt Gelsenkirchen
nicht betroffen**

Denkmalschutz

Baurecht

Darstellung im **Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**

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

Es existiert der **Fluchtlinienplan Nr. 2/2/1** vom 20.03.1901 und der **Fluchtlinienplan Nr. 2/13/6** vom 27.07.1922. **Die Fluchtlinienpläne besitzen auch weiterhin Rechtskraft.**

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

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.		
Wohnungsbindung	nicht betroffen		
baubehördliche Beschränkungen	Bei dem o.g. Objekt ist seit dem 11.04.2024 ein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren aufgrund einer defekten Heizungsanlage anhängig. Auf die Hinweise im Gutachten zu den Angaben der Zwangsverwaltung zur Heizungsanlage wird Bezug genommen. Weiter wurde mitgeteilt, dass derzeit zum angefragten Objekt keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- und bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vorliegen.		
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.		
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus Annahme: Wiederaufbau 1	1906
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	1.142 m² Mehrfamilienwohnhaus	
	Wohnfläche:	556 m²	
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:		
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant		
Fenster	Aluminiumfenster mit Einfachverglasung		
Sanitär	WE Nr. 1 im EG links / WE Nr. 2 im EG rechts: Badezimmer: wandhängendes WC, Badewanne, Waschtisch WE Nr. 3 im 1. OG links / WE Nr. 6 im 2. OG rechts: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Badewanne WE Nr. 4 im 1. OG rechts / WE Nr. 5 im 2. OG links: Badezimmer: wandhängendes WC, Waschtisch, Badewanne WE Nr. 7 im 3. OG links: Badezimmer: Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch, Badewanne WE Nr. 8 im 3. OG rechts: Badezimmer: wandhängendes WC, Waschtisch, Dusche Insgesamt: weiße Sanitärobjekte		
Türen	Wohnungseingangstüren und Innentüren überwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Innentüren teilweise auch in Buche Dekor		
Fußböden	WE Nr. 1 im EG links: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden WE Nr. 2 im EG rechts: Badezimmer: Fliesenfußboden; Flur: Laminatfußboden; Kinderzimmer: PVC-Fußboden; im Übrigen Teppichfußböden WE Nr. 3 im 1. OG links und WE Nr. 8 im 3. OG rechts: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden WE Nr. 4 im 1. OG rechts und WE Nr. 5 im 2. OG links: Küche, Badezimmer: Fliesenfußböden; im Übrigen Teppichfußböden WE Nr. 6 im 2. OG recht: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Teppichfußböden WE Nr. 7 im 3. OG links: Badezimmer: Fliesenfußboden; Küche: PVC-Fußboden; Diele, Wohnzimmer 1: Laminatfußböden; Kinderzimmer, Wohnzimmer 2: Teppichfußböden		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen in Hinblick auf den Zuschnitt der Einheiten und die Lage des Treppenhauses nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Ein Aufmaß der Flächen erfolgte aus Gründen der Kosten-schonung nicht. Die Flächen wurden anhand der Bauzeichnungen überschlägig zum Stichtag ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht.		

Von der Zwangsverwaltung wurden Flächenangaben zur Verfügung gestellt, die von den hier ermittelten Flächen abweichen. Diese Flächenabweichungen konnten jedoch nicht aufgeklärt werden.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht und damit der Ertragswert maßgeblich ist, wirken sich Abweichungen in Hinblick auf die Wohnflächen direkt auf den Verkehrswert aus.

Für die weitere Wertermittlung werden die anhand der vorliegenden Bauunterlagen diesseits ermittelten Flächen als maßgeblich in Ansatz gebracht.

In Bezug auf die Höhe der laut Angabe der Zwangsverwaltung zu zahlenden Mieten wäre gegebenenfalls ein Over- bzw. Underrent in Ansatz zu bringen. Da jedoch keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, wird aufgrund fehlender genauerer Informationen hier der Ansatz eines Over- bzw. Underrents nicht berücksichtigt.

Abweichungen von diesen Annahmen und Ansätzen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Weitere Gerichtsfragen

Objektadresse und Grundbuchangaben stimmen überein.

Das Objekt ist an einer öffentlichen Straße gelegen und verfügt über eine Zuwegung.

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauten waren diesseits nicht festzustellen.

Inwieweit Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden Grundstücks bestehen ist diesseits nicht bekannt.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Mehrfamilienwohnhaus, Hammerschmidtstraße 28, 45888 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	86.580,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	541.136,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-195.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	432.716,-- EUR
	rd.	433.000,-- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag 18.09.2025**

rd. 433.000,-- 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!