



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 118 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3954-10-2025

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit
6 Wohneinheiten, einem Garagengebäude, vier Reihengaragen
und 2 Nebengebäuden (Werkstatt)
Franz-Bielefeld-Straße 67**

45881 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag	18.11.2025
Ortsbesichtigung	18.11.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus, zwei Nebengebäude, eine Einzelgarage und 4 Reihengaragen Franz-Bielefeld-Straße 67 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	Amtsgericht Gelsenkirchen, Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 206 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 571 Gebäude- und Freifläche, Franz-Bielefeld-Straße 67 Grundstücksgröße 591 m² <u>Abteilung II / Belastungen</u>
	12 Zwangsversteigerungsvermerk AG Gelsenkirchen, 005 K 118 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG AKTIENGESSELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im 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. Mit 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 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. 2/3/1 , der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt.
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Wohnungsbindung	nicht betroffen Es sei kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz WAG NRW anhängig.		
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor.		
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.		
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr	Wohnhaus Nebengebäude 1 / Werkstatt Nebengebäude 2 4 Garagen	1899 1899 1958 (Einzelgarage) keine Angaben
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	ca.	785 m² Mehrfamilienwohnhaus 191 m² Nebengebäude 1 58 m² Nebengebäude 2 42 m² Einzelgarage 48 m² Reihengaragen
	Wohnfläche:		425 m² Mehrfamilienwohnhaus
	Nutzfläche:		75 m² Nebengebäude 47 m² Nebengebäude 2 34 m² Einzelgarage
Aufteilung:	Laut Bauakte: WE Nr. 1 im Erdgeschoss vorne: Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Wohn- und Schlafraum WE Nr. 2 im Erdgeschoss hinten: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer WE Nr. 3 im 1. Obergeschoss: Diele, 6 Zimmer WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss rechts: Diele, 5 Zimmer WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss links: Flur, 2 Zimmer WE Nr. 6 im Dachgeschoss: Flur, Abstellraum, Bad, / WC, 5 Zimmer		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Weitere Gerichtsfragen	Objektadresse und Grundbuchangaben stimmen überein. Das Objekt ist an einer öffentlichen Straße gelegen und verfügt über eine Zuwegung. Etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauten waren diesseits nicht festzustellen.		
Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Mehrfamilienwohnhauses, der Nebengebäude und der Garagen nicht ermöglicht wurde. Am 18.11.2025 wurde ein Ortstermin zur Besichtigung des Objektes durchgeführt. Die Haustür des Mehrfamilienwohnhauses war geöffnet, so dass ein Zugang möglich war. Die Wohnungstüren waren bis auf eine Einheit insgesamt verschlossen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Wohneinheiten genutzt oder vermietet sind, so dass auch die offenstehende Einheit nicht besichtigt wurde. Die Nebengebäude und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich waren verschlossen und konnten ebenfalls nicht besichtigt werden. Auch hier konnte nicht festgestellt werden, ob die baulichen Anlagen genutzt werden oder vermietet sind. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die nicht besichtigten Wohneinheiten in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar und nutzbar sind. Es wird eine einfache Beschaffenheit der Wohneinheiten angenommen. Zudem wird infolge fehlender konkreter Angaben unterstellt, dass mit Ausnahme der genannten keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.		

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen keine Unterlagen zu den 4 massiv errichteten Garagen und dem rückwärtigen auf der Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäude vorlagen. Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung vorliegt, kann daher nicht beurteilt werden.

Für die Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden und Garagen, Franz-Bielefeld-Straße 67, 45881 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	156.615,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	246.489,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-110.000,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 3	-2.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>291.104,-- EUR</u>
	rd.	291.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung	<u>-29.100,-- EUR</u>
		261.900,-- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag 18.11.2025**

262.000,-- 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!