



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 087 /22

Exposé zum Gutachten: W 3788-05-2023

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
mit 4 Wohneinheiten
Sellhorststraße 34**

45888 Gelsenkirchen

Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigungen

17.08.2023

1. 13.06.2023
2. 17.08.2023

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
mit 4 Wohneinheiten
Sellhorststraße 34
45888 Gelsenkirchen

Grundbuch

- Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 334
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 9, Flurstück 187
Hof- und Gebäudefläche, Sellhorststraße 34
Grundstücksgröße 170 m²

- Eintragungen in Abt. II

- Nr. 1: Recht auf Benutzung einer Grenzmauer
- Nr. 6: Eigentumsübertragungsvormerkung
- Nr. 7: Zustimmungserfordernis für Verfügungen durch den Insolvenzverwalters
- Nr. 8: Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Gelsenkirchen“ verliehen auf Steinkohle der RAG-Aktiengesellschaft. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1979 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministerium **in einem Hochwasserrisiko-/ Hochwassergefahrengebiet**. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz im Gutachten wird Bezug genommen.

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

	Es existiert der Fluchtenlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887, 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 nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.
Wohnungsbindung	nicht betroffen
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplans- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nicht an . Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück nicht an.
Informationen zum Objekt	Baujahr 1905
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 108 m ² Bruttogrundfläche ca. 539 m ² Mehrfamilienwohnhaus Wohnfläche: 266 m ²
Aufteilung	WE Nr. 1 im Erdgeschoss: Diele, Schlafzimmer, Flur, Küche, Duschbad, Wohnzimmer, Kinderzimmer WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss / WE Nr. 4 im Dachgeschoss: <u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht</u> WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss: Diele, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Nutzer	Das zu bewertende Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag insgesamt leer.
Besonderheiten	Eine Besichtigung der WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss und der WE Nr. 4 im Dachgeschoss wurde nicht ermöglicht. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die WE Nr. 2 und Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss vergleichbar sind und ebenfalls nicht über Heizungsanlage verfügen.
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Auf die Bewertungsansätze im Gutachten wird Bezug genommen.
<u>Ausstattung</u>	
Heizungsanlage	WE Nr. 1 im EG: Gasetagenheizung der Firma Junkers WE Nr. 3 im 2. OG: Keine Heizung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG elektrisch betriebene Rollläden
Sanitär	WE Nr. 1 im EG: Duschbad: wandhängendes WC, Dusche mit Bodeneinlauf, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 3 im 2. OG: Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Türen	WE Nr. 1 im EG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Lichtrausschnitt, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich WE Nr. 3 im 2. OG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Lichtrausschnitt, Innentüren mit Futter und Bekleidung vorwiegend in Holz mit Anstrich, teilweise in Mahagoni
Fußböden	WE Nr. 1 im EG: Duschbad: Mosaikfußboden; Diele, Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden WE Nr. 3 im 2. OG: Bad: Mosaikfußboden; Abstellraum: Holzdielenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

Wertzusammenstellung

Bodenwert	49.300,--	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>167.136,--</u>	EUR
	216.436,--	EUR
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	216.436,--	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 70.000,--</u>	EUR
Ertragswert	146.436,--	EUR
	rd. 146.000,---	EUR
Risikoabschlag	<u>- 7.300,--</u>	EUR
	138.700,--	EUR
Verkehrswert	rd. 140.000,--	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!