



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 095 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3876-08-2024

Grundstück bebaut mit einem Wohn-
und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten
und 23 Wohneinheiten

Florastraße 94 / Hauptstraße 89 / 91

45879 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 16, Hauptstr. 91, 45879 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag 24.10.2024

Ortsbesichtigungen 1. 03.09.2024
2. 24.10.2024

Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten
und 23 Wohneinheiten
Florastraße 94 / Hauptstraße 89 / 91
45879 Gelsenkirchen

Hier: ETW Nr. 16 im 2. OG links
Hauptstraße 91, Gelsenkirchen

Grundbuch Amtsgerecht Gelsenkirchen
Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2956

Bestandsverzeichnis

400,11 / 10.000 (vierhundert – Bruchteile wie vor - Zehntausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 365,
Florastraße 94

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 366,
Hauptstraße 89 / 91 und Florastraße 94

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 367,
Florastraße 94

Grundstücksgröße 644 m²

**(Hinweis: Die Flurstücke 365, 366 und 367 sind in Flurstück 594
fortgeführt)**

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Oberge-
schoss mit Kellerraum, Nr. 16 des Aufteilungsplans ...

Abteilung II / Belastungen

Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Nutzung eines Arka-
dengangs

Nr. 2: Grunddienstbarkeit, Mitbenutzungsrecht Hof

Nr. 8: Verfügungen nur mit Zustimmung des Insolvenzverwalters

Nr. 9: Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Nr. 10: Zwangsverwaltungsvermerk

AG Gelsenkirchen, 005 K 095 / 23

bergbauliche Einwirkungen	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidation“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Consolidation“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>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.</p>						
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Allerdings ist das o.g. Grundstück durch eine Baulast begünstigt.						
Denkmalschutz	nicht betroffen Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude unter der Adresse INV-NR. 17 - Wohn- und Geschäftshaus, Bismarckstraße 49-51/ Hauptstr. 80, Gelsenkirchen, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 397, welches in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen als Baudenkmal eingetragen ist. Damit kann bei Veränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück der sogenannte Umgebungschutz wirksam werden.						
Baurecht	Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Das oben genannten Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 und der Fluchtlinienplan Nr. 2/9/24 sind zu beachten.						
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet Die Fläche ist allerdings im Altablagerungsverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf Anschüttungen vor. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.						
Wohnungsbindung	nicht betroffen						
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.						
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Für Erneuerungen der Beleuchtungsanlage in der „Hauptstraße“ werden voraussichtlich Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Abrechnungszeitpunkt stehen noch nicht fest. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.						
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr</td> <td>ca.</td> <td>1953</td> </tr> <tr> <td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td> <td></td> <td>04.07.1983</td> </tr> </table>	Baujahr	ca.	1953	Abgeschlossenheitsbescheinigung		04.07.1983
Baujahr	ca.	1953					
Abgeschlossenheitsbescheinigung		04.07.1983					
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>1.869 m² Hauptstraße 89 / 91</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.068 m² Florastraße 94</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gemäß Teilungserklärung</td> <td>63 m² ETW Nr. 16</td> </tr> </table>	Bruttogrundfläche	1.869 m ² Hauptstraße 89 / 91		1.068 m ² Florastraße 94	Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	63 m ² ETW Nr. 16
Bruttogrundfläche	1.869 m ² Hauptstraße 89 / 91						
	1.068 m ² Florastraße 94						
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung	63 m ² ETW Nr. 16						
Aufteilung	ETW Nr. 16 im 2. OG links - Eigennutzung Laut Aufteilungsplan: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad						
Wohnlage	mittlere Wohnlage						

WEG-Verwaltung	Die WEG Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt: 133.798,79 EUR zum 31.12.2022 141.624,37 EUR zum 31.12.2023 - noch nicht beschlossen Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Sonderumlagen wurden nicht beschlossen. Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 16 bei der Gemeinschaft betragen 3.323,80 EUR. Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 16 beträgt 245,- EUR
Besonderheiten	Keine
Bewertungsverfahren:	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:
Heizungsanlage	Keine Zentralheizungsanlage ETW Nr. 16: Nachtspeicherheizungen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Ornamentverglasung
Sanitär	Duschbad: bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich
Fußböden	Schlafzimmer, Kinderzimmer: Laminatfußböden; im Übrigen Fliesenfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 16, Hauptstraße 91, 45879 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERTANTEIL	10.307,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	53.111,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-6.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	<hr/> 56.918,- EUR
	rd.	57.000,- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 57.000, --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!