



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 104 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3917-03-2025

**Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten
Bochumer Straße 166**

45886 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag

20.03.2025

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Bochumer Straße 166
45886 Gelsenkirchen

Grundbuch

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1410

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstück 178
Gebäude- und Freifläche, Bochumer Straße 166
Grundstücksgröße 324 m²

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

9 Einleitung eines Sanierungsverfahrens

11 Zwangsversteigerungsvermerk, **005 K 104 / 24**

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 3“ und über einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ueckendorf“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 3“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ueckendorf“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-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 Gemeinsamen **Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche**

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

lage dieser Annahme kann der Verkehrswert über die Ertragswertermittlung erfolgen. Die Kosten der notwendigen Vollmodernisierung werden wertmindernd in Abzug gebracht. Dabei wird unterstellt, dass in jeder Einheit zeitgemäße Bad- und Sanitärräume eingerichtet werden.

Alternativ zur Ertragswertermittlung ist nach diesseitiger Ansicht auch über eine Freilegung des Grundstücks mit Abriss der baulichen Anlagen nach-zudenken, um das Grundstück neu zu bebauen und den heutigen Anforderungen an modernem Geschäfts- und Wohnraum zu entsprechen. Dabei werden die Kosten für den Abriss anhand von in der Literatur angegebenen durchschnittlichen Kosten überschlägig ermittelt. Besonderheiten, wie z. B. Kosten für die Entsorgung etwa kontaminierter Bauteile, bleiben unberücksichtigt.

Sollte sich im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der Kosten für die Vollmodernisierung oder bei der Alternativbetrachtung unter Berücksichtigung der Kosten für einen Abriss der baulichen Anlagen ergeben, dass sich ein negativer Wert ergibt, wäre von einem Verkehrswert in Höhe von 1,- EUR auszugehen.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Alternativ wurde eine Freilegung des Grundstücks betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Wohn- und Geschäftshaus, Bochumer Straße 166, 45886 Gelsenkirchen

7.1	BODENWERT	48.600,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	906.349,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel Vollmodernisierung	-1.312.500,- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>-357.551,- EUR</u>
	rd.	-358.000,- EUR
8.1	BODENWERT	48.600,- EUR
8.2	FREILEGUNGSKOSTEN	-185.000,- EUR
		<u>-136.400,- EUR</u>
	rd.	-136.000,- EUR

VERKEHRSWERT

des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag den 20.03.2025

1,- 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!