



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 022 / 22

Exposé zum Gutachten: W 3741-09-2022



- 1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473
Grundstück bebaut mit einer Fertigteildoppelgarage
Ruhrstraße 40
45881 Gelsenkirchen**
- 2. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476
1/8 Miteigentumsanteil an der Wegefläche zur
Erschließung der anliegenden Garagen
Ruhrstraße 36
45881 Gelsenkirchen**

Wertermittlungstichtag:	13.10.2022
Ortsbesichtigung	13.10.2022
Bewertungsobjekt	<ol style="list-style-type: none">Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473 Grundstück bebaut mit einer Fertigteildoppelgarage Ruhrstraße 40 45881 GelsenkirchenGemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476 $\frac{1}{8}$ Miteigentumsanteil an der Wegefläche zur Erschließung der angrenzenden Garagen Ruhrstraße 36 45881 Gelsenkirchen
Grundbuch	<p>Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1056</p> <ol style="list-style-type: none">Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473 Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 40 Grundstücksgröße 32 qm$\frac{1}{8}$ (ein Achtel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 Gebäude- und Freifläche Ruhrstraße 36 Grundstücksgröße 338 m²
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - Blatt 4623	<p>Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk Flurstück 473 Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk Flurstück 476</p>
bergbauliche Einwirkungen	<p>Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation“ der RAG Aktiengesellschaft. Der letzte auf diese Grundstücke einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1988 eingestellt. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.</p>

Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	Nicht im Denkmalsbereich gelegen
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 134, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.02.1970 als Entwurf gefasst hat. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.03. bis zum 20.04.1970 statt. Der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/1 vom 25.11.1887 ist zu beachten.
Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind im derzeitigen Altlastenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet Die Grundstücke sind allerdings im derzeitigen Altstandortverzeichnis registriert. Es liegen Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Klempner und Installateure (1927); Baugeschäfte und Bauunternehmer (1927); Molkereien (1941, 1951 – 1955, 1958 – 1971)) vor. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Baubehördliche Beschränkungen	Zu den Objekten liegen zurzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 32 m ² Fertigteildoppelgarage
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Ausstattung der Garage	Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht. Fertigteilgarage, Stahlschwingtore, Flachdach, Außenfassade Waschbeton
Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Doppelgarage nicht ermöglicht wurde. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Doppelgarage in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Fertigteilgaragen ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wird unterstellt, dass die Doppelgarage uneingeschränkt nutzbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung der Doppelgarage zum einen eine Zuwegung über den Garagenhof, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476, der mit $\frac{1}{8}$ Miteigentumsanteil ebenfalls Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist, notwendig ist. Zum anderen ist eine Zuwegung über das dem Garagenhof vorgelagerte Grundstück mit Anschluss an die Ruhrstraße, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 475 für eine gesicherte Erschließung erforderlich. Dieses Grundstück ist nicht Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren. Gemäß Bewilligungsbescheid vom 21. Juni 1974 ist in Abt. II des Grundbuchs von Gelsenkirchen, Blatt 1054 zu Lasten des Flurstücks 475 und zugunsten des Flurstücks 473 ein Wegerecht eingetragen. – Siehe Anlage Zudem sei darauf hingewiesen, dass das hier zu bewertende Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473 eine <u>wirtschaftliche Einheit</u> mit dem ebenfalls zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 bildet. Da das Flurstück 476 wie zuvor beschrieben zur Sicherung der Erschließung für die Doppelgarage auf dem Flurstück 473 zwingend erforderlich ist. Es wird angenommen, dass die zu bewertenden Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen in der Bauakte der Stadt Gelsenkirchen eine Brutto – Grundfläche für die Garage von 5,925 m x 5,60 m = 33,18 qm ausweisen, wobei die Grundstücksgröße 32 qm beträgt. Überbauungen sind im Katasterplan und unter Tim-online.nrw.de nicht feststellbar. Wie sich diese Differenz ergibt, kann diesseits nicht abschließend aufgeklärt werden. Zur genauen Abklärung wäre eine Vermessung der Doppelgarage und Einmessung des Grundstücks erforderlich. Dies kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht erfolgen. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass keine Überbauung vorhanden

ist. Es wird unterstellt, dass die gesamte Grundstücksfläche genutzt ist.

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

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um ein mit einer Fertigteildoppelgarage bebautes Grundstück und einen Miteigentumsanteil an einer Wegefläche zur Erschließung der Garagen handelt, die bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund.

Zusammenstellung der Werte

- Betrachtung der zu bewertenden Grundstücke als Wirtschaftliche Einheit

Bodenwert	3.840,--	EUR	Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 473
	5.070,--	EUR	1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 476
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>4.052,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	12.962,--	EUR	
Markanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	12.962,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 0,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	12.962,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 13.000,--	EUR	

Rein rechnerisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

1. Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 473 8.000,-- EUR

2. 1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 008, Flurstück 476 5.000,-- EUR

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!