



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 012 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3798-07-2023

ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss

(Appartement Nr. 554)

Am Stadtgarten 3

45879 Gelsenkirchen

Wertermittlungstichtag: 15.08.2023

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Hotel und einem Seniorenwohnsitz mit Tiefgarage als Eigentumswohnanlage (Hotelkomplex mit Tiefgarage, 293 Wohnungseinheiten im 1. – 21. Obergeschoss und weitere 17 Teileigentume) 45879 Gelsenkirchen

Grundbuch

Hier: ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss

Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1177

Bestandsverzeichnis

103 / 100.000 (i. B. einhundertdrei Hunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung

Gelsenkirchen

Flur 17

Flurstück 215

Hof- und Gebäudefläche

Hotel Maritim,
Am Stadtgarten 1, 3

Grundstücksgröße

14.558 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss des Residenzhochhauses, Nr. 77 des Aufteilungsplanes.

Abt. II / Belastungen

Nr. 1 Nutzungsbeschränkung für die Stadt Gelsenkirchen

Nr. 2 Nutzungsbeschränkung für die Stadt Gelsenkirchen

Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk

Nutzer

Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 77 zum Wertermittlungstichtag eigegenutzt wird.

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Consolidation und Gelsenkirchen“, verliehen auf Eisen, der RAG-Aktiengesellschaft. Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden nicht für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 1969 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. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132, der am 17.09.1969 Rechtskraft erlangt hat.

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlastkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Für den nordwestlichen Bereich existieren allerdings Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen (Spedition). Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Wohnungsbindung	nicht betroffen
baubehördliche Beschränkungen	Zu dem Objekt liegen zurzeit keine laufenden Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung seien nicht bekannt, könnten aber auch nicht ausgeschlossen werden.
abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeiträge fallen für das zu bewertende Grundstück nicht mehr an. Beiträge nach § 8 KAG fallen zurzeit nicht an.
Informationen zum Baujahr	Baujahr 1974 Abgeschlossenheitsbescheinigung 22.04.1974
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche rd. 3.350 m ² Bruttogrundfläche rd. 38.262 m ² Hotel- und Residenzhochhaus Davon rd. 25.811 m ² Residenzhochhaus Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 40 m ² ETW Nr. 77 Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.
Aufteilung	ETW Nr. 77 im 5. Obergeschoss: Laut Aufteilungsplan Diele, Abstellschrank, Bad, Wohn- und Schlafräum, Balkon
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Besonderheiten	Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird verwiesen.
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 nur hilfsweise und die Vergleichswerte wurden informatorisch betrachtet.
WEG-Verwaltung	... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse - Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen - Es bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum um 31.12.2022 in Höhe von 24.892,03 EUR <u>Weitere Angaben zu diesen Erträgen wurden nicht gemacht, so dass diese bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.</u> - Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 77 bei der Gemeinschaft in Höhe von 6.364,57 EUR zuzüglich Anwalts- und Gerichtskosten - Das Hausgeld für die ETW Nr. 77 beträgt monatlich 254,91 EUR.
<u>Ausstattung der ETW Nr. 77:</u>	
Heizungsanlage	Zentralheizung / Fernwärme
Innenausstattung	ETW Nr.77: Fenster / Sanitär / Türen / Fußböden: <u>Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung der ETW Nr. 77 nicht ermöglicht wurde.</u>

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 77:

Bodenwertanteil:	6.523,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>49.940,--</u>	EUR	
Vorläufiger Ertragswert	56.463,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	56.463,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	56.463,--	EUR	
	rd.	56.000,--	EUR
Risikoabschlag	<u>- 5.600,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
		50.400,--	EUR
Verkehrswert	rd.	50.000,--	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!