



## Exposé zum Gutachten GA 327/24 – 005 K 45/24



<b>Objekt:</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 5 nebst Keller Nr. 5 (Haus Nr. 72)</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>45881 Gelsenkirchen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Hochkampstraße 72/74</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>30.000 €</b>
<b>abzgl. Sicherheitsabschlag:</b>	<b>- 3.000 €</b>
<b><u>vorl. Verkehrswert:</u></b>	<b><u>27.000 €</u></b>
<b>Stichtag:</b>	<b>22.07.2025</b>

**ohne Innenbesichtigung**

<b>Amtsgericht:</b>	Gelsenkirchen
<b>Grundbuch von:</b>	Bismarck, Blatt 3560
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Bismarck, Flur 8, Flurstück 1172
<b>Grundstücksgröße:</b>	2.320 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	Die Eigentumswohnung Nr. 5 ist vermutlich vermietet.
<b>Jahresrohertrag:</b>	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 3.078,00 €; tatsächliche Miete nicht bekannt
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage im Stadtteil Gelsenkirchen Schalke-Nord
<b>Baujahr:</b>	ca. 1956 (gemäß Bauakte)

### **Ausbau Dachgeschoss und Errichtung einer**

<b>Dachgaube (Haus Nr. 72):</b>	ca. 1999 (gemäß Bauakte)
<b>Restnutzungsdauer:</b>	22 Jahre
<b>Wohnhäuser:</b>	jeweils freistehende, unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton
<b>Dach:</b>	Walmdach

### **Behördliche Auskünfte:**

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Consolidazion" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen

senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt (Kataster Nr. 12.007 "Glasindustrie Uechtingstraße"). Es sind Anschüttungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ermittelt worden. Zum Teil sind Phenol- und Schwermetallgehalte angetroffen worden. Erhöhte Schwermetallgehalte werden auf der gesamten Fläche vermutet. Im Rahmen von Erdarbeiten sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen durchzuführen.

### **Sanierungsgebiet:**

Die Stadt Gelsenkirchen hat im Bereich Schalke Nord am 05.07.2024 eine Sanierungssatzung beschlossen (Rechtskraft 12.07.2024), die im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seinem Beschluss vom 30.09.2021 die vorbereitenden Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB beschlossen und im Amtsblatt 42 vom 22.10.2021 veröffentlicht.

Der Sanierungsvermerk wurde am 26.08.2024 auf Ersuchen der Stadt Gelsenkirchen vom 16.07.2024 in das Grundbuch eingetragen. Eine Sanierungsmaßnahme kann durchgeführt werden, wenn während ihrer Dauer alles unterbleibt, was ihre Durchführung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder dem Sanierungsgebiet zuwiderlaufen würde. Gemäß § 144 BauGB bedürfen daher bestimmte Vorgänge der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Gelsenkirchen, darunter

- Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die deren Wert wesentlich steigern und für die keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist;
- Abschluss von Miet-, Pachtverträgen
- Grundstücksverkäufe und Bestellung von Erbbaurechten
- Bestellung von Rechten, wie Grundschulden und Dienstbarkeiten
- Grundstücksteilungen
- Eintragung und Änderung von Baulasten

Für Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie zum Abbruch von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung ist vom Eigentümer vor Vorhabenbeginn schriftlich zu beantragen.

Gemäß § 24 BauGB steht der Stadt Gelsenkirchen beim Verkauf von im Sanierungsgebiet liegenden Grundstück ein Vorkaufsrecht zu.

Gemäß § 4 der Satzung über das Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Die Vorschriften stellen sicher, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung der Eigentümer erst durch Maßnahmen des Sanierungsverfahrens bewirkt werden, zur Finanzierung der Maßnahme beitragen.

### **Beurteilung:**

Die Eigentumswohnanlage besteht aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern und befindet sich in einem mäßigen Zustand. Stellenweise sind kleinere Schäden sowie Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau vorhanden. Der Pflegezustand der Gebäude ist als vernachlässigt zu bezeichnen, das Umfeld ist stellenweise verdreht bzw. vermüllt.

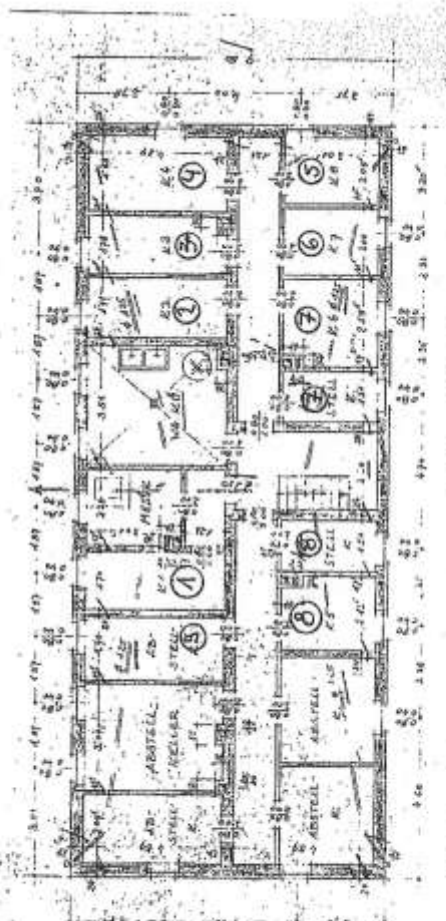
Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 5 im Haus Nr. 72) ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich bewohnt / vermietet. Zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Im Gemeinschaftseigentum sind bereits einige Schäden und Mängel vorhanden. Die Verantwortung für die Durchführung aktueller und zukünftiger erforderlicher Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwaltung, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden. Ob eine Erhaltungsrücklage existiert, ist demnach nicht bekannt und fraglich. Kosten für etwaige anfallende Reparaturen im Gemeinschaftseigentum können demnach vermutlich keiner Rücklage entnommen und müssen mittels Sonderumlagen erhoben werden. Schäden und Mängel im Sondereigentum Nr. 5 sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.**

# Kellergeschoss

ANTRAG AUF Abgeschloßmittelsbescheinigung	
Objekt:	45881 Gelsenkirchen Hochkampstr. 72
Bauort:	Kellergeschoß
Maßstab:	1 : 100
Eigentümer:	Jürgen Henrich Gemarkenstr. 38 45147 ESSEN Tel.: 0201 - 794043 Fax: 0201 - 794839 ESSEN, den 10. März 1994



KELLER

# 1. Obergeschoss

<b>ANTRAG AUF Abgeschlossenheitsbescheinigung</b>	
<b>Objekt:</b>	<u>45881 Gelsenkirchen</u> Hochkampstr. 72
<b>BauTeil:</b>	1. Obergesch. off
<b>Maßstab:</b>	1 : 100
<b>Eigentümer:</b>	Jürgen Henrich Gemarkstr. 38 45147 ESSEN Tel.: 0201 - 794043 Fax: 0201 - 794039 ESSEN, den 10. März 1994

