



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 48 / 20**

Exposé zum Gutachten: W 3613-01-2021

**Teilerbbaurecht Nr. 22 an den Büroräumen im Erdgeschoss
Hinten, den Lagerräumen im Erdgeschoss und
1. Obergeschoss hinten sowie einer Lagerhalle
Bismarckstraße 54**

45888 Gelsenkirchen

Stichtag:	19.02.2021
Lage:	Gelsenkirchen, Stadtteil Bulmke-Hüllen
Baujahr:	Wohnhaus, Wiederaufbau 1950/1954 Umbau des Objektes 1979
Miteigentumsanteil:	Teilerbbaurecht Nr. 22: 199,21 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Grundstücksgröße:	1.740 qm
Wohnfläche:	Teilerbbaurecht Nr. 22: 985 qm Gesamtnutzfläche davon: 686 qm Lagerhalle, EG 33 qm Bürofläche, EG 168 qm Werkstatt, EG 98 qm Lagerfläche, OG
Aufteilung:	Teilerbbaurecht Nr. 22: Aufteilung laut Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungs- erklärung: Aufteilung laut Darstellung in den Aufteilungsplänen: Zwischentrakt: Erdgeschoss: Flur, 2 Büroräume (Bauleitung) – zum Wertermittlungsstichtag zur Nutzung dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordnet Nebengebäude: Erdgeschoss: Eingangsbereich, Flur, Umkleide, Waschraum, Werkstatt, Klebelag- er, Lager 1. Obergeschoss: Lager Lagerhalle Dem Teilerbbaurecht Nr. 21 sind zum Wertermittlungsstichtag 3 Räume des Teilerbbaurechts Nr. 22 zugeordnet. Auf den diesbezüg- lichen Bewertungsansatz im Gutachten wird verwiesen.

abgabenrechtlicher Zustand:

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr - vom 20.01.2021 wird bescheinigt, dass das Grundstück *Gelsenkirchen, Bismarckstraße 54, 56 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstücke 377, 376* von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ erschlossen wird. Erschließungsbeiträge fallen für das oben genannte Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung zu der Erschließungsanlage „Bismarckstraße“ nicht mehr an. Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das oben genannte Grundstück zurzeit nicht an.

Ausstattung:**Allgemeine Angaben zum Objekt:****Heizungsanlage:**

Gaszentralheizungsanlage

Fenster:

Teilerbbaurecht Nr. 22:
teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innenausstattung der in Rede stehenden Einheit:

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die besichtigten, zum Wertermittlungsstichtag dem Teilerbbaurecht Nr. 21 zugeordneten Räumlichkeiten, weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht vor.

Türen:

Aluminiumeingangstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Innentüren mit Stahlzargen, Kunststofftürblätter, teilweise Ganzglastürblatt

Fußböden:

Flur: Vinylfußboden, im Übrigen Teppichfußboden

Bemerkungen:

Das Teilerbbaurecht Nr. 22 befindet sich in einem Zwischentrakt, einem Nebengebäude und einer Lagerhalle.

Eine Besichtigung des Teilerbbaurechts Nr. 22 wurde nicht ermöglicht. Auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz im Gutachten wird verwiesen.

Auf folgende Hinweise im Gutachten wird verwiesen:

- zur nicht ermöglichten Innenbesichtigung
- zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- zum Denkmalschutz
Zur Überprüfung des Denkmalwertes und zur Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von Gebäuden, die in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind
- zu Altlasten
- zu Flächen und Massen
- zur Heizungsanlage
- zu Bauschäden / Baumängeln und
- zum Bewertungsansatz

**Ermittelter Verkehrswert
des belasteten Teilerbbau-
rechts nach § 194 BauGB:**

179.400,- EUR

in Worten:

**Teilerbbaurecht Nr. 22, Bismarckstraße 54, 45888 Gelsenkirchen:
Einhundertneunundsiebzigtausendvierhundert Euro**

**Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen
der Zwangsversteigerung****Ausgangswert zum
„erbbauzinsfreien Erbbaurecht“****236.299,- EUR***in Worten:**Teilerbbaurecht Nr. 22 Bismarckstraße 54, 45888 Gelsenkirchen:
Zweihundertsechsdreißigtausendzweihundertneunundneunzig
Euro***Einfluss wegen der Zustimmung
aus den §§ 5 / 7 ErbbauRG:****- 500,- EUR***in Worten:**minus Fünfhundert Euro***rein schuldrechtliche
Erbbauzinserrhöhung:****- 61.849,- EUR***in Worten:**minus Einundsechzigtausendachthundertneunundvierzig Euro***vertragliche Einflüsse
des Erbbaurechts:****4.901,- EUR***in Worten:**Viertausendneunhunderteins Euro***Verkehrswert gem. § 74 a ZVG:****178.851,- EUR***in Worten:**Einhundertachtundsiebzigtausendachthunderteinundfünfzig Euro***„Zahlungsbetrag“ gem.
§§ 50 / 51 ZVG:****Erbbauzinsreallast****0,00 EUR***in Worten:**Null Euro***Erhöhungsvormerkung****0,00 EUR***in Worten:**Null Euro***„Barpreis“:****rd. 178.900,- EUR***in Worten:**Einhundertachtundsiebzigtausendneunhundert Euro***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!**