



**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 097 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3907-01-2025**

- 1. unbebautes bewaldetes Grundstück  
Leithestraße 83  
45886 Gelsenkirchen**
- 2. Verkehrsfläche mit Bushaltestelle und  
Reklametafeln  
Leithestraße  
45886 Gelsenkirchen**

### **Wertermittlungstichtag**

23.01.2025

### **Bewertungsobjekt**

1. Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33  
unbebautes, bewaldetes Grundstück  
Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen
2. Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591  
Verkehrsfläche mit Bushaltestelle und Reklametafeln  
Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen

### **Grundbuch**

Amtsgericht Gelsenkirchen  
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1960

#### Bestandsverzeichnis

1	Gemarkung Flur 12 Waldfläche, Verkehrsfläche Grundstücksgröße	Ückendorf Flurstück 33 Leithestraße 83 2.010 m <sup>2</sup>
2	Gemarkung Flur 23 Straße Grundstücksgröße	Ückendorf Flurstück 591 Leithestraße 90 m <sup>2</sup>

#### Abteilung II / Belastungen

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
Bergschädenteilverzicht
- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
Hochspannungsleitungsrecht nebst Überbaubeschränkung
- 7 Zwangsversteigerungsvermerk  
AG Gelsenkirchen, 005 K 97 / 24

### **bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10, 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com).

**Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass für den Auskunftsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.**

Baulasten	<b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen  Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude, welches als potentielles Denkmal inventarisiert ist, das heißt die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Damit kann bei Veränderung auf dem o.g. Grundstück der sog. Umgebungsschutz wirksam werden.
Baurecht	Darstellung im <b>Gemeinsamen Flächennutzungsplan</b> als <b>Wald</b>  Das Flurstück 33 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224, der am 05.10.2001 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen. <b>Das Grundstück ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.</b> <b>Es ist ein städtebaulicher Vertrag für den hier maßgeblichen Bereich vorhanden.</b> Das <b>Flurstück 591 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen</b> – bestehend aus den Teilen Entwicklungskarte, Festsetzungskarte und dem Text mit Erläuterungen – im Planungsraum 13. <b>Die Flurstücke liegen in der Verbandsgrünfläche Nr. 27</b> des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhrgebiet.
Altlasten	Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel <b>51.006 Ehemalige Zeche und Kokerei Rheinelbe 1/2</b> gekennzeichnet. Die o.g. Flurstücke, die derzeit dicht bewachsen sind, liegen am nördlichen Randbereich der o.g. ehemaligen Zechennutzung. Gemäß Luftbildauswertung befanden sich mindestens zwischen 1926 und ca. 1980 Gebäudekörper auf dem Gelände, deren Nutzung unbekannt ist. Über den Rückbau der Gebäudekörper und über die chemische Qualität etwaig nachfolgender Bodenverfüllungen liegen keine Informationen vor. Unmittelbar östlich des Flurstücks 33 befand sich ehemals eine Schreinerei. Hinweise auf erhebliche Bodenverunreinigungen liegen für die o.g. Flurstücke nicht vor, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei derzeitiger Nutzung besteht keine Gefährdung. Bei Nutzungsänderung oder vor Baubeginn sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt durchzuführen.
abgabenrechtlicher Zustand	<b>Erschließungsbeiträge fallen nicht an.</b> Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen für die o.a. Grundstücke nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.
Besonderheiten	Auf dem Grundstück Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591, befinden sich eine Bushaltestelle und 2 Reklametafeln. Laut Angabe der Grundstückseigentümerin liegt für die Reklametafeln kein Pachtvertrag vor. Für die Nutzung der Flächen würde laut weiterer Angabe vierteljährlich aus „Kulanz“ eine Pacht in Höhe von 120,- EUR gezahlt. Da ein Mietvertrag nicht vorgelegt werden konnte und die Einnahmen daher als nicht gesichert betrachtet werden, bleibt ein möglicher diesbezüglicher Ertrag bei der weiteren Wertermittlung <u>unberücksichtigt</u> . Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Bushaltestelle. Laut Angabe der Grundstückseigentümerin wird diesbezüglich kein Nutzungsentgelt gezahlt. Mögliche Erträge aus der genannten Nutzung müssen daher bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren ebenfalls <u>unberücksichtigt</u> bleiben

Auf die Hinweise im Gutachten zu den Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und das begünstigende Wegerecht mit Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht wird ausdrücklich Bezug genommen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Bodenwert herangezogen, da es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um unbebaute Grundstücke handelt.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33 unbebautes, bewaldetes Grundstück, Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen

7.	BODENWERT	32.160,-- EUR
		<b>rd. 32.000,-- EUR</b>
	Marktanpassung eingeschränkte Marktgängigkeit	<u>-24.000,-- EUR</u>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>8.000,-- EUR</b>
	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 23.01.2025	

### Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591 Verkehrsfläche, Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen

7.	BODENWERT	1.800,-- EUR
		<b>rd. 1.800,-- EUR</b>
	Marktanpassung eingeschränkte Marktgängigkeit	<u>-1.350,-- EUR</u>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>450,-- EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>500,-- EUR</b>
	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 23.01.2025	

#### **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!**