



Sachverständigenbüro Stratmann

Immobilien-Wertermittlung



b.v.s.
Sachverständige

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Von der IHK Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Hagenbrockstr. 43, 46242 Bottrop

Amtsgericht Gelsenkirchen
Geschäftszeichen 005 K 123/22

Exposé zum Verkehrswertgutachten-Nr. A-2404-GEL-K1 vom 04.09.2024

**Mit einem Wohn- und Geschäftshaus (1 GE / 6 WE) mit Stellplatzhof (36 Stellpl.)
bebautes Erbbaurecht**

Grenzstr. 99, 99 A - 99 F
45881 Gelsenkirchen

Grundstück

Gemarkung:	Schalke
Flur:	7
Flurstück:	710
Lage:	Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte, Stadtteil Schalke. Mittlere, tendenziell einfache Wohnlage und mittlere, tendenziell gute Geschäftslage.
Grundstücksgröße:	2.257 m ²
Altlastenverdacht:	Nicht gegeben. Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
Bergbaul. Einwirkungen:	Einwirkungen aufgrund untertägigen Bergbaus sind absehbar nicht zu erwarten.
Erschließungszustand:	Anschluss an die endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Grenzstraße“ und „Königsberger Straße“. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen in absehbarer Zeit nicht an. Kanalanschlussbeiträge werden zur Zeit nicht erhoben.

Bebauung

Bauliche Anlagen:	Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, zzgl. teilweise ausgebaute Dachgeschosse unter Satteldächern, nicht unterkellert, separate Hauseingangstüren zu jeder der Wohn- / Nutzungseinheiten bei insgesamt 6 Wohneinheiten (WE) und 1 Gewerbeeinheit (GE).
Baujahr:	1982 (gem. Schlußabnahmeschein)
Konzeption:	Die Wohn- und Nutzungseinheiten in dem Wohn- und Geschäftshaus werden jeweils unmittelbar über eine Hauseingangstür von außen erschlossen. Das gesamte Erdgeschoss wird gewerblich als Lebensmittelladen mit Verkaufs-, Lager- und Sozialflächen genutzt. Die Verkaufsflächen sind über den westlichen Kundeneingang, die Lager- und Sozialflächen über den östlichen Nebeneingang an der Rampeanlage zugänglich.

Die Wohneinheiten (WE 1 - 4) 99A bis 99D werden über eine Terrasse im 1.OG erschlossen. Die Terrasse wird über eine an der Westseite des Gebäudes befindlichen Außentreppe erreicht.

Die Wohneinheiten (WE 5 + 6) 99E und 99F werden über eine zweite Terrasse im 1.OG erschlossen. Diese zweite Terrasse wird über eine an der Ostseite des Gebäudes befindliche Außentreppe erreicht.

Der Zugang zu den Außentreppen befindet sich jeweils an der Grenzstraße.

Die Gewerbeeinheit verfügt über einen großflächigen Verkaufsraum dessen Nutzbarkeit durch Betonstützen eingeschränkt wird. Im hinteren Bereich des Verkaufsraums befindet sich eine Frischfleischtheke mit Zugang zu einem Vorbereitungsraum als Durchgangsraum zu einem Kühlbereich und zu einem Sanitärraum.

Vom Verkaufsraum aus sind zwei Lagerräume (ehemals abgeschlossene Ladenlokale) zugänglich. Einer dieser Räume wird ebenfalls als Verkaufsraum genutzt. In dem zweiten Lagerraum ist ein Kühlcontainer verbaut.

Neben dem Kassenbereich ist vom Verkaufsraum das Filialeiterbüro zugänglich.

Im hinteren Bereich, hinter der Frischfleischtheke, befindet sich der vom Verkaufsraum zugängliche Anlieferbereich mit Rampe und Zugang zum Sozialraum nebst WC-Anlagen für Damen und Herren. Hinter dem Sozialraum befindet sich ein Funktionsraum mit den Hausanschlüssen (Gas, Wasser, Strom, auch für die Wohneinheiten), sowie der Lüftungsanlage und dem zentralen Gas-Heizkessel der Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit verfügt zudem über eine Klimaanlage, die sich nach Auskunft von Mitarbeitern der Mieterin im alleinigen Eigentum der Mieterin befindet.

Die einzelnen Wohneinheiten sind, abgesehen von geringen Abweichungen im Grundriss und in den Wohnflächen, im Wesentlichen gleichartig konzipiert.

Der Zugang erfolgt jeweils von der gemeinschaftlich nutzbaren Terrasse im 1.OG über eine eigene Hauseingangstür. Eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion sowie eine Briefkastenanlage befindet sich im Bereich der zur Terrasse führenden Außentreppe. Neben der Hauseingangstür ist eine weitere Klingel installiert. Hinter der Hauseingangstür befindet sich eine schmale Diele mit Zugang zu einem kleinflächigen WC-Raum, zu einer kleinflächigen Küche und zum Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon. Der Balkon ist jeweils zu einer Straße hin ausgerichtet.

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangt man über eine Geschosstreppe in den Flur im 2.OG. Von dort aus werden ein Schlafzimmer, ein innen liegendes, kleinflächiges Bad/WC sowie ein Durchgangszimmer erschlossen. Abweichend verfügen die WE 5 und 6 über ein Bad/WC mit Fenster. Hinter eine Stahltür im Durchgangszimmer befindet sich ein weiterer Treppenlauf ins Dachgeschoss.

Bei der Dachgeschossfläche handelt es sich um einen baurechtlich als Abstellraum genehmigten Zubehörraum mit der Funktion eines Kellerersatzraumes, der zur Wohnfläche hin mit einer feuerhemmenden Tür abgeschlossen ist. Diese Zubehörräume wurden in den einzelnen Wohneinheiten in unterschiedlicher Qualität ausgebaut.

Aufgrund der geringen lichten Höhe über mehr als 50% der Grundfläche aufgrund von Dachschrägen sowie der eingeschränkten natürlichen Belichtung und Belüftung über Dachausstiegsluken, erfüllen die Dachbodenräume nicht die baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Wohn-/Nutzfläche:	Gesamt:	1.261 m² W/Nfl.
	GE 1, Grenzstr. 99:	772 m² Nfl.
	WE 1, Grenzstr. 99 A:	91 m² Wfl.
	WE 2, Grenzstr. 99 B:	78 m² Wfl.
	WE 3, Grenzstr. 99 C:	78 m² Wfl.
	WE 4, Grenzstr. 99 D:	80 m² Wfl.
	WE 5, Grenzstr. 99 E:	79 m² Wfl.
	WE 6, Grenzstr. 99 F:	83 m² Wfl.
Konstruktion:	Konventionelle Mauerwerks-, Holz- und Betonbauweise.	
Fassade:	Klinkerfassade im Stil der Bauzeit.	
<u>Ausstattung</u>	WE: Wohneinheit, GE: Gewerbeeinheit	
Fußböden:	WE: Laminat / Vinyl, PVC-Teppichboden, Teppichboden, keramische Platten, Betonplatten. GE: Keramische Platten, Estrich.	
Wandoberflächen:	WE: Putz / Tapete mit Anstrich, Wandfliesen in Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche. GE: Mauerwerk, Beton bzw. Putz mit Anstrich. Keramische Platten / Wandfliesen.	
Deckenbekleidung:	WE: Putz / Tapete mit Anstrich. Holzdachstuhl mit freier Balkenlage und mit Folien unterspannten Dachsteinen, teilweise sind die Dachschrägen und Decken in den Dachbodenräumen auch mit Paneelen bzw. Trockenbauelemente verkleidet. GE: Mit Paneelen abgehängte Decke, schalungsraue Betondecke mit Anstrich, Putz / Tapete mit Anstrich.	
Innentreppen:	WE: 1.OG – 2.OG: Offene Holztreppenanlagen mit Holzgeländer und Holzhandlauf. 2.OG – DG: Geschlossene Treppenanlage (Holzwangentreppe) mit Holzhandlauf. GE: Funktionsraum mit feststehender Metall-Steigleiter.	
Außentreppen:	zu den WE: Betontreppenanlagen mit Kunststeinbelag und Stahlhandlauf.	
Türen:	WE: Haustür: Holzrahmentür mit Briefeinfurfschlitz. Wohnungstüren: Sperrtüre, furniert, in Stahlzarge. Feuerhemmende Stahltür zum Zubehörraum im DG. GE: Eingangstüranlage: Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Getrennte Ein- und Ausgangstüren mit Windfang. Stahltür als Notfalltür, Nebeneingangstür sowie als Doppelflügeltüren im Rampen- und Lagerbereich. Sperrtüren, beschichtet, in Stahlzarge.	
Fenster / Verglasung:	WE: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung Dachausstiegsruken (Zinkblechrahmen mit Einfachverglasung) im Zubehörraum im Dachgeschoss. Ausnahme: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung im DG von Haus-Nr. 99 B. GE: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Gittern. Alurahmenschaufenster mit Isolierverglasung.	
Sanitärräume:	WE, Bad/WC: Sanitärraum im 2.OG, Stand-WC mit Kunststoff-Vorwand-Spülkasten, Waschtisch, Liegewanne, tlw. mit Spritzschutzwand, Gastherme (Heizung und Warmwasser im 2.OG), Stahl-Heizkonvektor. Kleinformartige Bodenfliesen und kleinformartige Wandfliesen (bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wand- bzw. Decken-Aufbauleuchte, mechanische Lüftung. WE, WC-Raum Sanitärraum im 1.OG, Stand-WC mit Kunststoff-Vorwand-Spülkasten, Handwaschbecken, kleinformartige Bodenfliesen und kleinformartige Wandfliesen, bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich. Decke mit Tapete / Anstrich. Belichtung durch Wand- bzw. Decken-Aufbauleuchte, Lüftung über kleines Fenster.	

	<i>GE, Sanitärräume WC-Räume für Damen und Herren im hinteren Bereich der Gewerbeflächen. Stand-WC mit Vorwand-Spülkasten, Handwaschbecken, Trennwand mit Tür. Kleinformatige Bodenfliesen und kleinformatige Wandfliesen (bis ca. 2,00m hoch, darüber Putz / Tapete mit Anstrich), Decke mit Paneelen bekleidet. Belichtung durch Decken-Aufbauleuchte. Mechanische Lüftung.</i>
Besondere Einbauten:	<i>WE: Keine. Die Zuhörräume im Dachgeschoss wurden teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, ohne dass hierzu eine baubehördliche Genehmigung vorliegt. Insbesondere aufgrund der natürlichen Belichtungsverhältnisse, des fehlenden zweiten Rettungsweges und einer augenscheinlich bzw. mutmaßlich nicht vollumfänglichen Wärmedämmung der Dachflächen, handelt es sich nach wie vor um Zuhörräume (Abstellräume), die nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind (§ 2, Abs. 2 LBauO NRW).</i> <i>GE: Kühlräume im hinteren Lager- bzw. Frischfleischbereich.</i>
Heizung:	<i>WE: Gas-Therme, zumeist älteren Baujahres, im Sanitärraum im 2.OG. (Gem. Mieterauskunft wurden in den WE der Haus-Nrn. 99 B, 99 D und 99 F nicht funktionsfähige Geräte innerhalb der letzten 5 Jahre durch Neugeräte ersetzt.)</i> <i>Wärmeübertragung in die Wohnräume (tlw. verlängert bis in den Zuhörraum im DG): Stahlkonvektoren mit Thermostatventil.</i> <i>GE: Zentraler Gas-Heizkessel im Heizungs- / Hausanschlussraum.</i> <i>Gerät: Buderus, Typ: Nicht bekannt, Baujahr: Nicht bekannt.</i> <i>Das Gerät stand hinter hoch aufgestapelter Lagerware und war kaum sichtbar. Nach dem Anschein der erkennbaren Bauteile ist davon auszugehen, dass es sich mutmaßlich um einen Gussstahl-Gas-Heizkessel älteren Baujahres (2004 und älter) handelt.</i> <i>Wärmeübertragung in den Gewerberäumen: Stahlkonvektoren sowie Warmluftgebläse.</i>
Warmwassererzeugung:	<i>WE: Gas-Therme (Bad/WC im 2.OG), elektr. Durchlauferhitzer als Unterischgerät (Küche im 1.OG).</i> <i>GE: Gas-Therme im Bereich der Sozialräume.</i>
Elektroanlagen:	<i>WE: Zählerschränke im Hausanschlussraum (zugänglich über den Sozialraum der Gewerbeeinheit), Elektro-Unterverteilung in den Wohneinheiten ist zumeist mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern versehen.</i> <i>Gebäudesystemtechnik / Gebäudeautomation ist im Bereich der Wohneinheiten augenscheinlich nicht installiert.</i> <i>Die Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Kommunikationsanschlüsse sowie Stromkreise entspricht, bezogen auf das Bewertungsobjekt insgesamt, augenscheinlich einer einfachen Standardausstattung (Ausstattungs Wert 1) in Anlehnung an die Festsetzungen gem. RAL-RG 678.</i>
Sonstige Anlagen:	<i>GE: Klima-Split-Anlage (Inverteranlage an der hofseitigen Fassade installiert). Video-Überwachungssystem.</i> <i>WE: Nicht bekannt. Wertrelevante Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden.</i> <i>GE: Nicht bekannt. Wertrelevante Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden.</i>
Energetische Situation:	<i>Es liegt kein Energieausweis gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.</i>
Zubehör	<i>In Bezug auf die Wohneinheiten waren augenscheinlich keine Zubehörstücke vorhanden.</i> <i>Hinsichtlich der Gewerbeeinheit ist davon auszugehen, dass keine relevanten Zubehörstücke vorhanden sind.</i>

Außenanlagen

Die Ausstattung der Gewerbeeinheit (u.a. Kassenanlagen, Kühlregale, Kühltruhen, Kühltheken, Kühlcontainer, Einkaufswagen) stehen im Eigentum der Mieterin.

Gepflasterte Hofflächen mit 36 Außen-Stellplätzen; ohne besonderen Freizeitwert.

Gepflasterte Dachterrassen mit Mauerwerksbrüstung als Erschließungsflächen zu den Wohneinheiten; mit eingeschränktem Freizeitwert

Einfriedung der hinteren Grundstücksflächen durch Zaunanlage, keine relevanten Grünanlagen

Zustand u. Beurteilung

Baumängel/Bauschäden:

Bauschäden und Baumängel sind vorhanden. Auf die Ausweisung im Gutachten wird verwiesen.

Baulicher Zustand:

Unterdurchschnittlich, aufgrund des Allgemeinzustands mit Schäden wegen unterlassener notwendiger Erhaltungsinvestition und Baumängeln aufgrund Flächenumnutzung im Bereich der Gewerbeeinheit ohne erforderliche baubehördliche Genehmigung, bei alters- und witterungsbedingter Abnutzung.

Objektkonzeption:

Leicht unterdurchschnittlich, aufgrund der individuellen Bauweise ohne barrierefreie Erschließungsmöglichkeit der Wohneinheiten.

Ausstattungsqualität:

Unterdurchschnittlich, aufgrund einer einfachen bis mittleren Ausstattung, im Wesentlichen aus der Bauzeit stammend, bei einer in Bezug auf den vergleichbaren Wohnungsbestand in Deutschland mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Normal, im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Rechte u. Belastungen

Grundbuch, Abt. II:

- lfd. Nr. 1: Erbbauzinsrealast
- lfd. Nr. 3: Bergschädenteilverzicht
- lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Gelsenkirchen, 5 K 123/22)

Baulasten:

Nicht gegeben.

Denkmalschutz:

Nicht gegeben.

Sonstige Rechte / Lasten:

Anhaltspunkte für sonstige wertrelevante Rechte oder sonstige wertrelevante Belastungen in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Nutzungs-/Ertragssituation

Mietsituation:

Die Gewerbeeinheit sowie die WE 1 - 4 und 6 sind vermietet.

Leerstand:

Nach augenscheinlicher Feststellung und aufgrund der Angaben von benachbarten Wohnungsmietern beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass die Wohneinheit 5 (Haus-Nr. 99 E) unvermietet leer steht.

Sozialbindung:

Es ist keine Miet- bzw. Sozialbindung gegeben.

Verfahren n. WAG NRW:

Es ist kein Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Besonderheiten

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Wertabschlag in Höhe von **40.000 €** zur Berücksichtigung des Investitionskostenrisikos wegen Baumängel / Bauschäden.
- Wertabschlag in Höhe von **9.000 €** zur Berücksichtigung des Risikos wegen nicht ermöglichter Besichtigung zu WE 5.
- Wertabschlag in Höhe von **2.000 €** zur Berücksichtigung des Risikos wegen unbekannter Vermietungssituation zu WE 1.

Wertung

Lagequalität:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der mittleren, tendenziell einfachen Wohnlagequalität bzw. tendenziell guten Geschäftslage im Stadtgebiet.
Objektqualität:	<u>Leicht unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der baualtersentsprechenden Gebäudekonzeption mit kleinflächigen Sanitärräumen, zumeist fehlendem barrierefreiem Zugang, bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung mit einer mutmaßlich unterdurchschnittlichen Energieeffizienz des Gebäudes mit vorhandenen wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden.
Vermietbarkeit:	<u>Durchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität bei leicht unterdurchschnittlicher Objektqualität an einem Wohnungsmarkt mit unterdurchschnittlicher Miet-Nachfrage.
Verkäuflichkeit:	<u>Unterdurchschnittlich</u> , aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität und der leicht unterdurchschnittlichen Objektqualität bei einer durchschnittlichen Vermietbarkeit mit normaler Drittverwendungsmöglichkeit an einem Immobilienmarkt mit stark überdurchschnittlicher Kauf-Nachfrage. Die unterdurchschnittliche Wertung begründet sich durch die sehr kurze Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags.

Analyse des Erbbaurechts**Laufzeit des Erbbaurechts**

Beginn des Erbbaurechts	01.03.1980
Eintragung im Grundbuch	23.02.1981
Ablauf des Erbbaurechts	22.02.2031
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	50 Jahre
Restlaufzeit zum Stichtag	rd. 7 Jahre
Verlängerung des Erbbaurechts	Vertraglich vereinbartes Optionsrecht für den Erbbaurechtsgeber über die voraussichtliche Standdauer der baulichen Anlagen zur Abwendung der Entschädigungspflicht. Die Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt jeweils für 10 Jahre.

Erbbauzins

Erbbauzins p.a. lt. Vertrag	14.400 DM (entspr. ca. 7.362,60 €)
Dinglich gesicherter Erbbauzins p.a. lt. Grundbuch	Eingetragen im Erbbaugrundbuch, Abt. II, Nr. 1: 14.400 DM (entspr. ca. 7.362,60 €). Die Anpassung des Erbbauzinses gem. VPI-Entwicklung ist dinglich wertgesichert.
Schuldrechtlich erhöhter Erbbauzins p.a.	11.436,96 € (Wertanpassung ist dinglich gesichert)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins p.a.	18.799,56 €
tatsächlicher Erbbauzins p.a.	18.799,56 € (lt. Anpassungsschreiben)

Erbbauzinsanpassung

Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung	Eingetragen im Erbbaugrundbuch, Abt. II Nr. 2 am 23.02.1981	gelöscht am 05.01.2017
Zahlungsweise	1/4-jährl. Vorschüssig jeweils zum 01.01., 01.04., 01.7. und 01.10. j. J.	
Anpassungskriterium des Erbbauzinses	entsprechend Änderung des Verbraucherpreisindex (VPI) jeweils nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals zum 01.01.1983	
letzte Erbbauzinsanpassung	zum 01.01.2024 gem. Schreiben vom 23.07.2024 Basis: VPI (2020 = 100): 117,6 Punkte - Steigerung: 16,44% Maßgebliche Steigerung gem. Billigkeitsgrenze gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz: 13,32%	

Weitere Regelungen und Vereinbarungen zum Erbbaurecht

Erschließungsbeiträge sowie öffentlich- und privatrechtliche Lasten	Trägt der Erbbauberechtigte
Entschädigung nach Zeitablauf bzw. bei Heimfall	2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen
Dingliches Vorkaufsrecht für den Grundstücks-Eigentümer	für alle Verkaufsfälle des Erbbaurechts
Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten	für alle Verkaufsfälle des Erbbaugrundstücks
Gründe für den Heimfallanspruch	Bei Vermögensverfall der Erbbauberechtigten, bei Einleitung eines Verfahrens zur Auskunft über die Vermögensverhältnisse der Erbbauberechtigten (früher Offenbarungseidverfahren), bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung des Erbbaurechts, bei Verzug der Erbbauzinszahlung um 2 Jahresbeiträge, bei Verzögerung des Wiederaufbaus des zerstörten Gebäudes um mehr als drei Jahre, wenn die Erbbauberechtigte ihren vertraglichen Pflichten trotz Mahnung nicht nachkommt bzw. dagegen verstößt, wenn das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die das Ansehen der Kirche erhaben setzen oder wenn kirchenfeindliches Verhalten der Erbbauberechtigten für die Grundstückseigentümerin nicht zumutbar ist.
Zustimmung des Grundstücks-Eigentümers	Belastungen des Erbbaurechts mit Dauerwohnrechten, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, Veräußerung des Erbbau-Rechts, baulichen Veränderungen, Nutzungsveränderungen
Pflichten der Erbbauberechtigten	Bau- und Instandhaltungsverpflichtung, Wiederherstellungspflicht innerhalb von 3 Jahren, Beantragung, Herstellung und Instandhaltungspflicht zu Versorgungsanschlüssen, Verkehrssicherungspflicht. Verpflichtung zum Abbruch der Bauwerke auf eigene Kosten, sofern die Instandhaltung der Bauwerke bei Zeitablauf unwirtschaftlich ist und der Grundstückseigentümer den Abbruch verlangt
Rechte des Grundstücks-Eigentümers	Betretungs- und Besichtigungsrecht
Weitere Vereinbarungen zum Erbbaurecht	dingliche Sicherung von Darlehen nur zur Finanzierung der Baukosten auf dem Erbbaugrundstück deren Tilgung mind. 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgt. Die Beleihung darf 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts nicht überschreiten.
<u>Rein nachrichtlicher Hinweis:</u>	Die Beleihung eines Erbbaurechts durch ein Kreditinstitut erfordert nach § 13 Abs. 2 PfandBG, dass die planmäßige Rückzahlung des Darlehens spätestens 10 Jahre vor Ende der Restlaufzeit des Erbbaurechts endet.

Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 194 BauGB)

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **890.000 €****Verkehrswert des Erbbaurechts (§ 74a ZVG)**

-unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ansonsten unbelastet-
an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 7, Flurstück 710
zum Stichtag 30.07.2024

rd. **979.000 €**

**Der vorstehende Verkehrswert wurde auftragsgemäß -UNBELASTET- ausgewiesen.
Möglicherweise begründete Werteeinflüsse von Rechten und Lasten gem. Grundbuch, Abteilung
II, sind nicht berücksichtigt.**

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringend angeraten

Bottrop, den 04.09.2024



Digital unterschrieben von
Bernhard Stratmann
DN: c=DE, cn=Bernhard
Stratmann,
givenName=Bernhard,
sn=Stratmann,
serialNumber=300WM681028
373812322
Datum: 2025.01.13 09:57:24
+01'00'

Bernhard Stratmann, Dipl. Immobilienökonom (ADI)