

## ANONYMISIERTE VERSION DES GUTACHTENS

03.12.2025

### GUTACHTEN über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 17 K 46/24



**Objekt:** Unbebaute Grundstücke in **46149 Oberhausen,**  
**Weseler Straße,** Ackerland und zugehörige Wegefläche,  
Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstücke 63 und 59,  
Grundbuch von Sterkrade Blatt 2888

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>Verkehrswert bei Gesamtveräußerung:</b> | <b>136.000,00 €</b> |
| <b>Verkehrswert, fiktiv Flurstück 63:</b>  | <b>49.000,00 €</b>  |
| <b>Verkehrswert, fiktiv Flurstück 59:</b>  | <b>1.500,00 €</b>   |

Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag): 05.11.2025

Anmerkung: zur notwendigen Ausweisung der Einzelwerte siehe Seite 5, Vorbemerkungen

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis                                                   | 2  |
| A. Aufgabenstellung                                                  | 3  |
| B. Grundlagen                                                        | 4  |
| C. Vorbemerkungen                                                    | 5  |
| 1. Grundstücksbeschreibung                                           | 5  |
| 1.1 Tatsächliche Eigenschaften                                       | 5  |
| 1.2 Gestalt und Form                                                 | 13 |
| 1.3 Erschließungszustand                                             | 13 |
| 1.4 Rechtliche Gegebenheiten                                         | 15 |
| 2. Grundstücksbeschreibung                                           | 19 |
| 2.1 Fotoreportage                                                    | 21 |
| 3. Verkehrswertermittlung                                            | 24 |
| 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                            | 24 |
| 3.2. Bodenwertermittlung                                             | 25 |
| 3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes Gesamtveräußerung Flurstück 63 + 59 | 25 |
| 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 63 bei Einzelveräußerung  | 31 |
| 3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59 bei Einzelveräußerung  | 31 |
| 3.3 Verkehrswert                                                     | 32 |

**A. Aufgabenstellung**

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 12.08.2025:

XXXXX

## B. Grundlagen

1. Feststellungen aufgrund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
  - 1.1 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-6-30 Erschließung, Beiträge, Anliegerbescheinigung, vom 25.09.2025 und vom 22.10.2025.
  - 1.2 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-3-20 Verwaltungs- und Bau-rechtsangelegenheiten, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 23.09.2025 und vom 27.10.2025.
  - 1.3 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 25.09.2025.
  - 1.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Amtes für Geo-information, Vermessung und Kataster der Stadt Oberhausen vom 09.10.2025.
  - 1.5 Schreiben der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-2-20, Untere Umweltschutz-behörde, Auskunft aus dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, vom 11.09.2025.
  - 1.6 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Oberhausen, Grundbuch von Sterkrade, Blatt 2888, vom 27.06.2024.
  - 1.8 Internetauskunft der Stadt Oberhausen zum aktuellen planungsrechtlichen Zu-stand.
  - 1.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberhausen 2025.
  - 1.10 Internetauskunft des Bodenrichtwertes in der betreffenden Lage.
  - 1.11 Lärmkarte online der Stadt Oberhausen und die Umgebungslärmkarte NRW.
  - 1.12 Einsicht in die Starkregenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen,  
<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>
2. Durchgeführter Ortstermin:
  - 2.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 05.11.2025.  
Teilnehmer:  
xxx, Miteigentümerin  
xxx, Miteigentümer  
xxx, Miteigentümer  
Frau Dipl.-Ing. E. Höffmann-Dodel, Sachverständige  
Dipl.-Ing. Ingo Heppner, Sachverständigenbüro Höffmann-Dodel
  - 2.2 Arbeiten die von dem Mitarbeiter Dipl.-Ing. I. Heppner erstellt wurden: Foto-reportage am Ortstermin.
3. Eigentümer: xxxx

4. Als Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, 05.11.2025 festgelegt.
5. Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich eine anonymisierte Version als PDF.

## C. Vorbemerkungen

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist gemäß § 61 ZVG grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Jedoch kann auch gemeinsam ausgebaut werden, z.B. wenn die Grundstücke mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind (§63 ZVG).

Bei dem Flurstück 63 handelt es sich um eine unbebaute Acker- bzw. Wiesenfläche, die nur über die Wegefläche des Flurstücks 59 erreichbar ist. Ohne diese Wegefläche ist das Flurstück 63 nicht erschlossen. Es handelt sich deshalb um eine wirtschaftliche Einheit, wodurch der Wert bei gemeinsamer Veräußerung höher ist als bei Einzelbetrachtung.

Bei Einzelbewertung müssten sich die Eigentümer von Flurstück 63 ein Wegerecht über Flurstück 59 einräumen lassen. Hier gibt es abgesehen von einer zu zahlenden Wegerente, oder einmaligem Ablösebetrag, Unsicherheiten, ob dieses Wegerecht überhaupt eingeräumt würde, was zu einem weiteren Abschlag führt.

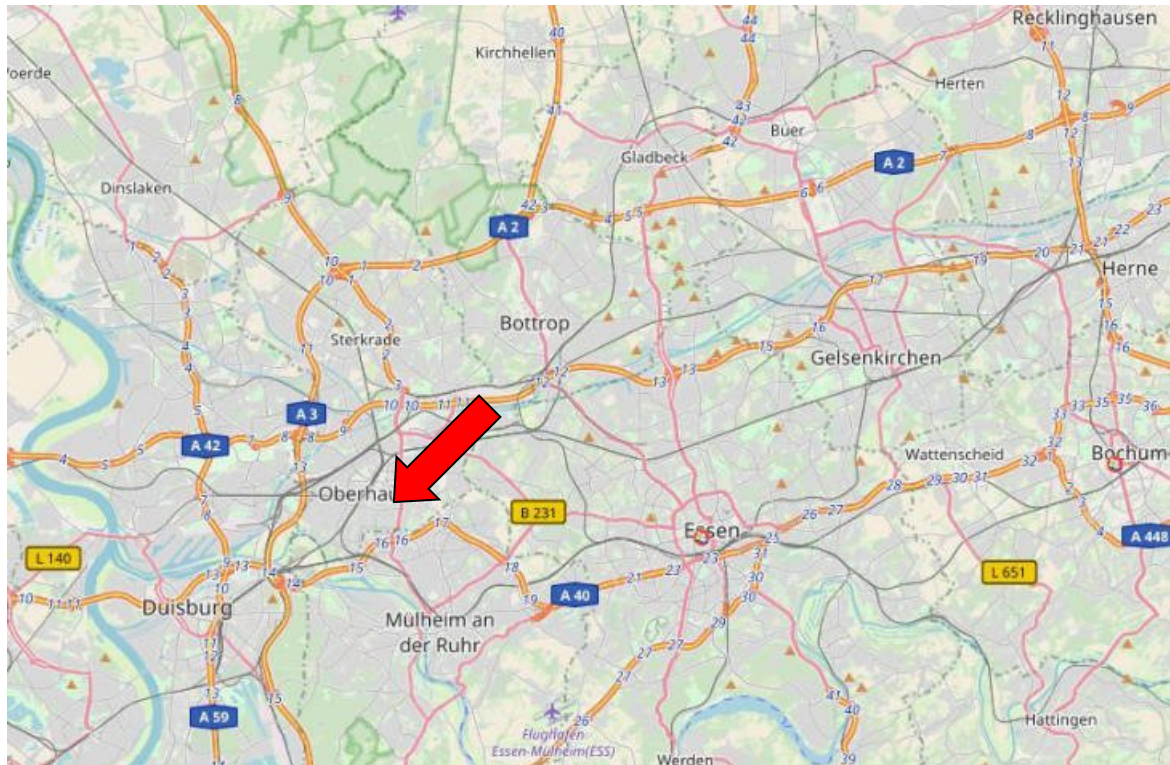
Deshalb handelt es sich in diesem Falle um eine wirtschaftliche Einheit, weshalb zusätzlich zu den Einzelwerten auch ein Gesamtwert ausgewiesen wird.

## 1. Grundstücksbeschreibung

### 1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Oberhausen (ca. 210.800 Einwohner).

Oberhausen gehört zu den mittleren Großstädten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen, unweit von Mülheim-Ruhr, Bottrop, Essen und Duisburg. Zur Einbindung der Stadt Oberhausen in das westliche Ruhrgebiet siehe nachfolgende Karte.



Quelle: open streetmap.de

In der Vergangenheit war die Stadt durch Bergbau und Stahl erzeugende und verarbeitende Industrie geprägt. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie erlebt die Stadt in den letzten Jahren einen Strukturwandel hin zu einem Dienstleistungszentrum im Ruhrgebiet. Hierfür stehen insbesondere die „Neue Mitte“ und das „CentrO“ – ein modernes Einkaufs- und Freizeitzentrum, erbaut auf einem ehemaligen Industriegelände.

Das Stadtgebiet Oberhausen besteht aus den Bezirken Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade, welche wiederum in mehrere Stadtteile unterteilt sind. Der Stadtkern von Oberhausen (in Alt-Oberhausen gelegen) zeigt sich mit einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken. Im Zentrum befindet sich die rund 1 km lange Marktstraße, eine Einkaufsmeile mit Warenhäusern, Fachgeschäften und Cafés. Auch in den Stadtteilzentren Osterfeld und Sterkrade sind Fußgängerzonen entstanden.

Rund ein Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald sowie aus Park- und Wasserflächen.

Die Stadt verfügt über das gesamte Angebot aller allgemeinbildenden und beruflichen Schulen. Verkehrstechnisch ist Oberhausen mit diversen Autobahnanschlüssen gut angebunden und verfügt zudem innerstädtisch über ein gutes Bus- und Bahnliniennetz. Der Flughafen Düsseldorf liegt ca. in 35 km Entfernung.

Bezirke von Oberhausen:



Quelle: Von Cihad G. - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=64302889>

Lage, Entfernungen:

Oberhausen-Sterkrade, Alsfeld

Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtteil „Alsfeld“, welches Teil des Stadtbezirks Sterkrade ist. Der Stadtteil liegt im Norden von Oberhausen und zählt ca. 7.300 Einwohner. Er ist vor allem durch seine ruhige Wohnlage und seine historische Bergbau-Tradition geprägt ist. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus grünen Flächen, Wohnhäusern und einigen Industrie- und Gewerbebetrieben.

Stadtteile von Oberhausen-Sterkrade:





Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Alsfeld\\_\(Oberhausen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Alsfeld_(Oberhausen))

Der Stadtbezirk Sterkrade ist flächenmäßig der größte der drei Stadtbezirke von Oberhausen und nimmt mehr als die Hälfte des Stadtgebiets ein. Industriegeschichtlich ist Sterkrade mit der *Gutehoffnungshütte* und der *Zeche Sterkrade* verbunden. Die Ansiedlung und der Aufschwung der Industrie im 19. Jahrhundert wirkten sich deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

In den letzten Jahrzehnten hat, wie im gesamten Ruhrgebiet, auch in Sterkrade die Montanindustrie ihre Rolle als führender Wirtschaftszweig verloren. Die Attraktivität der Sterkrader Innenstadt wurde durch die Eröffnung des Einkaufszentrums „Sterkrader Tor“ im Mai 2007 erhöht. Des Weiteren findet in Sterkrade der größte Wochenmarkt Oberhausens statt. Zudem ist der Stadtteil gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Oberhausen eingebunden.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage gem. Bodenrichtwertniveau.

In unmittelbarer Nähe im Ortsteil Dunkelschlag gibt es nur kleinere Nahversorger.



Entfernungen vom zu bewertenden Objekt:

Zur Stadtmitte (Marktstraße) von Oberhausen und zum Hauptbahnhof sind es ca. 8 km in südlicher Richtung. Zur Innenstadt von Sterkrade, Fußgängerzone/ Sterkrader Tor, sind es ca. 2,5 km.

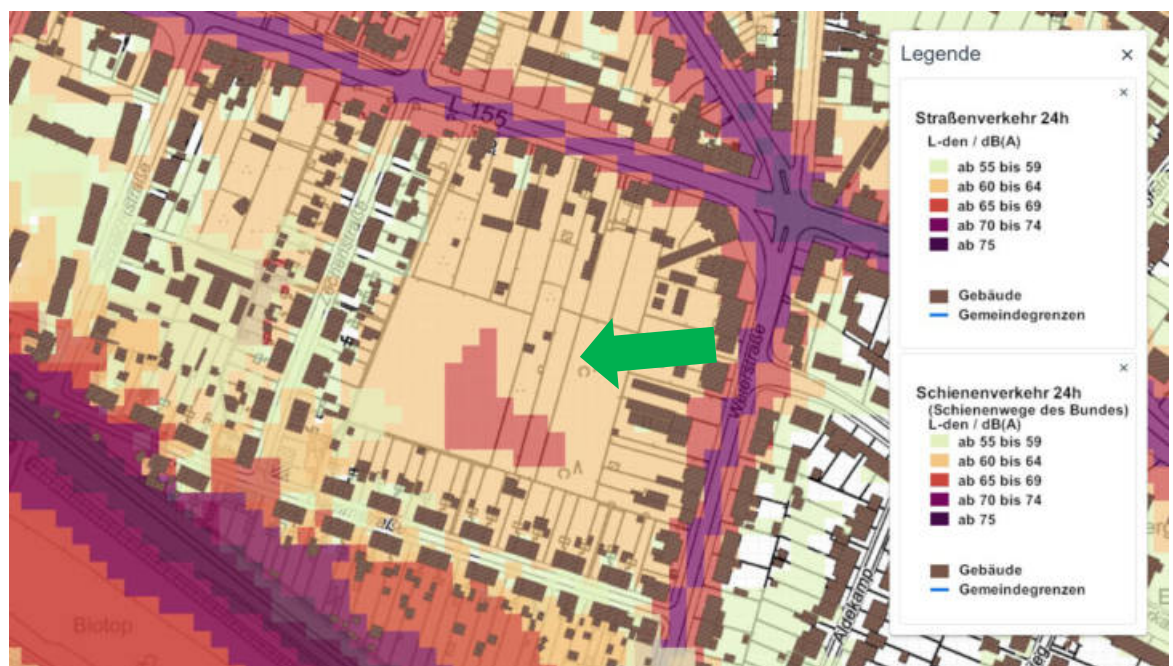
Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in ca. 3 km Entfernung in südöstlicher Richtung an der Auffahrt Oberhausen-Sterkrade zur A 516. Von hier aus gelangt man über das nahe gelegene Autobahnkreuz Oberhausen auch auf die A 2.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Ackerfläche. Die Fläche wird im Westen und Süden von der denkmalgeschützten ehemaligen Arbeitersiedlung Dunkelschlag begrenzt. Im Norden gibt es Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Im Westen eine kleine Waldfläche.

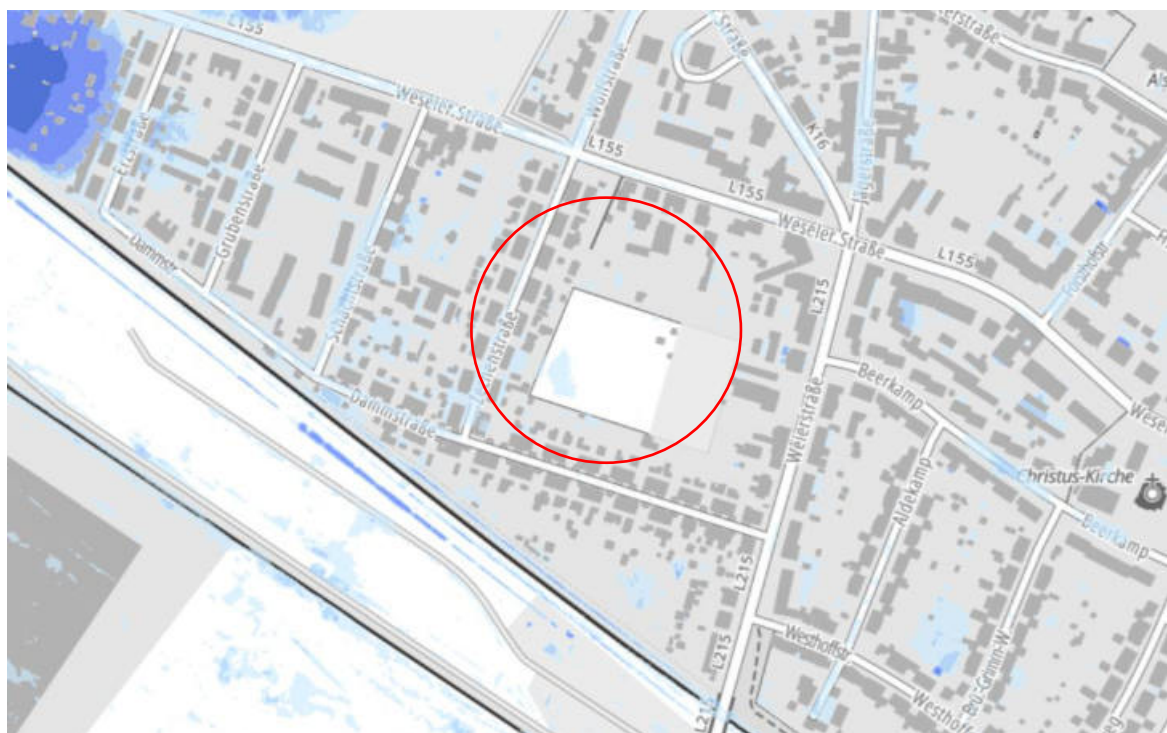
Immissionen:

Gemäß Umgebungslärmkartierung NRW liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb der erhöhten Werte für Straßenverkehr und Schienenverkehr, ab 55 dB(A). Auszug aus der Umgebungslärmkarte im Bereich des zu bewertenden Objekts für den Straßen- und Schienenlärm 24 h:



## Starkregen und Hochwassermerkmale

Das zu bewertende Grundstück ist leicht von Starkregenereignissen betroffen, wie es auch die Gefahrenkarten, erstellt vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, für diesen Bereich bestätigen. Nachfolgend Auszüge aus der **Starkregenhinweiskarte** für Nordrhein-Westfalen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, (keine Legende vorhanden).



Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Auszug aus den Begriffserläuterungen der Hochwasserkarten:

### Starkregen:

Unter *Starkregen* wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer *Starkregenhinweiskarte* dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei *Starkregen-Szenarien* unterschieden:

- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).



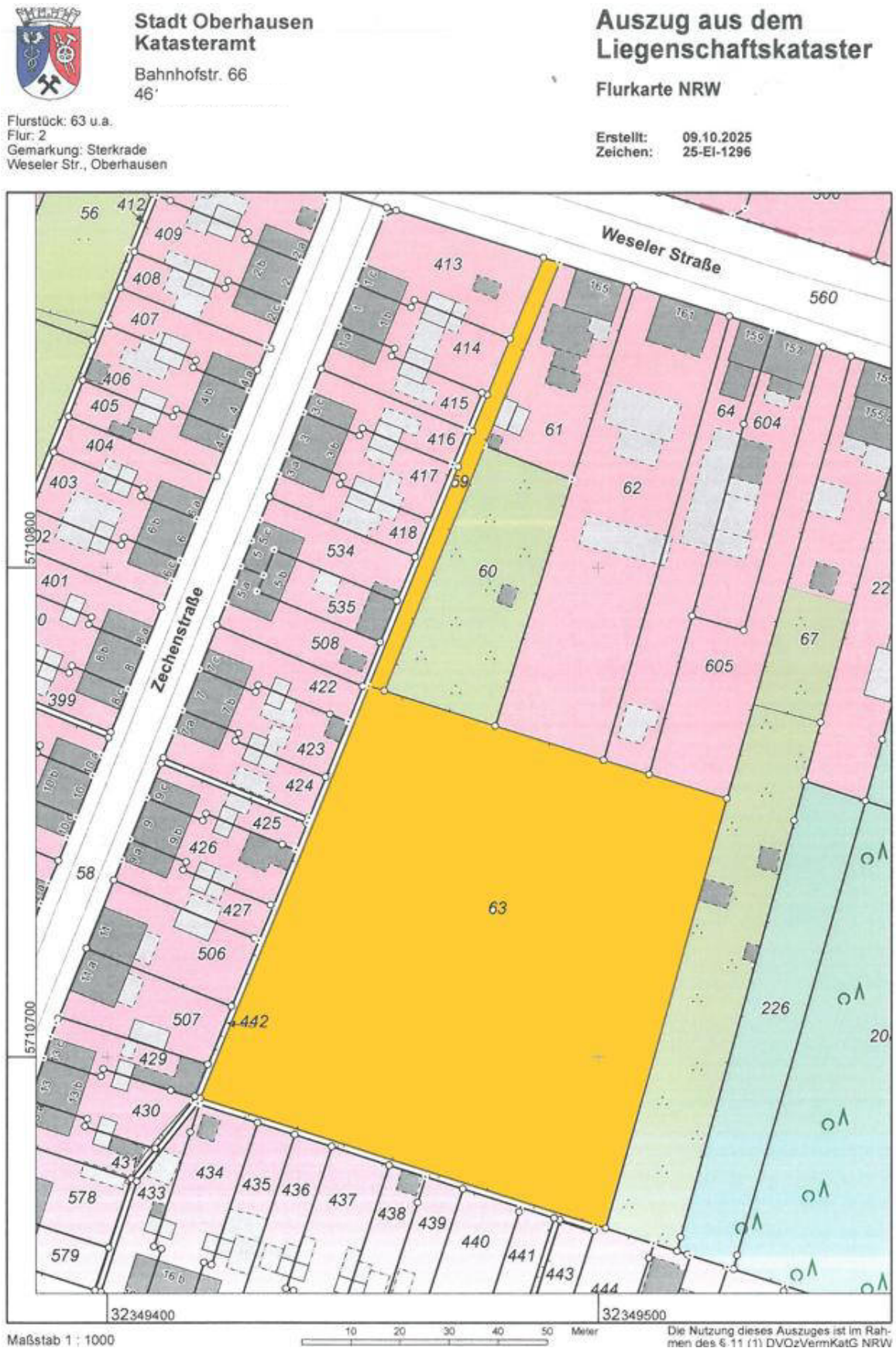
Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Oberhausen – Sterkrade eingefügt:



Kartengrundlage vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Oberhausen



Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit den zu bewertenden Flurstücken 59 und 63 eingefügt (unmaßstäblich):



## 1.2 Gestalt und Form

### Flurstück 59:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 3,40 m.                      |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 94,50 m.                     |
| Grundstücksgröße:     | 300 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd rechteckig.            |
| Topografie:           | Eben.                            |

### Flurstück 63:

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Mittlere Breite:      | Ca. 80,00 m.                        |
| Mittlere Tiefe:       | Ca. 90,00 m.                        |
| Grundstücksgröße:     | 7.487 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch. |
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd rechteckig.               |
| Topografie:           | Eben.                               |

## 1.3 Erschließungszustand

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart: | Die Weseler Straße ist eine öffentliche Straße, asphaltierte Durchfahrtsstraße, mit gepflasterten Gehwegen. Parkmöglichkeiten auf der Straße oder in Parkbuchten zwischen Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite. Die Wegefläche von Flurstück 59 ist unbefestigt und stellt sich als Rasenfläche dar, mit Unebenheiten. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | <p>Eine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch ist bisher nicht gegeben.</p> <p>Bislang hat keine Kanalanschlussbeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) bestanden. Sollte das Grundstück jedoch bebaut und an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Oberhausen angeschlossen werden, so fallen gemäß aktueller Kanalanschlussbeitragsatzung der Stadt Oberhausen noch Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz KAG NW an. Siehe auch Schreiben der Stadt Oberhausen:</p> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Flurstück 63:**

**Grundstück Weseler Straße**  
**Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstück(e) 63**

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch nach derzeitiger Rechtslage nicht fällig werden, da das Grundstück nicht erschlossen ist.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nicht fällig werden, da das Grundstück nicht bebaubar ist und nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen ist.

**Hinweis:**

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Diese Bescheinigung enthält eine Rechtsauskunft, die sich ausschließlich auf die im Zeitpunkt ihrer Erteilung vorhandene Sach- und Rechtslage bezieht. Eine Änderung der Sach- und/oder Rechtslage kann zu einer von dieser Bescheinigung abweichenden Beurteilung etwaiger Beitragspflichten führen.

**Flurstück 59:**

**Grundstück Weseler Straße**  
**Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstück(e) 59**  
**Stichtag: 01.09.2025**

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück

- Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht fällig werden, da sich die Wegeverbindung an der Erschließungsanlage Weseler Straße im Privateigentum befindet.
- Kanalanschlussbeiträge nach Landesrecht nicht fällig werden, da das Grundstück nicht bebaubar ist und nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen ist.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Vermutlich keine.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Flurstück 63 liegt zurzeit im selben Eigentum wie das im Norden angrenzende Flurstück 59 und wird über dieses Flurstück erschlossen. Bei getrennter Veräußerung ist das Flurstück 63 deshalb nicht erschlossen und hat keinen Zugang. Flurstück 63 grenzt an rückwärtige Gartenflächen der Nachbargrundstücke im Norden, Westen und Süden. Im Südosten grenzt es an eine unbebaute Wiesen- und Waldfläche.

Bei Flurstück 59 handelt sich um eine Wegefläche,

die im ersten nördlichen Bereich übergangslos in das Nachbargrundstück Flurstück 61 übergeht. Im weiteren Verlauf gibt es Einfriedungen, die von den sich rechts und links anschließenden Hausgartenflächen der Nachbargrundstücke gesetzt wurden.

#### 1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung  
Abteilung II: In Abteilung II des Grundbuchs von Sterkrade  
Blatt 2888 besteht die folgende Eintragung:

Xxx

Anmerkung:  
Abteilung II: 1. Da das Gutachten zum Zwecke eines Zwangs-  
versteigerungsverfahrens erstellt wurde, wurde auf-  
tragsgemäß der unbelastete Verkehrswert, d.h. ohne  
Berücksichtigung der Rechte und Belastungen aus  
Abt. II des Grundbuches, ermittelt.  
2. Es wird davon ausgegangen, dass die Grund-  
dienstbarkeit keine Wertrelevanz hat.

Anmerkung  
Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch Abt. III  
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten  
nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis von Oberhausen bestehen  
zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke 59 und 63  
keine Eintragungen.

Bergbau:

#### **Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung**

Grundstück(e): An der Weseler-Str. in Oberhausen

Gemarkung: Sterkrade, Flur: 2, Flurstück(e) 59 und 63



der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Weitere Auszüge aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg im Anhang, Anlage 2.

Anmerkung: Bei auftretenden Schäden aufgrund bergbaulicher Einwirkungen können Schadensersatzansprüche gegenüber dem Bergwerksbetreiber geltend gemacht werden, sofern keine Bergschädenverzichtserklärung abgegeben wurde. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Allein die "Lage im Bergsenkungsgebiet" stellt kein wertrelevantes Merkmal dar, sondern geht in die Bodenrichtwerte ein. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die vorliegenden bergbaulichen Gegebenheiten keine Gefährdung auf das Gebäude darstellen und dass keine Wertminderung auf den Verkehrswert vorzunehmen ist. Abschließend kann dieser Punkt jedoch nur durch einen Sachverständigen für Bergschäden geklärt werden.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gem. § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei den zu bewertenden Flurstücken um Wohnbauflächen. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, GFNP Essen:



Quelle: <https://geoportal.essen.de/gfnp/>

### Planungsrecht:

Nach Aussage der Miteigentümer wurde vor Jahren eine Bauvoranfrage gestartet, um zu klären, ob das unbebaute Grundstück Flurstück 63 bebaut werden könnte. Aufgrund der unzureichenden Erschließung, Feuerwehrezufahrt etc., konnte eine Bebaubarkeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Hier greift vor allem § 5 LBO NRW, in dem außer der Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge auch Bewegungsflächen notwendig sind, gerade wenn die Zufahrt mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegt, was hier der Fall ist. Siehe Auszug aus § 5 LBO NRW: „Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.“

Nach Rückfrage bei dem Hausaktenarchiv wurde mir mitgeteilt, dass keine Hausakten für die zu bewertenden Grundstücke vorhanden ist.

Abschließend ist festzustellen, dass das zu bewertende Grundstück aufgrund der mangelhaften Erschließungssituation **nicht bebaut werden darf**.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität):

Fläche der Land- und Forstwirtschaft.  
Kein Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 3 Entwicklungszustand:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

Siehe Auszug aus der ImmoWertA, § 3 Entwicklungszustand:

### **Zu § 3 (Entwicklungszustand; sonstige Flächen)**

- 3.(1) Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch
- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
  - durch ihre Funktion oder
  - durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert ausweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

**Altlasten:**

Gemäß Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Oberhausen, sind die zu bewertenden Grundstücke, Flurstücke 59 und 63, nicht als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen registriert. Dennoch kann eine Belastung nicht ausgeschlossen werden, siehe Auszug aus dem Schreiben: *„Falls derzeit unbefestigte Freiflächen / naturnahe Böden auf dem Grundstück vorhanden sind, gilt unabhängig von einer Erfassung im Kataster: Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich Gartenböden und den vor längerer Zeit (von ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind. Daher kann der Bescheid zu einer genehmigungs- oder anzeigenschuldigen Nutzungsänderung Hinweise zum Umgang mit dem Oberboden enthalten. Vor dem Hintergrund, dass die angefragten Grundstücke in der Regel nicht abschließend untersucht sind, beinhaltet diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit.“*

**Anmerkung:**

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden **Flurstück 63** handelt es sich um eine unbebaute Ackerfläche, welche über die unbebaute Wegefläche Flurstück 59 erschlossen wird.

Laut Aussage der Miteigentümer wird das Grundstück als Kuh- und Schaf-Wiese genutzt. Es werden Beweidungen durchgeführt und Heu gesammelt.

Einfriedungen sind zu den sich anschließenden bebauten Flurstücken in unterschiedlicher Art und Weise vorhanden. Flurstück 63 grenzt an rückwärtige Gartenflächen im Norden, Westen und Süden. Im Südosten grenzt es an eine unbebaute Wiesen- und Waldfläche.

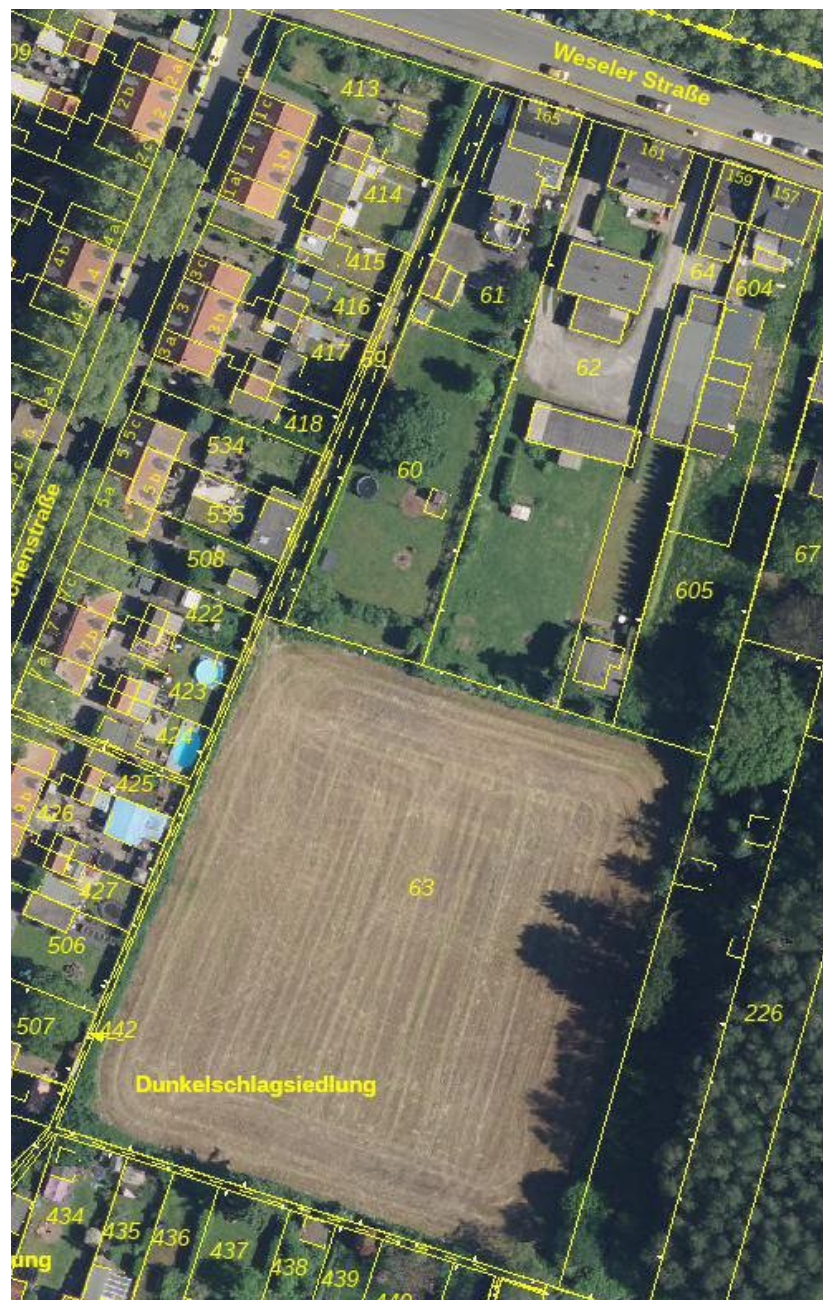


Den nachbarlichen Hausgartenflächen im Westen und Süden ist ein schmales Grundstück - Flurstück 442 - vorgelagert, welches an das zu bewertende Flurstück 63 grenzt. Der schmale Erschließungsstreifen von Flurstück 442 ist nicht eingefriedet, sondern nur über Holzpfeile markiert. Über Zugänge von der Zechen- bzw. Dammstraße können die rückwärtigen Gärten der Siedlungshausgrundstücke be-  
gangen werden. Diese Wegefläche wird tlw. auch als Ablagefläche genutzt.

Bei **Flurstück 59** handelt es sich um eine Wegefläche, die im ersten nördlichen Bereich übergangslos in das Nachbargrundstück Flurstück 61 übergeht.

Es handelt sich um eine ca. 3m schmale private Wegefläche, die sich unbefestigt und teilweise uneben zeigt. Im weiteren Verlauf gibt es zu den nachbarlichen Hausgärten diverse Einfriedungen. Die Fläche geht übergangslos in Flurstück 63 über.

Luftbild aus tim.online.nrw.de:



## 2.1 Fotoreportage



**Bild 01**

**Flurstück 59**

Blick von der Weseler Straße nach Süden auf das zu bewertende Grundstück. Es handelt sich um eine Wegefläche, die im ersten nördlichen Bereich Übergangslos in das Nachbargrundstück Flurstück 61 links übergeht.

Zu den rechten Nachbargrundstücken Flurstücke 413 bis 508 wurde im ersten Bereich eine Hecke zur Einfriedung gesetzt.



**Bild 02**

**Flurstück 59**

Weiterer Verlauf des Flurstücks Blickrichtung Süden. Es handelt sich um eine ca. 3m schmale private Wegefläche, die sich unbefestigt zeigt. Anschließend an die Hecke haben die rechten Nachbargrundstücke Einfriedungen in Form von Stabmattenzäunen errichtet. Linkerhand schließt sich die Gartenfläche auf Flurstück 60 an, die ebenfalls eingefriedet wurde.



**Bild 03**

**Flurstück 59**

Blick zurück in Richtung Norden. Rechts das eingezäunte Flurstück 60, links die Einfriedungen zu den Gärten der Siedlungshäuser.



**Bild 04**

Blick am Übergang von Flurstück 59 zu Flurstück 60. Blick nach Süden.

Hier ist deutlich zu sehen, dass vor den eingefriedeten Gärten der rechten Nachbargrundstücke ein Gang besteht. Es handelt sich um das angrenzende Flurstück 442, welches nur ca. 1m breit ist und über welches die Siedlungshausgrundstücke an der Zechenstraße von hinten begangen werden können.

**Bild 05****Flurstück 63**

Blick weiter nach rechts auf die nordwestliche Grundstücksgrenze. Die Siedlungshausgrundstücke an der Zechenstraße haben Einfriedungen mit Holzflechtzäunen. Davor zu sehen, der Erschließungstreifen Flurstück 442, der nicht eingefriedet, sondern nur markiert ist, über Holzpfeosten.

**Bild 06****Flurstück 63**

Blick auf die nordwestliche Grundstücksgrenze im Bereich eines Durchgangs von der Zechenstraße zu dem Flurstück 442. Über diese Zugänge können die rückwärtigen Gärten der Siedlungshausgrundstücke begangen werden.

**Bild 07****Flurstück 63**

Blick von Nordwest auf das zu bewertende Grundstück. Es handelt sich um eine relativ ebene Wiesenfläche. Blick in Richtung auf die südöstliche Grundstücksgrenze. Im Nordosten schließen sich unbebaute bewaldete Flurstücke an.

**Bild 08****Flurstück 63**

Blick auf die südwestliche Grundstücksgrenze. Auch hier ist das umlaufende schmale Flurstück 442 vorhanden, um die Gärten der Siedlungshäuser an der Dammstraße zu erreichen.

**Bild 09****Flurstück 63**

Blick von der südwestlichen Grenze aus über das gesamte Grundstück mit Blickrichtung auf die nordöstliche Grundstücksgrenze.



### 3. Verkehrswertermittlung

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§8 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da es sich um ein **unbebautes Grundstück** handelt.

### 3.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgaben-rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

#### 3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes Gesamtveräußerung Flurstück 63 + 59

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Im Grundbuch ist die Fläche von Flurstück 59 als Weg, von Flurstück 63 als Ackerland ausgewiesen.

Von einer *Bauerwartung* kann nicht ausgegangen werden. Es deuten keine Anzeichen des Planungsträgers auf eine Umwidmung der Grundstücke. Zudem ist die Erschließung im jetzigen Zustand ungenügend. Das Grundstück ist zunächst in die Entwicklungsstufe Flächen der Land- und Forstwirtschaft einzuordnen, sh. auch Seite 17/18.

Gemäß Bodenrichtwertkarte wurde in den Nachbarrichtwertzonen zwischen 2 unterschiedlichen Qualitäten für Nichtbauland unterschieden:

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 140002 in Alt-Oberhausen, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, forstwirtschaftliche Fläche, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**0,80 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (grüner Bodenrichtwert):

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

**Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs**

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 150004 in Alt-Oberhausen, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Acker, beträgt zum Stichtag 01.01.2025:

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (brauner Bodenrichtwert):

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

**Nutzungsart = Acker**

Siehe Auszug auch Auszug aus der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss für Grundstücks-  
werte in der Stadt Oberhausen:

#### **Bodenrichtwertdefinitionen**

Der **braun** dargestellte Bodenrichtwert gilt für Flächen der Landwirtschaft, und zwar für Ackerland und ackerfähiges Grünland mit einer Größe von mindestens 1 ha, von dem anzunehmen ist, dass es auch in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen wird.

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) ist das Bodenrichtwertgrundstück definiert als ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 2021 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. In den ImmoWertV-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) zu § 13 ImmoWertV 2021 wird präzisiert, dass der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage ein Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone ist.

Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt sich um ein ebenes, rechtwinkliges Grundstück mit einer für die Bebauung normalen Frontlänge, welches östlich/südöstlich oder nordwestlich ausgerichtet ist und der durchschnittlichen Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone entspricht. In dem beschreibenden Datensatz ist in dem Feld „Bemerkungen“ beispielhaft eine durchschnittliche Lage in der Zone benannt.

Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist zu untersuchen, ob eine außerlandwirtschaftlich und außerforstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, die einen Wert oberhalb der reinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt.

**Die Nutzbarkeit zu nicht baulichen außeragrarenischen Zwecken** ergibt sich hauptsächlich aus der besonderen Lagegunst der Flächen im Umland, der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke. Eine außeragrarenische Beeinflussung der Preisbildung kann insbesondere gegeben sein für Nutzungen als Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze, Kleingärten



etc. Sie kann überdies gegeben sein bei Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung aus den Bauleitplänen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeine Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere als absehbare Sicht wegen ihrer Lage im *Ausstrahlungsbereich* und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist als Lage im *Ausstrahlungsbereich* zu bezeichnen. Sie ist von Wohngebieten umgeben.

Sie ist somit in die Wertkategorie der „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ einzuordnen.

Siehe auch Auszug aus dem GMB NRW 2025:

### 3.2.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („besonderes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

**Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke**

| Land                     | Anzahl der<br>Kauffälle | Flächen-<br>umsatz<br>[ha] | Geld-<br>umsatz<br>[Mio. €] | bereinigtes<br>Mittel<br>[€/m²] | Standard-<br>abw.<br>[€/m²] | Spanne<br>[€/m²] |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Nordrhein-Westfalen      | 292                     | 296,96                     | 24,89                       | 11,4                            | ± 4,3                       | 2,4 – 56,0       |
| <b>Städte und Kreise</b> |                         |                            |                             |                                 |                             |                  |
| kreisfreie Städte        | 69                      | 48,54                      | 3,57                        | 17,8                            | ± 4,3                       | 7,4 – 56,0       |
| große kreisang. Städte   | 10                      | 17,40                      | 3,42                        | -                               | -                           | -                |
| Kreise                   | 213                     | 231,02                     | 17,90                       | 9,1                             | ± 3,8                       | 2,4 – 23,3       |

Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die Spanne beträgt bei kreisfreien Städten 7,4 bis 56,00 €/m², bereinigtes Mittel 17,80 €/m².

Siehe auch Auszug aus der Örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen:

Abweichungen von der typischen Art der Nutzung und des Entwicklungszustandes

Es wird die in den Bodenrichtwertzonen vorherrschende Nutzung und der vorherrschende Entwicklungszustand zugrunde gelegt. Abweichungen hiervon sind gesondert zu bewerten. Dies gilt insbesondere für Flächen, die durch planungsrechtliche oder sonstige Vorgaben und/oder Landschaftsschutzbestimmungen wertrelevant eingeschränkt sind.

Gemäß § 15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 können Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität Bestandteil einer Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für derartige Grundstücke.

Hilfsweise können in derartigen Fällen die folgenden (überschlägigen) Bodenwertansätze herangezogen werden:

| <u>Nutzung:</u>                                                                                 | <u>Bodenwertansatz:</u>            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Kommunalnutzungsorientierte Grundstücke<br>(Schulen, Kindergärten, Verwaltungs-gebäude<br>o.ä.) | 35 % des Bodenrichtwertes (Wohnen) |
| Krankenhausgrundstücke                                                                          | 60 % des Bodenrichtwertes (Wohnen) |
| Sporthallengrundstücke u. ä.                                                                    | 25 % des Bodenrichtwertes (Wohnen) |
| Sportplätze u. ä.                                                                               | 20,-- €/m <sup>2</sup>             |
| Friedhöfe                                                                                       | 10,-- €/m <sup>2</sup>             |
| öffentliche Parkanlagen                                                                         | 10,-- €/m <sup>2</sup>             |
| Kleingartenanlagen                                                                              | 15,-- €/m <sup>2</sup>             |

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Gutachterausschuss Oberhausen hat keine Werte für die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft abgeleitet, so dass auf Untersuchungen der Nachbargemeinde Essen verwiesen wird. Siehe Auszug aus dem GMB Essen 2025:

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (außeragrarisch genutzte Freiflächen) sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Diese Flächen wurden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Für die Auswertung sind Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 verwendet worden.

|                                    | Anzahl | Wertansatz in % des Ackerlandwertes |     |     | Fläche [m²] |        |        |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------|-----|-----|-------------|--------|--------|
|                                    |        | Median                              | von | bis | Median      | von    | bis    |
| Flächen ≤ 1.500 m²                 | 50     | 340                                 | 80  | 875 | 550         | 70     | 1.300  |
| Flächen > 1.500 m² und < 10.000 m² | 18     | 206                                 | 54  | 400 | 3.170       | 1.700  | 9.860  |
| Flächen ≥ 10.000 m²                | 10     | 125                                 | 18  | 430 | 20.150      | 10.120 | 37.130 |

Tabelle 4.5: Kaufpreise für außeragrarisch genutzte Freiflächen

Die Fläche von **Flurstück 63** hat eine Größe von rd. 7.500 m² und ist somit in die zweite Kategorie einzuordnen.

Kaufpreise in dieser Kategorie wurden zwischen 54 und 400 % des Ackerlandwertes gehandelt, was  $6,50 \text{ €/m}^2 * 0,54 = 3,51 \text{ €/m}^2$  bis  $6,50 \text{ €/m}^2 * 4,0 = 26 \text{ €/m}^2$  entspricht. Mittel waren 206 %, was  $6,50 \text{ €/m}^2 * 2,06 = 13,39 \text{ €/m}^2$  entspricht.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass für kleinere Flächen innerhalb der Spanne die höheren Preise erzielt wurden. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass für bessere Lagen höhere Preise als für schlechtere Lagen erzielt wurden. Das Grundstück liegt in einer mittleren Lage, mit der Größe am oberen Ende der Spanne, was einen eher niedrigeren Wert bedingen würde.

Es besteht eine Nachfrage vor allem für die angrenzenden bebauten Grundstücke, die das Grundstück als erweiterte Freizeitfläche nutzen können, oder ggf. sogar über eine Zusammenlegung mit ihrem Grundstück die Fläche zu Bauerwartungsland werden lassen könnten. Die Wertigkeit für Bauerwartungsland läge in einer Größenordnung von i.M. 30 % des umgebenden Baulandwertes, was einem Betrag von  $0,30 * 230 \text{ €} = 69 \text{ €/m}^2$  entspräche.

Die angrenzenden Grundstückseigentümer sind jedoch nicht der gem. Immobilienwertermittlungsverordnung bezeichnete „Jedermann“ (sh. § 194 BauGB *ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre*), weshalb diese Wertigkeiten im vorliegenden Fall für Nicht-Angrenzer wesentlich überhöht wären.

Dennoch ist aufgrund der Lage ein etwas höherer Wert als der Mittelwert (rd. 13,50 €/m²) gerechtfertigt. So wären auch z.B. Kleingartenanlagen denkbar. Es kann außerdem auch eine (geringe) Pacht für die Nutzung als Weideland generiert werden.



Der Wert der Fläche wird ausgehend von dem Wert für außeragrarisches genutzte Freiflächen mit **rd. 18,00 €/m<sup>2</sup>** geschätzt (im mittleren Bereich der Untersuchungen des GMB NRW 2025).

Siehe auch Ableitung der Nachbargemeine Bottrop, GMB Bottrop 2025:

#### 4.4.3 Sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch Käufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, die durch ihre Funktion oder die durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind (ohne in absehbarer Zeit Bauerwartungsland zu sein) und die sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen (sogenannte „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“). Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert derartiger sonstigen Flächen in etwa dem 2-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Zonenwertes entspricht.

in Euro / m<sup>2</sup>

|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b> | <b>16,00</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------|

Für die Wegefläche in einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ist ein Wert am unteren Ende der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft in der entsprechenden Kategorie gerechtfertigt:  $6,50 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 5,20 \text{ €/m}^2$ , rd. 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Unter Bezug auf den Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, der Bodenwert zum **Wertermittlungsstichtag 05.11.2025** wie folgt geschätzt:

#### Flurstücke 63 + 59

Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft:

$$\begin{array}{rcl}
 7.487 \text{ m}^2 & * & 18,00 \text{ €/m}^2 = & 134.766,00 \text{ €} \\
 300 \text{ m}^2 & * & 5,00 \text{ €/m}^2 = & + \quad 1.500,00 \text{ €} \\
 & & & \hline
 & & & 136.266,00 \text{ €}
 \end{array}$$

#### Bodenwert, Flurstück 63:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 136.000,00 €**

**Anmerkung:** Dieser Wert ist jedoch nur in Zusammenhang mit der Wegefläche Flurstück 59 erzielbar. Ohne diese Wegefläche ist das Flurstück 63 nicht erschlossen und müsste sich ein Wegerecht über Flurstück 59 einräumen lassen, was jedoch mit großen Unsicherheiten einhergeht.

### 3.2.2 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 63 bei Einzelveräußerung

Bei Einzelveräußerung ist Flurstück 63 nicht erschlossen. Die Marktgängigkeit ist deshalb in diesem Fall stark in Frage zu stellen.

In diesem Falle wird der Wert mit dem Bodenrichtwert für reine Ackerlandfläche in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Flurstück 63

Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Ackerland:

$$7.487 \text{ m}^2 * 6,50 \text{ €/m}^2 = 48.665,50 \text{ €}$$

#### Bodenwert, Flurstück 63:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 49.000,00 €**

### 3.2.3 Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 59 bei Einzelveräußerung

#### Flurstück 59

Wegefläche:

$$300 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 = 1.500,00 \text{ €}$$

#### Bodenwert, Flurstück 59:

(angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 1.500,00 €**

### 3.3 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und somit nur ein Verfahren durchgeführt werden konnte, erfolgt die Ableitung aufgrund des Vergleichswertverfahrens.

#### 3.3.1 Verkehrswert bei Gesamtveräußerung Flurstücke 63 + 59

Der Bodenwert wurde mit rd. 136.000 € ermittelt.

Es handelt sich hier um eine unbebaute Acker- bzw. Wiesenfläche auf Flurstück 63 mit Wegefläche auf Flurstück 59. Die Grundstücksgröße beträgt 7.487 m<sup>2</sup> Flurstück 63 + 300 m<sup>2</sup> Flurstück 59.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück **in 46149 Oberhausen**, an der **Weseler Straße**, Ackerland und Wegefläche, Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstücke 59 und 63, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2888, wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 mit rd.

**136.000,00 €**

In Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro geschätzt.

#### 3.3.2 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 63

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Der Bodenwert wurde mit rd. 49.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück **in 46149 Oberhausen**, an der **Weseler Straße**, Ackerland, Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstück 63, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2888, wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 mit rd.

**49.000,00 €**

In Worten: neunundvierzigtausend Euro geschätzt.



### 3.3.3 Verkehrswert bei Einzelveräußerung Flurstück 59

Die Aufteilung in Einzelflurstücke ergibt sich aus §63 ZVG, der fordert, dass grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten ist. Diese Vorgehensweise widerspricht dem Marktverhalten. Der ermittelte Verkehrswert stellt einen rein fiktiven Wert für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Der Bodenwert wurde mit rd. 1.500 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück **in 46149 Oberhausen**, an der **Weseler Straße**, Ackerland, Gemarkung Sterkrade, Flur 2, Flurstück 59, Grundbuch von Sterkrade Blatt 2888, wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 mit rd.

**1.500,00 €**

In Worten: eintausendfünfhundert Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 03.12.2025

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage: Literaturverzeichnis, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

## Anlage 1

**Literaturverzeichnis**

Kleiber, Simon, Weyers:

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

**Immobilienbewertung**, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

**BauGB**: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO**: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**WertR**: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

**ImmoWertV**: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

**BGB**: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

**GEG**: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**WoFIV**: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

**BetrKV**: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

**WMR**: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

**DIN 283**: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

**II BV**: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

**Baukosten 2018**, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

**Baukosten Gebäude 2013**, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

**Baupreise kompakt 2021**, Statistische Baupreise. BKI.

## Anlage 2

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über den Bewilligungsfeldern „Loh-Gas“ und „Methost“ liegt. Die Bewilligungen gewähren das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung „Loh-Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Rechtsinhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Eine Anfrage bezüglich der Bewilligungsfelder ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.



Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1990er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Die Auswirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen.

Ich weise jedoch darauf hin, dass auf hier vorhandenen Tagerissen (topographische Karten) im Umfeld des oben näher bezeichneten Grundstück „Unstetigkeiten“ verzeichnet sind. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute geringe Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können. Ob und inwieweit das genannte Grundstück betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen hierzu eine Anfrage an die RAG zu richten.

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.