

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-180-25-HE

Grundstück:

Platanenring
45739 Oer-Erkenschwick
Flur 48
Flurstücke 680 und 573
Gemarkung Oer-Erkenschwick
Grundbuchblatt 1079 von Oer-Erkenschwick



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) zweier unbebauter Flächen, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstücke 680 und 573, Platanenring in 45739 Oer-Erkenschwick

Ortstermin:

Donnerstag, 30.10.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:

30. Oktober 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	4
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	5
2.0	Grundstückbeschreibung:	7
2.1	Stadtplan:	9
2.2	Luftbild:	10
2.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster:	11
2.4	Grundbuch:	12
2.5	Behördliche Auskünfte:	14
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	17
2.6.1	Bodenrichtwerte:	17
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	18
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	20
3.0	Verkehrswert (Marktwert):	21
4.0	Fotoanlage:	22

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 07.08.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für die Verkehrsfläche und Gebäude- und Freifläche, Grundbuchblatt 1079 von Oer-Erkenschwick, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstücke 573 und 680, Platanenring in 45739 Oer-Erkenschwick, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 30.10.2025, um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die Flurstücke vollständig besichtigt werden konnten.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 21.07.2025 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.10.2025.

Bei den hier zu bewertenden Grundstücken handelt es sich zum einen um eine Verkehrsfläche sowie um eine unbebaute Gebäude- und Freifläche. Die Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen mit Ausdruck vom 21.07.2025
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;
 - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die zu bewertenden Flurstücke. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall, um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Dieses Wertgutachten ist kein Bodengutachten. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen oder sonstige Untersuchungen des Bodens und Baugrunds durchgeführt. Nachfolgend wird ein normal tragfähiger Boden unterstellt. Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Besonderer Hinweis:

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Diese sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte), die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der mittleren kreisangehörigen Stadt Oer-Erkenschwick. Oer-Erkenschwick liegt im nördlichen Bereich des Regierungsbezirkes Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Oer-Erkenschwick, mit einer Größe von ca. 38,7 km², hat aktuell ca. 32.000 Einwohner. Oer-Erkenschwick ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Ewald. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Oer-Erkenschwick, heute herrscht vor allem der Handel vor. Angrenzend an die Stadt Oer-Erkenschwick befinden sich die Städte Recklinghausen, Marl, Datteln, Herten und Castrop-Rauxel. Die Stadt Oer-Erkenschwick besitzt mehrere Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Ein Eisenbahnanschluss ist nicht vorhanden.

Das zu bewertende Objekt liegt nördlich in der Stadt Oer-Erkenschwick und ist ca. 2,3 km vom Stadtzentrum Oer-Erkenschwick entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße Platanenring, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt für das Flurstück 573 34 m² und für das Flurstück 680 476 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Die Flurstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,3 km vom Zentrum Oer-Erkenschwick

ca. 7,4 km vom Zentrum Recklinghausen

ca. 8,2 km von der A2, Anschlussstelle Recklinghausen-Ost

ca. 8,0 km von der A43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 5,6 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer eingeschossigen Wohnbebauung sowie einer Tankstelle und einer Autowerkstatt. Insgesamt ist das

Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum Oer-Erkenschwick.

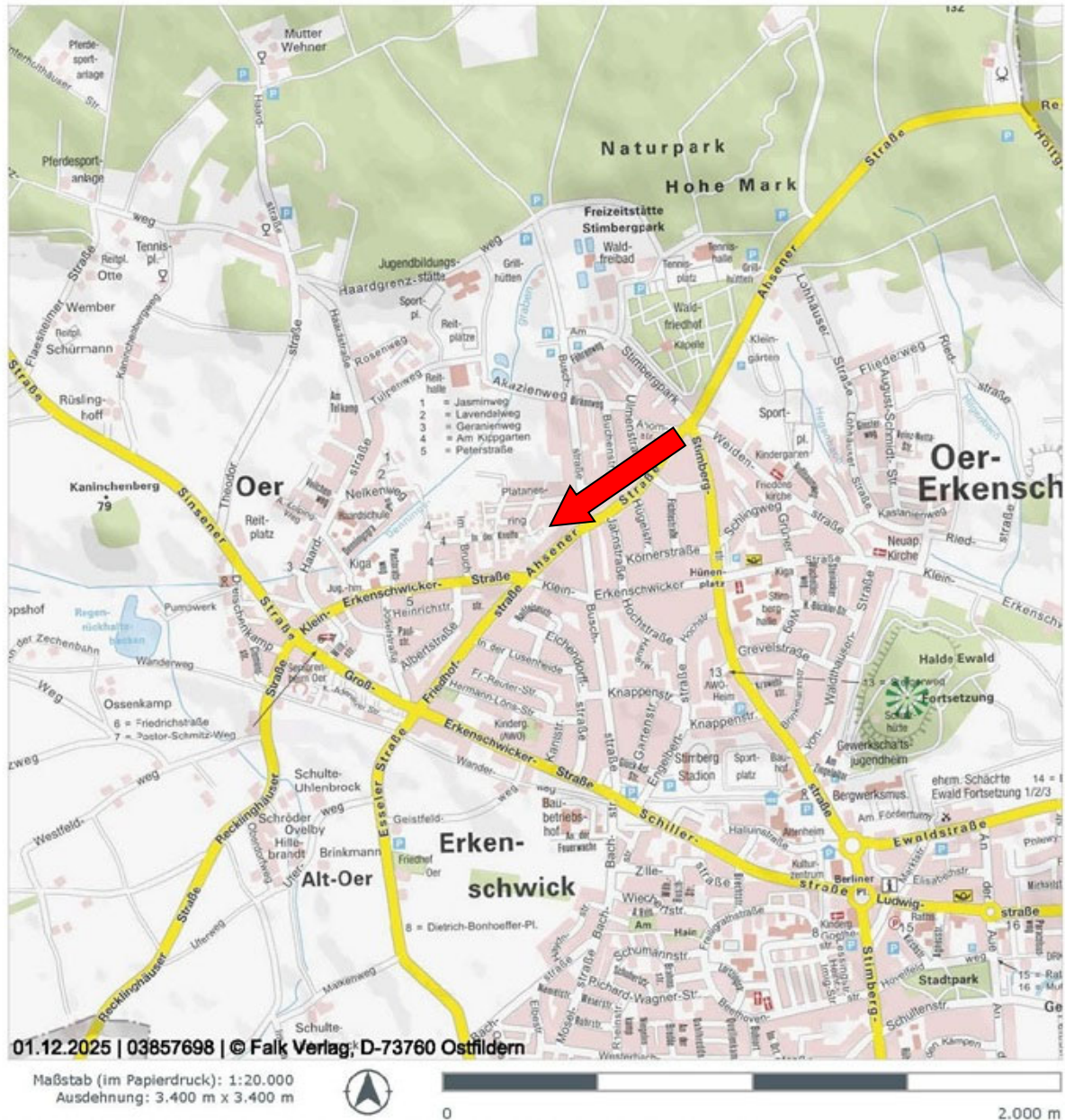
Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 573 ist mit einer Pflasterung befestigt, die Straßenfront beträgt ca. 6,00 m und die mittlere Tiefe beträgt ca. 5,50 m. Das Flurstück 680 ist nicht bebaut, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11,50 m und die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 41,00 m. Das Flurstück 680 hat keine Straßenfront und ist nur über das Flurstück 573 zu erschließen.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

45739 Oer-Erkenschwick, Platanenring



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45739 Oer-Erkenschwick, Platanenring



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

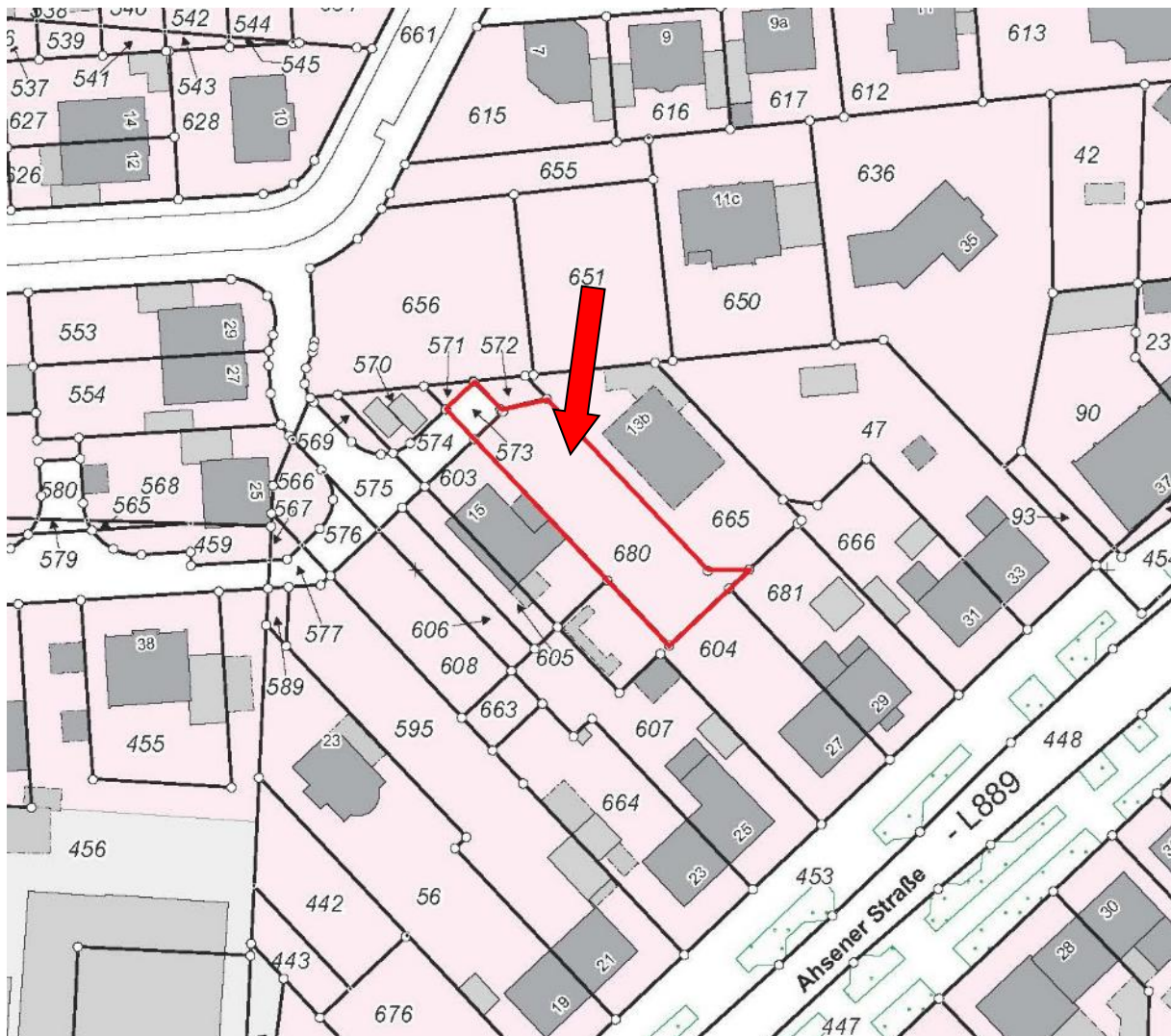
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03857698 vom 01.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster: (nicht maßstäblich)



Quelle: Kreis Recklinghausen

Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Oer-Erkenschwick:	Blatt 1079
Gemarkung:	Oer-Erkenschwick
Flur:	48
Flurstück:	573
Größe:	34 m²
Wirtschaftsart:	Verkehrsfläche
Lage:	Platanenring
Flurstück:	680
Größe:	476 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Platanenring

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 3:

Flurstücke 573 und 680 betreffend:

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oer-Erkenschwick Flur 48 Flurstück 210 (Blatt 176). Bezug: Bewilligung vom 23.12.2005 (UR-Nr. 611/2005, Notar in Recklinghausen). Eingetragen am 31.05.2006.

lfd. Nr. 4:

Flurstücke 573 und 680 betreffend:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Oer-Erkenschwick Flur 48 Flurstück 571, 572 und 210 (Blatt 176). Bezug: Bewilligung vom 23.12.2005 (UR-Nr. 611/2005, Notar in Recklinghausen). Eingetragen am 31.05.2006.

lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 7:

Flurstücke 573 und 680 betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 37/25). Eingetragen am 18.07.2025.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Rechte in Abteilung II lfd.-Nr. 3 und lfd.-Nr. 4 werden auftragsgemäß in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick, Fachdienst 4-63/1 - Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Oer-Erkenschwick, Platanenring, Flur 48, Flurstücke 573 und 680 derzeit laut den bei der Stadt Oer-Erkenschwick vorliegenden Unterlagen keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.

Altlasten:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke 573 und 680, Platanenring in Oer-Erkenschwick, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Denkmalschutz:

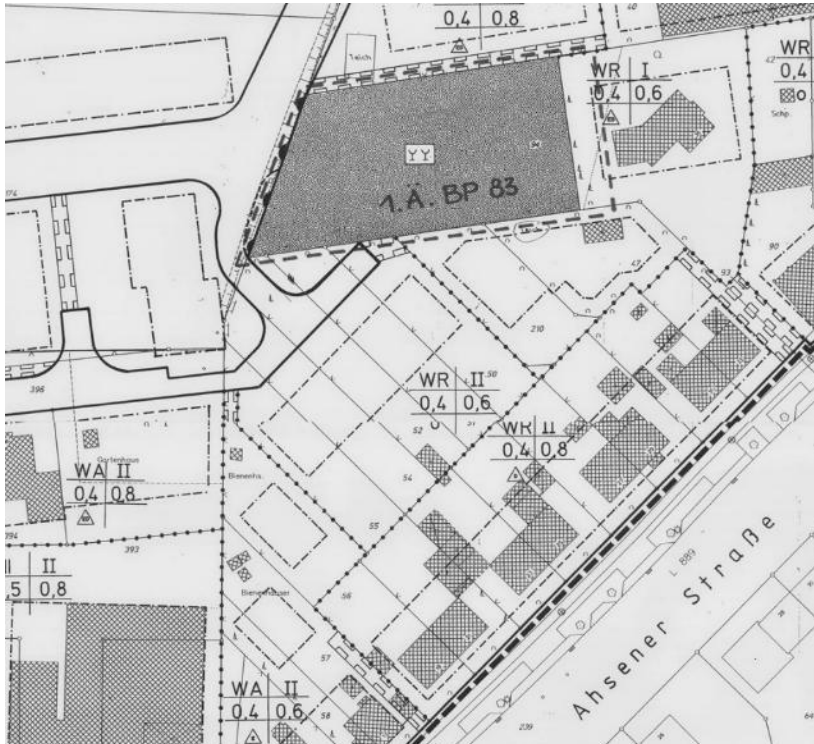
Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, Dezernat 4 – Abteilungsleitung 4.1, Planung, Stadtentwicklung, Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich bestätigt, dass auf den Grundstücken keine Denkmäler bei der Stadt Oer-Erkenschwick bekannt sind.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, Dezernat 4.1, stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick für das Grundstück Platanenring (Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstücke 573 und 680) eine Wohnbaufläche dar.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 (Buschstraße West). Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Für die betreffenden Grundstücke besteht ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster. Weitere Festsetzungen sind eine offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,60.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick in seiner Sitzung am 11.12.2001 eine Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen.



Quelle: Stadt Oer-Erkenschwick (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 83)

Erschließungskosten:

Von der Stadt Oer-Erkenschwick, Abteilung 4.1 – Bereich 63 / Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Flur 48, Flurstück 573 und 680, Platanenweg in 45739 Oer-Erkenschwick als erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet gilt.

Demnach werden keine Erschließungskosten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches erhoben. Auch Beiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes werden nicht fällig.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, Dezernat 4.1, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die Flurstücke 573 und 680 der Flur 48 in der Gemarkung Oer-Erkenschwick keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen seitens der Stadt Oer-Erkenschwick bestehen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft von der Bezirksregierung Arnsberg, liegt der angegebene Auskunftsbereich, Platanenring in Oer-Erkenschwick, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstücke 573 und 680, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht 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.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, 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.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwerte:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

290,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer eingeschossigen Wohnbebauung mit 25 m Grundstückstiefe beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung der Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025), bis zum Bewertungsstichtag für beide Flurstücke am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Das zu bewertende Flurstück 573 ist mit einer Pflasterung befestigt. Das Flurstück 680 ist unbebaut und es ist eine Rasenfläche vorhanden. Die Flurstücke bilden aus sachverständiger Sicht keine wirtschaftliche Einheit.

Das Flurstück 573 dient der Zufahrt-/Zuwegung des Flurstücks 680 und ist somit als Verkehrsfläche mit 10 % des Bodenrichtwerts in Ansatz zu bringen.

Bei dem Flurstück 680 wird aufgrund der vorhandenen, abweichenden Grundstückstiefe von im Mittel ca. 40 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 25 m, auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, gemäß der Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Abschlag in Höhe von rund 16 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für die Grundstücke nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenwert zum 01.01.2025:	290,00 €/m ²
-----------------------------------	-------------------------

Flurstück 680 betreffend:

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert auf Grund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 16 %

290,00 €/m ² x 16 % =	- 46,40 €/m ²
	243,60 €/m ²
	rd. 244,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 680	476 m ²	244,00 €/m ²	= <u>116.144,00 €</u>

Bodenwert Flurstück 680 **rund** **116.000,00 €**

Flurstück: 573	34 m ²	290,00 €/m ² x 10%	= <u>986,00 €</u>
----------------	-------------------	-------------------------------	-------------------

Bodenwert Flurstück 573 **rund** **1.000,00 €**

Flurstück 573:

Zeitwert der Befestigung (Flurstück 573) = 1.700,00 €

zzgl. Bodenwert (Flurstück 573): = + 1.000,00 €

= 2.700,00 €

Sachwert Flurstück 573 **rd.** **2.700,00 €**

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Aktualität:

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarten können im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

Flurstück 680:

Bodenwert = 116.000,00 €

Flurstück 573:

Sachwert = 2.700,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Oer-Erkenschwick, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums Grundbuchblatt 1079 von Oer-Erkenschwick, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstücke 573 und 680, Platanenring in 45739 Oer-Erkenschwick, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30. Oktober 2025, auf insgesamt

118.700,00 €

(einhundertachtzehntausendsiebenhundert Euro)

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 21 Seiten, zuzüglich Fotoanlage und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 18.12.2025

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“