



# Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194  
Baugesetzbuch für landwirtschaftliche Nutzflächen in **45897 Gelsenkirchen**



Grundbuch	Blatt	
Buer	3046	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Buer	111	38, 39, 40

Auftraggeber: Amtsgericht Gelsenkirchen  
AZ: 005 K 044/23

Wertermittlungstichtag: 20.02.2024  
Qualitätstichtag: 20.02.2024

Unbelasteter Verkehrswert  
nach § 194 BauGB **gesamt** 313.000,00 €

Unbelastete Verkehrswerte  
nach § 194 BauGB  
**Flurstücks 38** 128.000,00 €  
**Flurstück 39** 56.000,00 €  
**Flurstück 40** 129.000,00 €

**DIRK ERDELMANN GEN. MEERING**  
Dipl. -Ing. Dipl. -Ing. agr. (FH)

Steinegge 16  
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000  
Mobil 0175 114 83 97

buero@sverdelmann.de  
sverdelmann.de



Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die:

- > Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken > Landwirtschaft
- > Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden



Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024



Chartered Surveyor (MRICS)



Recognised European Valuer (REV)



Mitglied im HLBS

## 1 Allgemeine Grundstücksinformationen

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bestehend aus drei nebeneinanderliegenden Flurstücken, Ackerland und forstwirtschaftliche Nebenfläche
	Adresse: Östliche Ortsausfahrt Gladbeck, Ringeldorfer Straße / Claesdelle
Katasterangaben:	Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 38 (12.611 m <sup>2</sup> ) Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 39 (5.552 m <sup>2</sup> ) Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 40 (12.679 m <sup>2</sup> )
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	landwirtschaftliche Nutzung, westlich grenzt eine Wohnbebauung an
Beeinträchtigungen:	den jeweiligen Nutzungen entsprechend, beim Ortstermin keine ersichtlich, Lärmbeeinträchtigung
Topografie:	eben

### 1.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau öffentliche Straße:	voll ausgebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind laut schriftlicher Auskunft nicht vorhanden.  Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist der umgegangene senkungsauslösende Bergbau abgeklungen.  Gasaustritt in Bohrungen ist als Gefährdungspotenzial des Untergrundes verzeichnet.  Hinsichtlich „Stoffliche Bodenbelastungen“ sind keine Probebohrungen durchgeführt worden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 1.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 19.01.2024 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen vorhanden: Gas- und Fernsprechleitungsrecht mit Benutzungsrecht
---------------------------------------	--

Ferngas- und Fernsprechleitungsrecht mit Benutzungsrecht

Ferngasleitungsrecht mit Benutzungsrecht

Hochspannungsfreileitungsrecht mit Benutzungsrecht

Diese Rechte betreffen das Flurstück 40.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Auftragsgemäß bleiben die Eintragungen in Abt. II im Rahmen der Gutachtenerstellung wertmäßig unberücksichtigt und werden dem Gericht gegenüber gesondert mitgeteilt.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden.

## 1.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 1.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft nicht.

### 1.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Landesentwicklungsplan NRW mit der nachrichtlichen Darstellung als Freiraum und Grünzüge dargestellt.

Darstellung im Regionalplan<sup>2</sup> des RVR Entwurfssfassung November 2023, in Kraft getreten am 28.02.2024:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Regionalplan, Blatt 14, als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Funktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung und Grünzüge dargestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Gelsenkirchen<sup>3</sup>:

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr ist der Bereich des Bewertungsobjektes in der Stadt Gelsenkirchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Flurstücks 40 ist eine oberirdisch verlaufende Höchstspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV dargestellt

Darstellung im Bebauungsplan der Stadt Gelsenkirchen<sup>4</sup>:

Der Bereich des Bewertungsobjektes befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und beurteilt sich demnach gemäß § 35 BauGB. Dies bestätigt ebenfalls eine Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 07.03.2024.

<sup>1</sup> [www.regioplaner.de](http://www.regioplaner.de)

<sup>2</sup> [https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user\\_upload/01\\_RVR\\_Home/02\\_Themen/Regionalplanung\\_Entwicklung/Regionalplan\\_Ruhr/Schlussfassung\\_2023/Anl\\_2\\_Teil\\_C\\_Zeichn\\_Festl.pdf](https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Schlussfassung_2023/Anl_2_Teil_C_Zeichn_Festl.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=04e13e0b2cfba8124fcc02b4e31c2bcc](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=04e13e0b2cfba8124fcc02b4e31c2bcc)

<sup>4</sup> [https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB\\_001/index.html?lang=de](https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de)

## 1.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Fläche der Landwirtschaft

abgabenrechtlicher Zustand:

Mit Schreiben vom 07.03.2024 teilte die Stadt Gelsenkirchen Folgendes mit:

**Eine Erschließung im Sinne des BauGB ist zurzeit nicht gegeben, so dass Erschließungsbeiträge zurzeit nicht anfallen.**

**Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die o. a. Grundstücke zurzeit ebenfalls nicht an.**

**Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.**

Unterstellt wird weiterhin, dass naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nicht zu entrichten sind.

## 2 Verkehrswerte

### 2.1 Verkehrswerte unbelastet

Die unbelasteten Verkehrswerte der in der Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstücke 38, 39 und 40 in 45897 Gelsenkirchen, Bereich östliche Ortsausfahrt Gladbeck, Ringeldorfer Straße / Claesdelle, werden wie folgt geschätzt:

Flurstück 38	128.000,00 €
Flurstück 39	56.000,00 €
Flurstück 40	129.000,00 €
Verkehrswert gesamt	313.000,00 €

#### Anmerkung zum Exposé:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Exposé lediglich um eine stark verkürzte Zusammenfassung der Ergebnisse des im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachtens handelt. Dieses Exposé wurde für eventuelle Bieterinteressenten erstellt, um einen kurzen Überblick über das Bewertungsobjekt zu erhalten. Vor einer Beteiligung am Verfahren ist die Einsicht des Originalgutachtens bei Gericht als unerlässlich anzusehen, Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

Dirk Erdelmann genannt Meering

Zertifikatsinhaber:

CN=Dirk Erdelmann genannt Meering

C=DE

Zertifikatsaussteller:

CN=D-TRUST CA 3-21-1 2021

C=DE

O=D-Trust GmbH

Datum:

Di 07.05.2024 13:30 MESZ