

Az: 005 K 044/23

Datum: 29.04.2024



ERDELMANN
Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertungen

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für landwirtschaftliche Nutzflächen im Rahmen einer Zwangsversteigerung in 45897 Gelsenkirchen



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

Auftraggeber: **Amtsgericht Gelsenkirchen**
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen
AZ: 005 K 044/23

Wertermittlungstichtag: 20.02.2024
Qualitätsstichtag: 20.02.2024

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

Steiniegge 16
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000
Mobil 0175 114 83 97

büero@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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen	12
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
3.1	Grundstücksdaten	21
3.2	Grundsätze zur Wertermittlung.....	22
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
3.4	Auswertung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	25
3.5	Flurstück 38.....	35
3.6	Flurstück 39.....	37
3.7	Flurstück 40	39
4	Verkehrswerte unbelastet.....	41
5	Zusammenstellung der Flurstücke	44
6	Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bestehend aus drei nebeneinanderliegenden Flurstücken, Ackerland und geringfügig forstwirtschaftliche Nebenfläche.
Objektadresse:	Östliche Ortsausfahrt Gladbeck, Ringeldorfer Straße / Claesdelle,
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Buer, Blatt 3046
Katasterangaben:	Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 38 (12.611 m ²) Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 39 (5.552 m ²) Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück 40 (12.679 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelsenkirchen 005 K 044/23 Beschluss vom 12.6.2023
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten soll den Verkehrswert der Flurstücke einzeln ausweisen.
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024 entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag ¹ :	20.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.02.2024 wurden die vom Amtsgericht Gelsenkirchen mitgeteilten Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 19.01.2024 fristgerecht eingeladen. Zum Ortstermin ist keiner der Beteiligten erschienen.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.02.2024
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 19.01.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• aktueller Lageplan www.tim-online.nrw.de• Auskunft zum Bauplanungsrecht• Auskunft hinsichtlich Erschließungssituation• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskunft bzgl. der bergbaulichen Situation

¹ Gemäß § 2 Abs. (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Auskunft bzgl. Altlasten
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Gelsenkirchen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck, Marl
- Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de)
- sonstige Grundstücksinformationen
- freies-open-source-geografische-Informationssystem
<https://www.qgis.org/de/site/>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Gelsenkirchen-Buer (ca. 32.919 Einwohner, Stand Dezember 2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (gemessen als Luftlinie)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gladbeck (ca. 1 km), Gelsenkirchen-Buer (ca. 2,5 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 43 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 226 (ca. 1 km entfernt), <u>Autobahnzufahrten:</u> BAB 52 (ca. 1 km entfernt); BAB 2 (ca. 2,8 km) <u>Bahnhof:</u> Gelsenkirchen-Buer (ca. 2,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 40 km entfernt), Dortmund (ca. 35 km entfernt) Münster/Osnabrück (ca. 85 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Gladbeck beträgt ca. 2 km und zum Zentrum Gelsenkirchen-Buer ca. 4 km. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt
Art der Nutzungen:	landwirtschaftliche Nutzung, westlich grenzt unmittelbar eine Wohnbebauung an
Beeinträchtigungen:	beim Ortstermin keine ersichtlich, Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn
Topografie:	eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau öffentliche Straße:	voll ausgebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten u.a. Grundstücksinformationen:	<u>Altlasten:</u> Die Stadt Gelsenkirchen hat auf Anfrage in einem Schreiben vom 21.2.2024 Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster für die Objekte:**Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück(e) 38****Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück(e) 39****Gemarkung Buer, Flur 111, Flurstück(e) 40**

das o.g. Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Zudem gab es beim Ortstermin augenscheinlich keine Hinweise auf ein eventuelles Vorhandensein von Altlasten.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes:

Entsprechend den Angaben des Geologischen Dienstes NRW², ist in den Kilometerquadraten, in denen sich die Bewertungsobjekte befinden, im Gefährdungspotenzialkataster Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial eingetragen.

Stoffliche Bodenbelastungen:

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW³ stehen keine Bodenproben für die betroffenen Flurstücke zur Verfügung.

Auskunft zur bergbaulichen Situation:

Mit Schreiben vom 17.03.2023 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Folgendes mit, wobei sich die Auskunft jeweils auf die drei zu bewertenden Flurstücke bezieht:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Graf Moltke 2“ und „Hugo“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

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

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

² www.gdu.nrw.de

³ www.stobo.nrw.de

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Westerholt-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Im Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen wird darum gebeten zu prüfen, welchen Einfluss der Bergbau auf den Verkehrswert hat. Aufgrund der Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, ist davon auszugehen, dass der Bergbau keine Auswirkungen mehr auf die Flurstücke hat, da der umgegangene senkungsauslösende Bergbau abgeklungen ist und somit auch keine Wertbeeinflussung vorliegt. Des Weiteren ist auch im Bereich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe von keiner Wertbeeinflussung auszugehen, da laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenstoffen nicht zu erwarten sind. Daher wird im weiteren unterstellt, dass keine Wertminderung durch bergbauliche Einwirkungen zu berücksichtigen sind.

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.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.01.2024 vor.

Hiernach bestehen zum Bewertungsstichtag 20.02.2024 in Abteilung II des Grundbuchs von Buer Blatt 3046 folgende Eintragungen, die die zu bewertenden Flurstücke betreffen:

Flur 111, Flurstück 40 betreffend:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
bestehend in Leitungsrechten (Bau- Betrieb und Unterhaltung von Gas- und Fernsprengleitungen in einem Bau- und Nutzungsbeschränkungs- und Gefährdungsverbot. Im Übrigen unter Bezug auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Münster vom 01. März 1948 und dessen Ersuchen vom 06. Mai 1952 eingetragen am 22. August 1952, 09. Mai 1953 und 03. Dezember 1968 mit Rang nach der Last Abt. II Nr. 2 und gleichrangig mit der Last Abt. II Nr. 14 umgeschrieben am 22. November 1977.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die (bestehend in Leitungsrechten (Bau- Betrieb und Unterhaltung von Ferngas- und Fernspreitleitungen), in einem Bau- Nutzungsbeschränkungs- und Leitungsgefährdungsverbot. Unter Bezug auf den Planfeststellungs-, Besitzanweisungs-, Entschädigungsfeststellungs und Enteignungsbeschluss betr. Leitung IX des Regierungspräsidenten in Münster vom 24. November 1952 und dessen Ersuchen vom 27. März 1953 mit Rang vor der Last Abt. II Nr. 1 und zu gleichem Rang mit der Last Abt. II Nr. 14 eingetragen am 09. Mai 1953, 03. Dezember 1968 und umgeschrieben am 22. November 1977.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Chemischen Werke Huls bestehend aus Leitungsrechten (Bau- Betrieb und Unterhaltung einer Ferngasleitung, bestehend aus zwei Rohren), in einem Bau- Nutzungsbeschränkungs- und Leitungsgefährdungsverbot. Eingetragen am 31. Mai 1960, 03. Dezember 1968 mit Rang nach der Last Abt. II Nr. 14 und umgeschrieben am 22. November 1977.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Leitungsrecht (Bau- Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung Gladbeck-Bergmannsglück mit Betretungsrecht), in einem Bau-, Nutzungsbeschränkungs- und Leitungsgefährdungsverbot. Im Übrigen wird auf den Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Münster vom 24. Januar 1968 und dessen Planfeststellungsbeschluss vom 05. März 1962 Bezug genommen. Gleichrangig mit den Lasten Abt. II Nr. 1 und 2 und mit Vorrang vor den Lasten Abt. II Nr. 10 eingetragen am 03. Dezember 1968 und umgeschrieben am 22. November 1977.

Alle zu bewertenden Flurstücke betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 44/23). Eingetragen am 14.06.2023.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung bleiben die zuvor aufgeführten Dienstbarkeiten unberücksichtigt, es wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 21.02.2024 sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen.

Denkmalschutz:

Eine Anfrage hinsichtlich Denkmalschutzes wurde bei der Stadt Gelsenkirchen mit Datum vom 11.04.2024 dahin gehend beantwortet, dass die zu bewertenden Flurstücke derzeit nicht als Bau-/Boden- oder Gartendenkmal registriert sind.



2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan⁴:
Landesentwicklungsplan NRW

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

Transparenz 

Festlegungen

- Oberzentren
- Mittelzentren
- Grundzentren
- Landesbedeutende Flächenintensive Großverflechten
- Landesbedeutende Flughäfen
- Landesbedeutende Häfen
- Gebiete für den Schutz der Natur
- Überschwemmungsbereiche
- Gebiete für den Schutz des Wassers
- ▼ Talpinne - geplant

Nachrichtliche Darstellungen

- Siedlungsraum¹ (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)
- Freiraum¹
- Grünzüge¹
- Oberflächengewässer
- Braunkohleabbau²
- Landesgrenze
- Regionale Planungsgebiete
- Kreisgrenzen
- Gemeindegrenzen

¹ entsprechend dem Stand der Regionalplanung vom 01.01. 2016
² Die nachrichtlichen dargestellten Abbaugrenzen berücksichtigen noch nicht die Änderungen der Liebertschiedung vom 21.03. 2021, die erst mit den anschließend initiierten Braunkohleänderungsverfahren umgesetzt wird.



⁴ <https://maps.regioplaner.de/>

Darstellung im Regionalplan⁵ 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.

Legende

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans Ruhr

Zeichenerklärung

1. Siedlungsraum

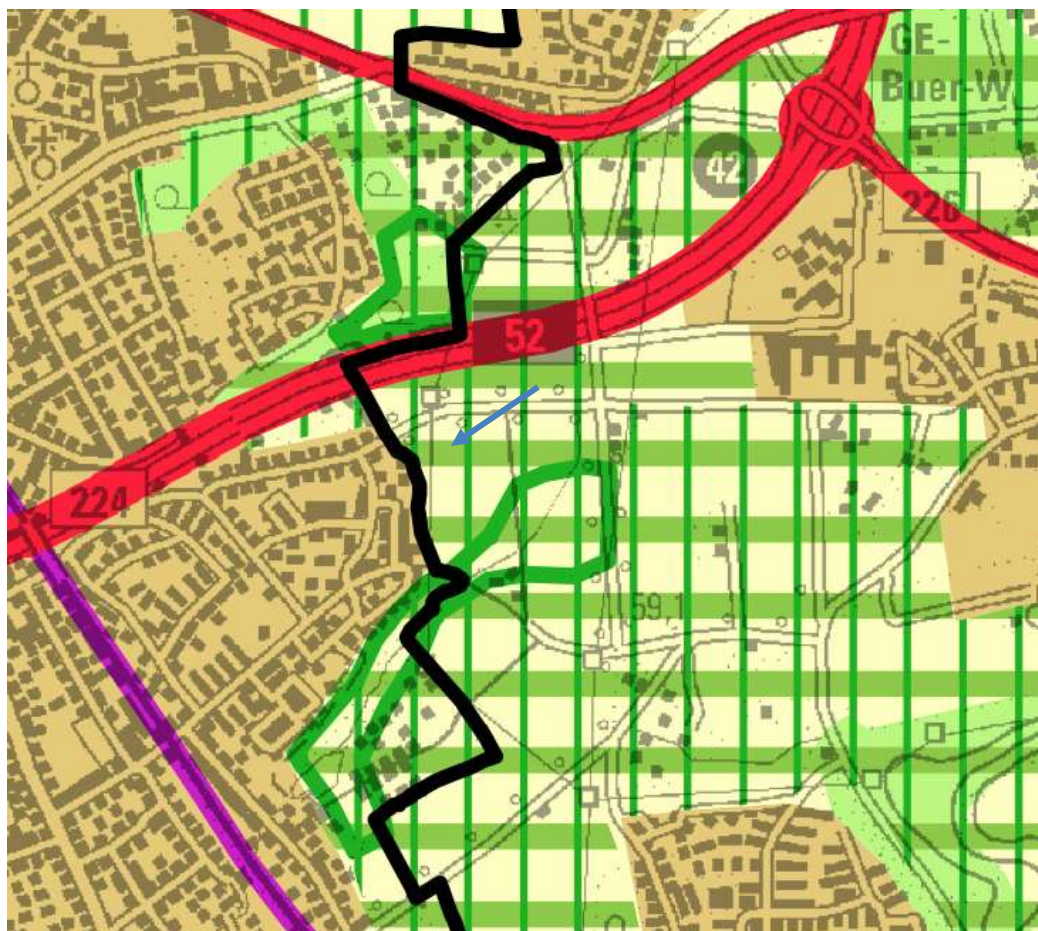
- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- ASB für zweckgebundene Nutzungen,
u.a.:

2. Freiraum

- Allgemeine Freiraum und
Agrarbereiche
- Waldbereiche
- Oberflächengewässer

Freiraumfunktionen

- Schutz der Natur
- Schutz der Landschaft und
landschaftsorientierte Erholung
- Regionale Grünzüge
- Grundwasser- und Gewässerschutz



⁵https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/Schlussfassung_g_2023/Anl_2_Teil_C_Zeichn_Festl.pdf

Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Gelsenkirchen⁶:

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

(Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

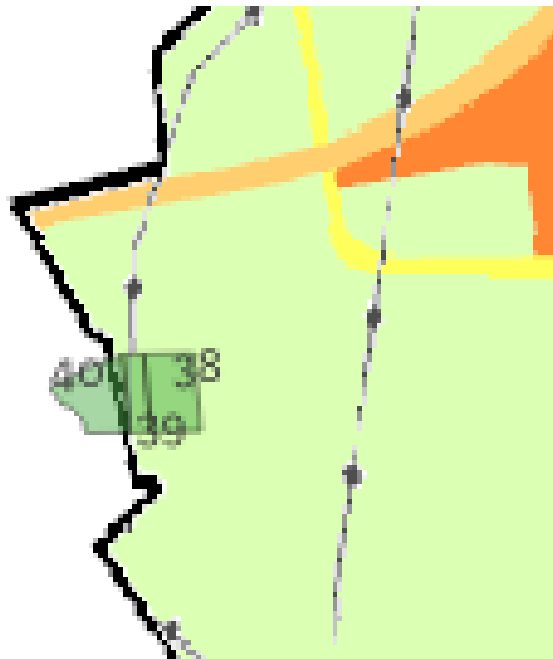
Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

- Abfallwirtschaft
- Leitung unterirdisch (Trasse Emscherkanal)
- Leitung unterirdisch (Höchstspannungskabelleitungen ≥ 220 kV)
- Leitung oberirdisch (Höchstspannungsfreileitungen ≥ 220 kV)

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 ≥ 220 kV dargestellt.

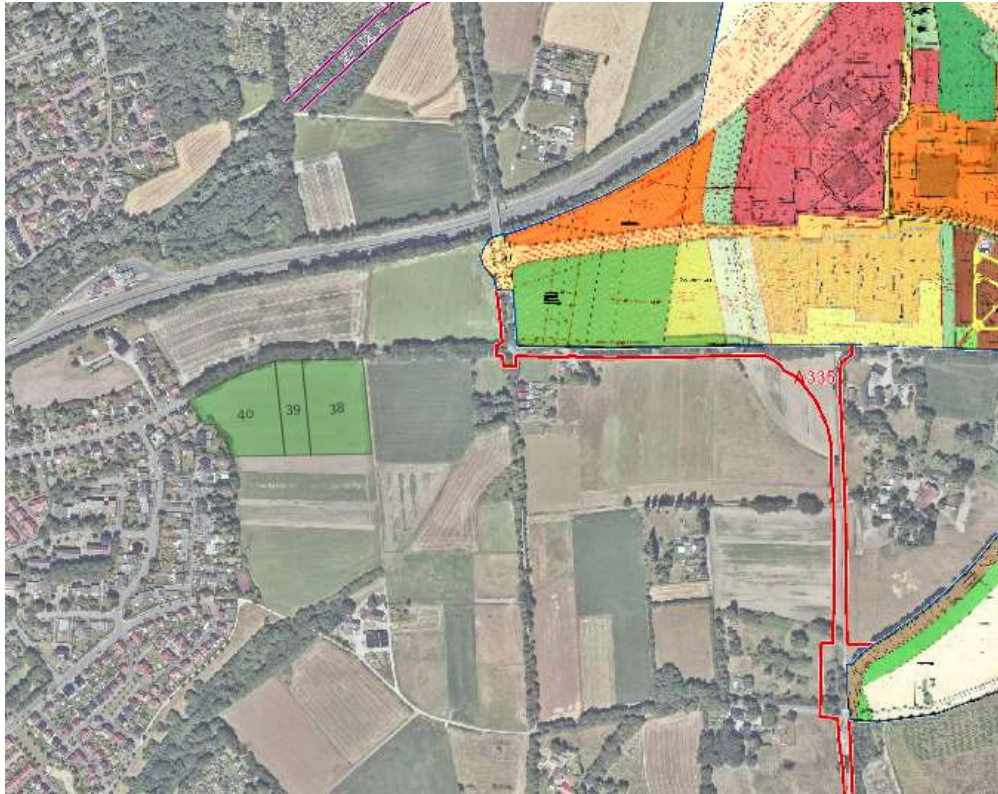
Anzumerken ist, dass der GFNP nicht parzellenscharf darzustellen ist und das Flurstück 40 sich eigentlich noch im Geltungsbereich des GFNP befindet.



⁶ https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=04e13e0b2cfba8124fcc02b4e31c2bcc

Darstellung im Bebauungsplan der Stadt Gelsenkirchen⁷:

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.



2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):
abgabenrechtlicher Zustand:

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

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.

2.6 Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen

Nutzung:

Bei den drei Flurstücken handelt es sich um Ackerlandflächen, die als eine wirtschaftliche Einheit bewirtschaftet werden.

⁷ https://gdi.gelsenkirchen.de/mapapps/resources/apps/PB_001/index.html?lang=de

Ausweisung Gefährdungspotenzialkataster NRW:⁸

Für die betroffenen Kilometerquadrate, in denen das Bewertungsobjekt liegt, ist im Gefährdungspotenzialkataster Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial des Untergrundes verzeichnet.

Stand der Landschaftsplanung in NRW:⁹

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP-SZ.513-01 Stadt Gelsenkirchen.

Lage im Wasserschutzgebiet:¹⁰

Das Bewertungsobjekt ist weder als geplantes noch als bestehendes Wasserschutzgebiet dargestellt.

Ausweisung Landschaftsraum, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz:¹¹

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich Landschaftsraum LR-IIIa-100 Vestischer Höhenrücken, Landschaftsschutzgebiet LSG-4408-0027 LSG-Hülser Heide, Schaffrath, Rungenberg eine Ausweisung vor. Eine Ausweisung als Naturschutzgebiet besteht nicht.

Verzeichnung Biotopenkataster: § 62 LG (§30 BNatSchG/ §42 LNatSchG) geschützte Biotope, Verbundflächen u. a.:

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich Schutzwürdige Biotope, geschützte Biotope nach §62 (§30 BNatSchG und §42 LNatSchG), Verbundfläche und als Biotopentyp keine Ausweisung vor.

Ausweisung Alleenkataster¹²:

Das Bewertungsobjekt ist im Alleenkataster aufgeführt. Die Allee AL-GE-0015 Eichenallee an der Straße "Claesdelle" verläuft entlang der Straße Claesdelle.

**Verzeichnung Fachinformationssystem Lärm NRW:**

Die Bewertungsflächen sind bedingt durch die unmittelbar gegenüber A 52 stark lärmbelastet. Der 24 h Pegel weist hierbei einen Wert von > 65 dB (A) aus. Die Lärmbelastung wurde auch vor Ort während des Ortstermins festgestellt und wahrgenommen.

⁸ <http://www.gdu.nrw.de>

⁹ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/lp/de/karten>

¹⁰ <http://www.uvo.nrw.de>

¹¹ <http://www.uvo.nrw.de>

¹² <http://alleen.naturschutzinformationen-nrw.de/nav2/Karte.aspx>



Verzeichnung Erosionsgefährdung landwirtschaftlicher Flächen nach Landeserosionsschutzverordnung:¹³

Gemäß den Angaben im Erosionsgefährdungskataster für landwirtschaftliche Flächen des Geologischen Dienstes NRW, ist die Bewertungsfläche hinsichtlich Wassererosion und Winderosion gering gefährdet.

Verzeichnung Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW:¹⁴

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW stehen keine Bodenproben für die Bewertungsflächen zur Verfügung. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 des Gutachtens verwiesen.

Tabellarische Darstellung der Umweltdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	LSG	LR	NSG	AK	BK	§30/42	GSN	BSN	VB	TW	Bodenart	Bodenzahl
Buer	111	39	5.552	LSG-4408-0027	LR-IIIa-100	-	AL-GE-0015	-	-	-	-	-	-	Pseudogley-Braunerde	30-60
Buer	111	40	12.679	LSG-4408-0027	LR-IIIa-100	-	AL-GE-0015	-	-	-	-	-	-	Braunerde	30-45
Buer	111	38	12.611	LSG-4408-0027	LR-IIIa-100	-	AL-GE-0015	-	-	-	-	-	-	Pseudogley-Braunerde	30-60

LSG: Landschaftsschutzgebiet; LR: Landschaftsraum; NSG: Naturschutzgebiet; AK: Alleenkataster; BK: Biotopenkataster; §30/42: gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG; GSN: Gebiet für den Schutz der Natur; BSN: Bereich für den Schutz der Natur; VB: Verbundfläche; TW: Trinkwasserschutzgebiet

Da die Umweltbeeinflussungen die Bewertungsgrundstücke auch nur tlw. betreffen können, werden diese im Folgenden noch einmal grafisch, unter Zuhilfenahme des freien-open-source-geografischen-Informationssystem, kurz QGIS¹⁵, dargestellt:

¹³ <http://www.erosion.nrw.de/>

¹⁴ <http://www.stobo.nrw.de>

¹⁵ <https://www.qgis.org/de/site/>



Darstellung Landschaftsschutzgebiet LSG-4408-0027 Hülser Heide, Schaffrath, Rungenberg.



Darstellung Landschaftsraum LR-IIIa-100 Vestischer Höhenrücken



Es besteht keine Darstellung Naturschutzgebiet, Biotopenkataster, gesetzlich geschützte Biotope, Gebiet für den Schutz der Natur, Bereich für den Schutz der Natur, Verbundfläche oder als geplantes bzw. bestehendes Trinkwasserschutzgebiet.



Darstellung Alleenkataster AL-GE-0015 Eichenallee an der Straße "Claesdelle".



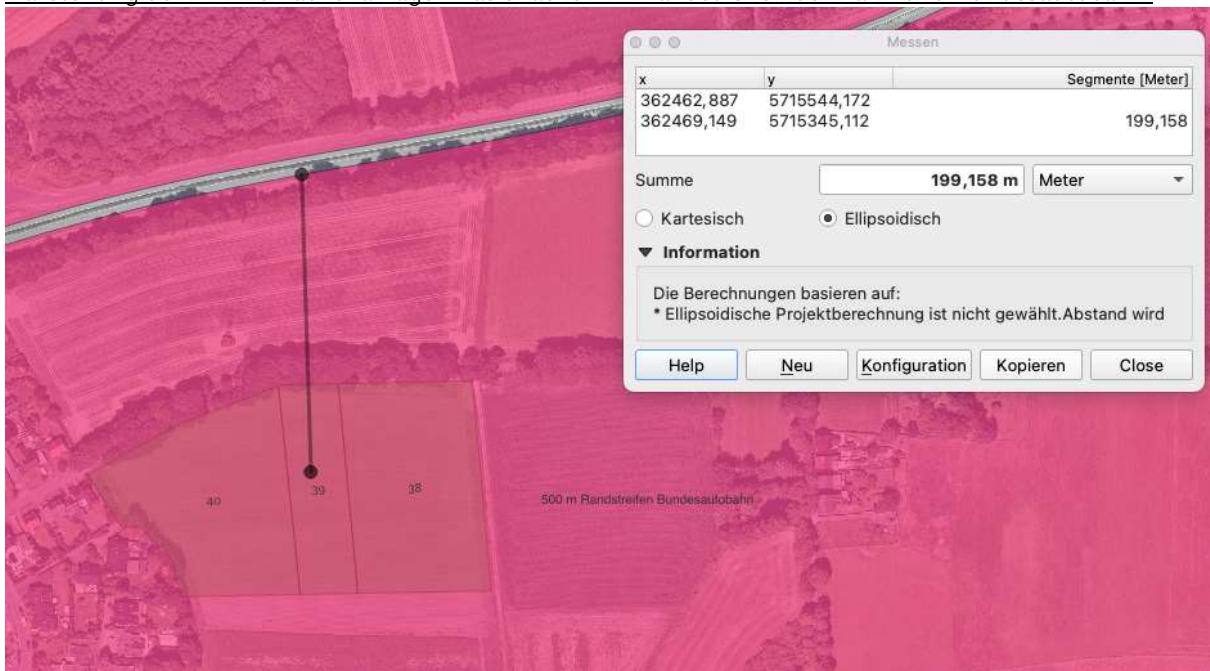
Darstellung der Bodenart und Bodenzahlen.



Es bestehen gemäß ELWASWEB keine Darstellungen als eutrophierte oder Nitratbelastete Gebiete nach §13a Düngeverordnung¹⁶.

¹⁶ https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/belastete_gebiete_nitrat_2022_1.htm

¹⁶ https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/eutrophierte_gebiete_2021.htm

Darstellung der PV-Freiflächenanlagen Basisflächen im Randstreifen der Bahn und Bundesautobahn:

Die Bewertungsflächen liegen tlw. im Bereich der Basisflächen für PV-Freiflächenanlagen entlang der BAB 52 von 500 m gemäß EEG 2023. Demzufolge ist auch die Lage innerhalb des 200 m Abstandes gemäß LEP-Erlass - Erneuerbare Energien in NRW- als Voraussetzung für ein privilegiertes Bauvorhaben für einen geringen Teilbereich der Fläche vorhanden. Allerdings ist aufgrund der geringen Größe des Teilbereichs nicht von einer wesentlichen Höherwertigkeit bedingt durch die Lage im 200 m Streifen auszugehen.

Luftbilder aus dem geoportal ruhr¹⁷:

Luftbildaufnahme 2022

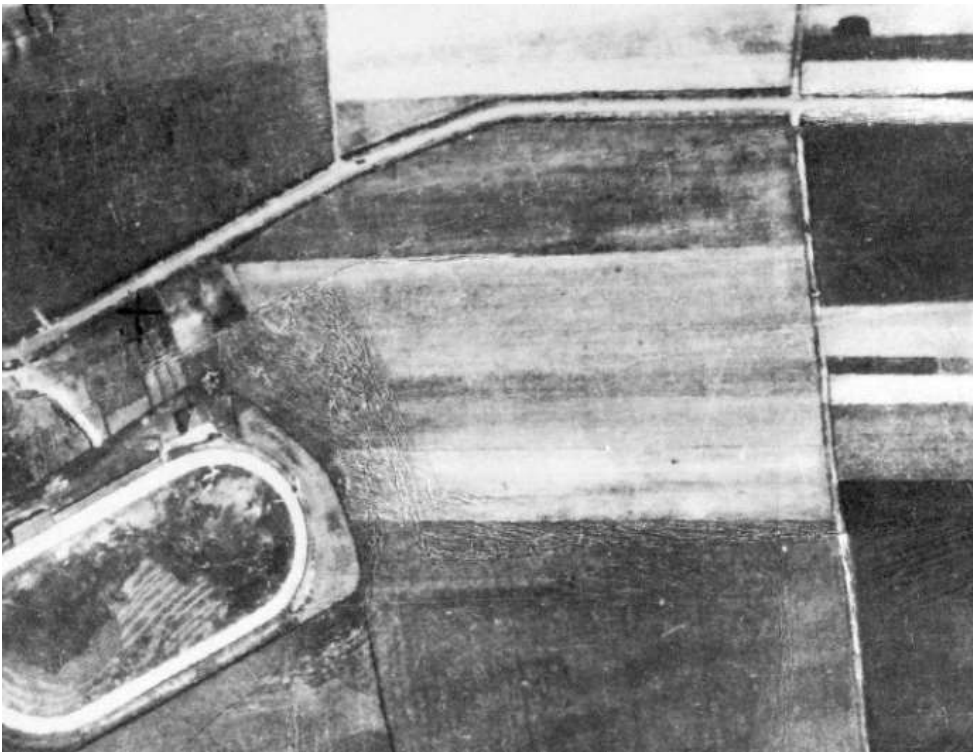
¹⁷ <https://luftbilder.geoportal.ruhr/>



Luftbildaufnahme 1999 – 2006



Luftbildaufnahme 1951 – 1980



Luftbildaufnahme 1925 – 1930

3 Ermittlung des Verkehrswerts

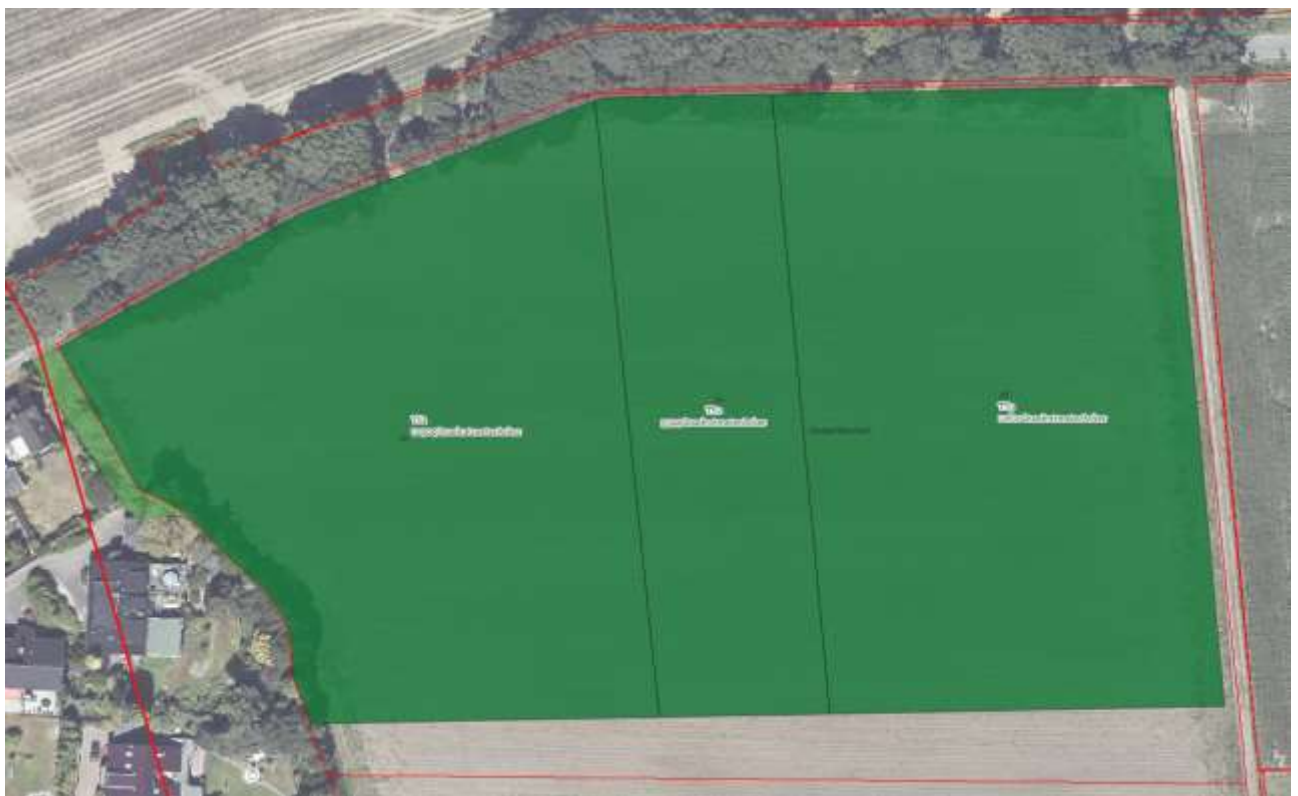
3.1 Grundstücksdaten

Gemarkung Buer

Flur	Flurstück	Größe	Ackerland	FN-Fläche
111	38	12.611,00 m ²	12.611,00 m ²	
111	39	5.552,00 m ²	5.552,00 m ²	
111	40	12.679,00 m ²	12.393,00 m ²	286,00 m ²
Ergebnis		30.842,00 m²	30.556,00 m²	286,00 m²

Teilschläge

Name	Gemarkung	Flurstück	Flur	Größe m ²	Nutzung
TS1	Buer	40	111	12.404	Acker
TS2	Buer	39	111	5.544	Acker
TS3	Buer	38	111	12.610	Acker
Summe Ackerland				30.558 m ²	



Die zu bewertenden Teilschläge sind gemäß Angaben der LWK NRW als Ackerland ausgewiesen und werden dementsprechend bewertet. Die Teilschläge werden zusammen bewirtschaftet als eine wirtschaftliche Einheit.

3.2 Grundsätze zur Wertermittlung¹⁸

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nach § 2 Abs. (1) ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. (2) und (3) ImmoWertV richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Nach § 2 Abs. (4) und (5) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

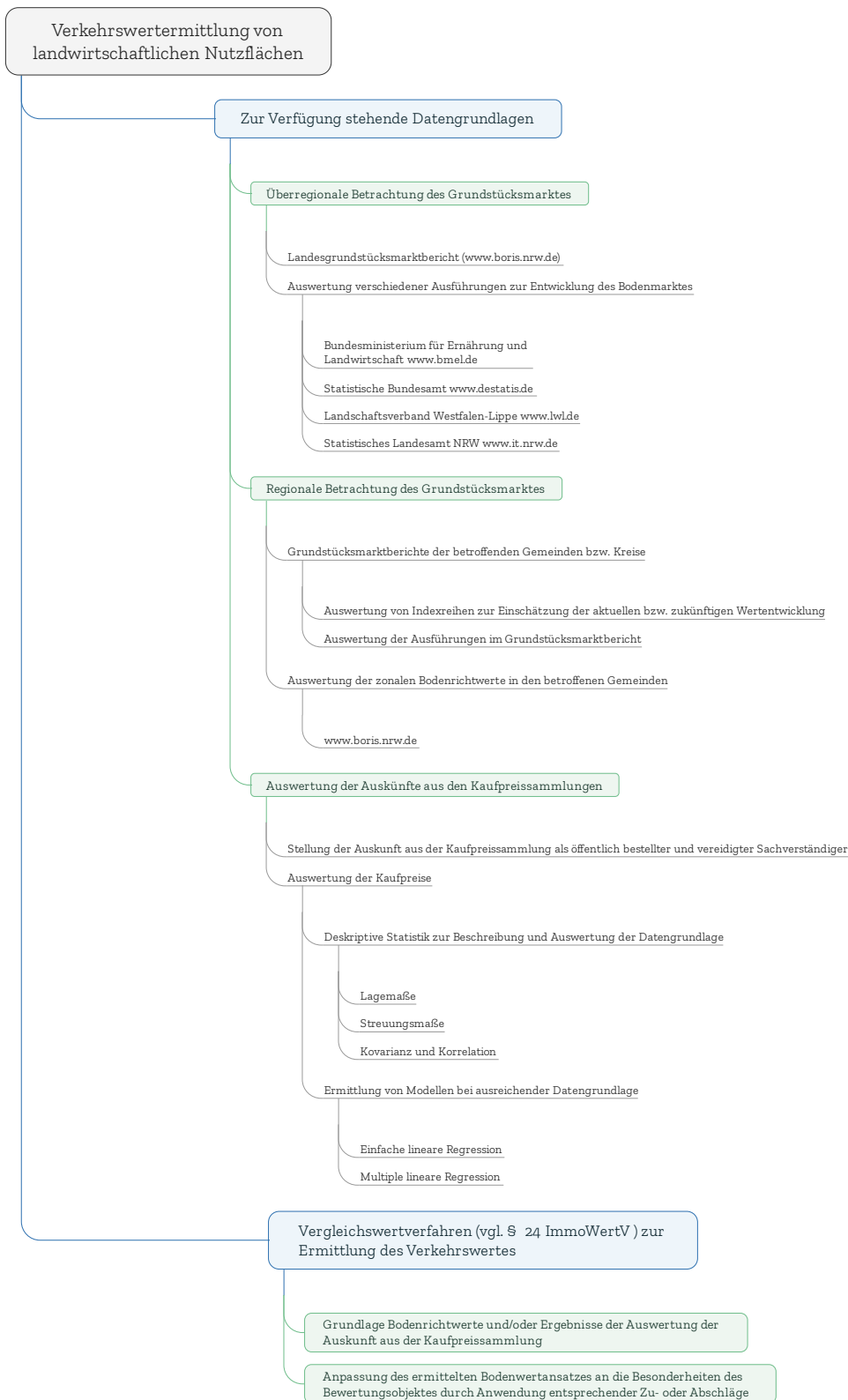
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

¹⁸ Internetpräsenz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz: www.gesetze-im-internet.de

3.3.1 Bodenwertermittlung „Landwirtschaftliche Nutzflächen“

Schematische, vereinfachte Darstellung des Ablaufs der Verkehrswertermittlung für landwirtschaftliche Nutzflächen:



Die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt in der Regel durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach § 24 ImmoWertV entsprechend dem oben dargestellten Ablaufschema. Eine Auswertung des überregionalen Marktgeschehens erfolgt nur dann, wenn keine ausreichende Datengrundlage zur Beurteilung des regionalen Marktgeschehens vorliegt.

3.3.2 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Die folgenden Abbildungen und textlichen Ausführungen wurden dem Grundstücksmarktbericht 2024¹⁹ für die Stadt Gelsenkirchen entnommen.

LN-Flächen:

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, ein Kauffall registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle werden zur weiteren Auswertung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen Kauffälle aus den Jahren 2017-2023 zusammengefasst.

Tab. 14: Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen von 2017 - 2023
Vergleich Anzahl - bereinigter Gesamtkaufpreis - bereinigter Kaufpreis - Grundstücksfläche

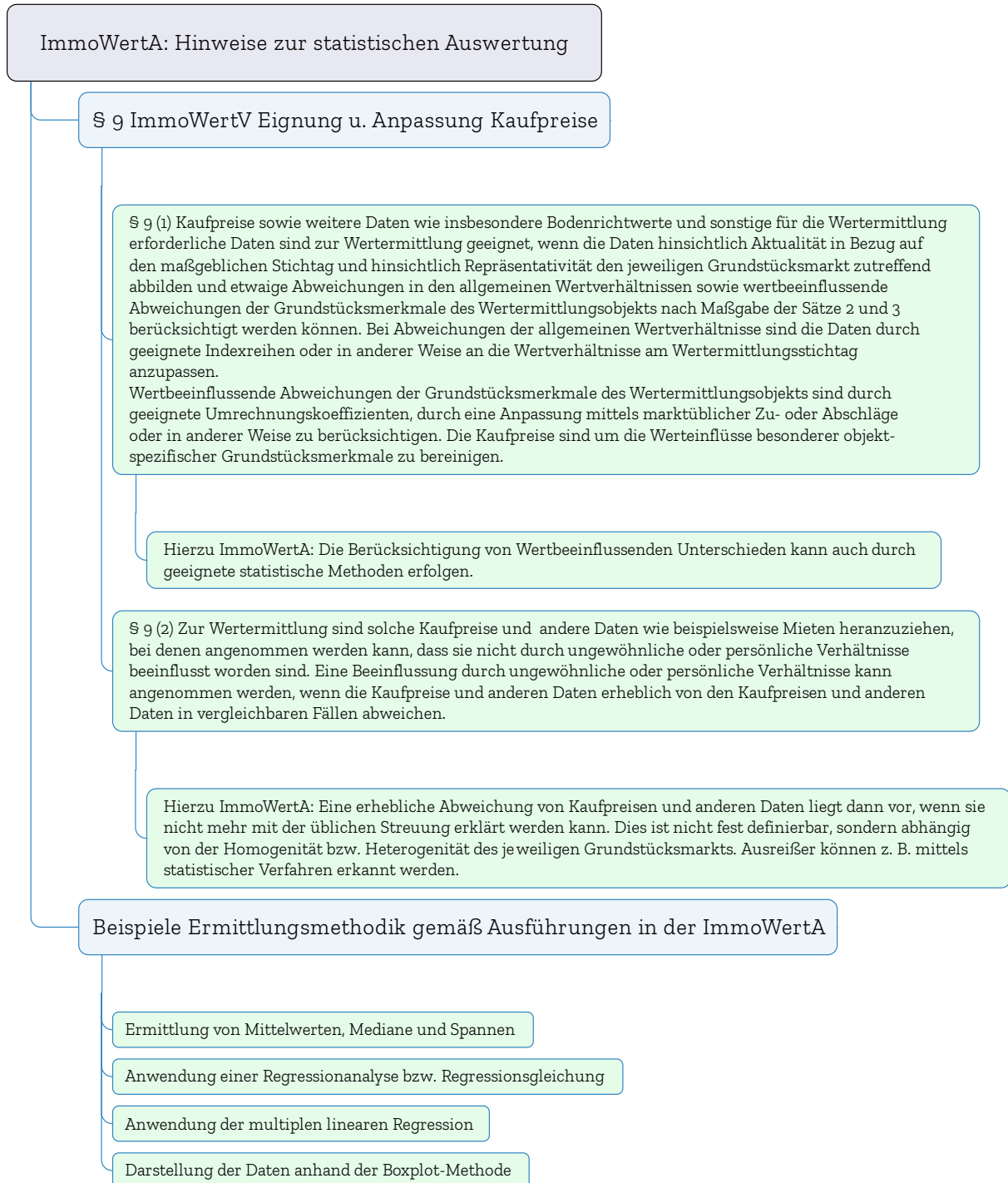
	n	Ø ber. GKP €		Ø ber. KP € je m ²		Ø Gfl m ²	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017-2022)							
Ackerland	9	162.349		5,20		32.833	
		9.821	580.000	2,50	8,40	2.325	102.617
Grünland	5	42.543		4,61		8.802	
		13.650	91.600	3,00	5,44	2.730	18.320
Wald	13	75.434		2,74		48.165	
		3.750	330.000	0,50	5,85	2.292	193.187

¹⁹ www.boris.nrw.de

3.4 Auswertung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

3.4.1 Hinweise zur statistischen Auswertung gemäß ImmoWertV u. ImmoWertA

Bezüglich der Vorgehensweise zur Auswertung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung wird auf die Ausführungen in der ImmoWertV sowie erläuternd in der ImmoWertA verwiesen und untenstehend in Stichpunkten zusammengefasst dargestellt.

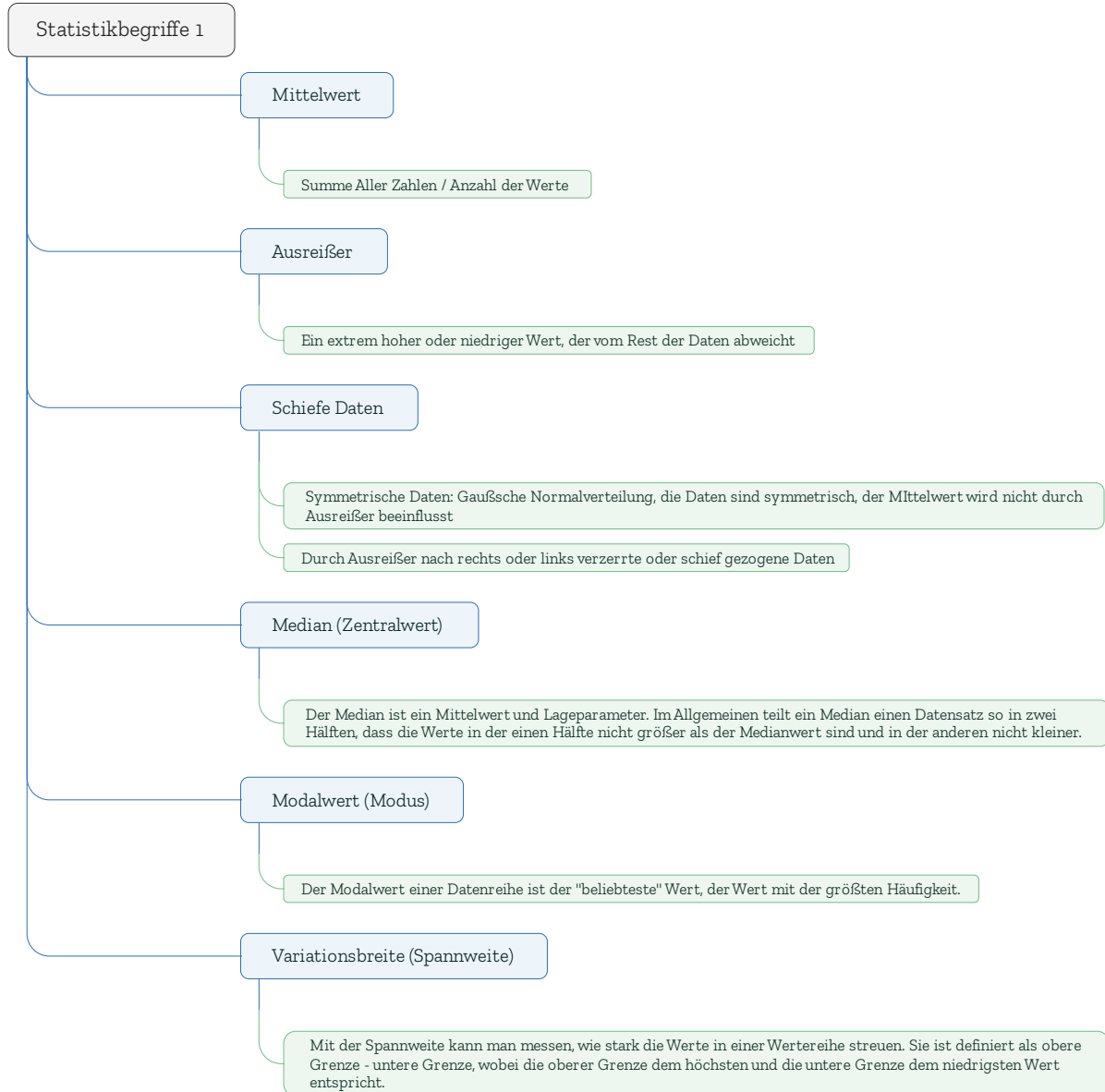


Grundlegend ist festzuhalten, dass eine Auswertung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach statistischen Grundsätzen erfolgen soll. Dies wird z.B. auch seit längerer Zeit durch die Gutachterausschüsse in NRW bei der Ermittlung von Immobilienrichtwerten angewandt. Hierbei kommt es sowohl zur Anwendung von deskriptiver Statistik wie auch zur Ermittlung von multiplen Regressionsgleichungen, um den Grundstücksmarkt statistisch zu beschreiben.

3.4.2 Erläuterung Statistikbegriffe in Stichpunkten

Beim örtlichen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Nutzflächen für den Bereich des Bewertungsobjekts gestellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde unter Anwendung der Statistiksoftware JMP der Firma SAS Institute analysiert. Die grundsätzlichen Begriffe, die im Rahmen der Auswertung relevant sind, werden in den untenstehenden Abbildungen stichpunktartig erläutert:





3.4.3 Analyse der Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Stadt Gelsenkirchen für landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker- und Grünland, gestellt. Des Weiteren wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für die nach Auffassung des Unterzeichners maßgeblichen Bereiche der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl gestellt, um den lokalen Grundstücksmarkt besser abbilden zu können.

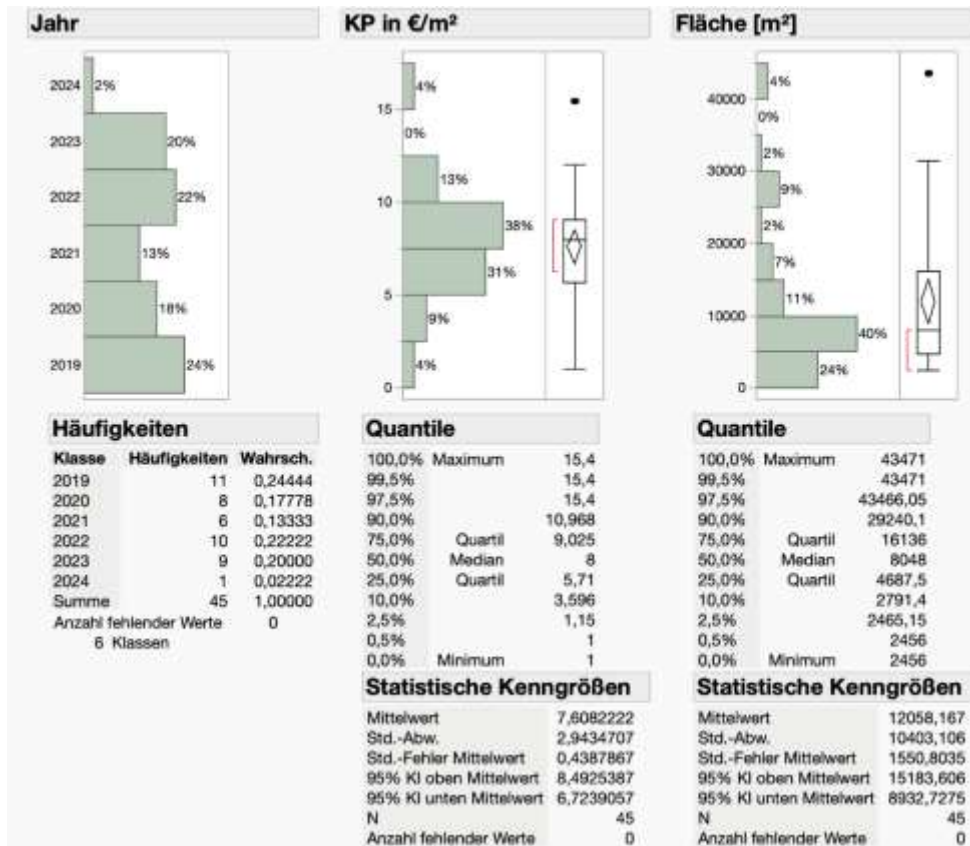
Die vom Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen sowie dem Gutachterausschuss für die Städte Dorsten, Gladbeck, Marl mitgeteilten Kaufpreise sind untenstehend ausschnittsweise und anonymisiert dargestellt.

Jahr	KP in €/m ²	Fläche [m ²]	Gemeinde	Nutzungsart	Bonität
2019	10,01	13041	Gladbeck	A	49
2022	9,05	6575	Marl	A	42
2023	5	2517	Marl	A	36
2020	8,93	21269	Marl	A	31
2021	9,25	6303	Marl	A	30
2021	8,43	14325	Marl	A	22
2020	8,14	2456	Marl	GR	23
2020	10	19349	Marl	A	32
2022	9	3766	Marl	A	32
2022	7,53	29304	Marl	A	27
2022	15,4	17947	Marl	A	32
2023	8,97	43471	Marl	GR	34
2023	2	4352	Marl	GR	29
2021	8	3845	Gladbeck	A	49
2022	6,3	29197,5	Marl	GR	30
2023	5,11	5085	Marl	A	30
2023	7,94	3778	Marl	GR	30
2020	9,08	2821	Marl	A	22
2020	3,64	2747	Marl	GR	30
2020	5,97	5023	Marl	A	27
2020	8,81	43438	Gladbeck	A	46
2019	6	8855	Marl	A	30
2019	6,98	6738	Marl	A	30
2019	6,73	8048	Marl	A	36
2019	7	7475	Marl	A	31
2023	8	7477	Marl	A	33
2023	4	14070	Marl	A	29
2024	12	3392	Marl	A	38
2019	5	9025	Marl	A	25
2019	10,5	7995	Marl	A	23
2022	11,67	25176	Marl	A	37
2022	8,5	8328	Marl	A	31
2022	6,3	8553	Marl	GR	31
2022	7	7942	Marl	A	22
2022	15,4	25148	Marl	A	36
2023	3,53	2553	Marl	A	34
2021	1	7417	Marl	GR	1
2021	8,5	7266	Marl	GR	36
2019	5	3300	Marl	A	43
2019	6,78	11122	Marl	A	40
2021	10	12403	Marl	A	31
2020	3,5	31436	Marl	GR	35
2023	8,57	9921	Marl	GR	35
2019	8,4	19185	Gelsenkirchen	A	45
2019	5,45	9183	Gelsenkirchen	GR	35

Untersuchung der Verteilung der Kaufpreise:

Die einzelnen Einflussfaktoren, die im Rahmen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung seitens der Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellt wurden, werden zunächst zur Visualisierung in Histogrammen hinsichtlich ihrer Verteilung untersucht, bevor, soweit festgestellt, die Abhängigkeit der einzelnen Einflussfaktoren auf die Kaufpreishöhe gesondert betrachtet wird.

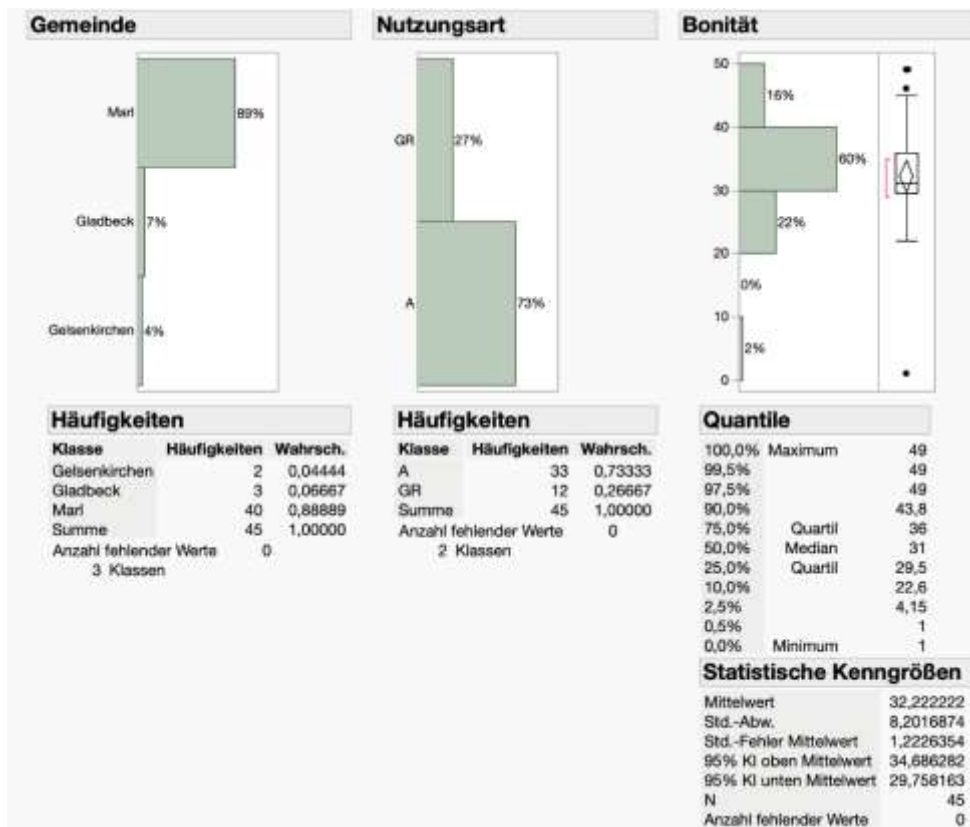
Visualisierung der Daten aus der Kaufpreisauskunft:



Die Auswertung hinsichtlich des Veräußerungsjahres zeigt auf, dass die meisten der Verkäufe mit 24 % in 2019 und 22 % in 2022 stattgefunden haben und in die Auswertung eingeflossen sind. Das Jahr 2020 fließt mit 18 %, das Jahr 2021 mit 13 %, das Jahr 2023 mit 20 % und das Jahr 2024 fließt mit 2 % der Verkaufsfälle in die Auswertung ein.

In der mittleren obenstehenden Abbildung werden die Kaufpreise in €/m² in einem Histogramm dargestellt und in den darunter stehenden Tabellen hinsichtlich ihrer statistischen Kennzahlen und Quantile ausgewertet. Zu erkennen ist, dass die Kaufpreise €/m² überwiegend in einer Spanne von 5,71 €/m² bis rd. 9,03 €/m² liegen. Der Median ergibt sich bei 8 €/m² und der arithmetische Mittelwert bei rd. 7,61 €/m².

Die Gesamtgrundstücksfläche wird in einem Histogramm dargestellt und in den darunter stehenden Tabellen hinsichtlich ihrer statistischen Kennzahlen und Quantile ausgewertet. Zu erkennen ist, dass die Gesamtgrundstücksflächen überwiegend in einer Spanne von rd. 4.687,5 m² bis 16.136 m² liegen. Der Median ergibt sich bei 8.048 m² und der arithmetische Mittelwert bei rd. 12.058,17 m².



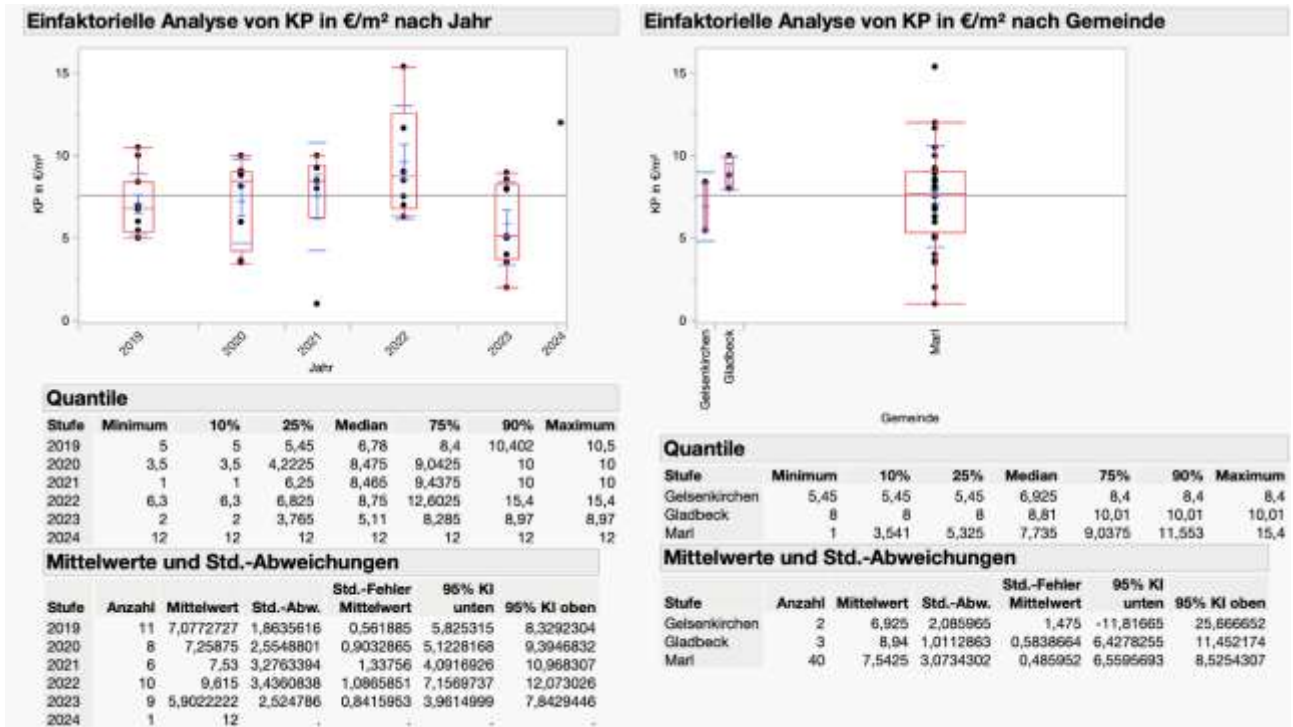
Zu erkennen ist, dass die Stadt Marl mit 89 % die meisten Verkäufe verzeichnet hat. Gladbeck verzeichnet 7 % und Gelsenkirchen geht mit lediglich 4 % in die Auswertung ein.

Die Auswertung hinsichtlich der Nutzungsart zeigt auf, dass 73 % der Kauffälle Ackerland- und 27 % Grünlandflächen waren.

Zu erkennen ist, dass die Bonität überwiegend in einer Spanne von rd. 30 bis 36 Bodenpunkten liegt. Der Median ergibt sich bei 31 Bodenpunkten und der arithmetische Mittelwert bei 32,22 Bodenpunkten.

Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise von numerischen und nicht numerischen Merkmalen:

Die mögliche Abhängigkeit der Kaufpreishöhe von den im Rahmen der Auskunft erfassten Einflussfaktoren wird im Folgenden untersucht.

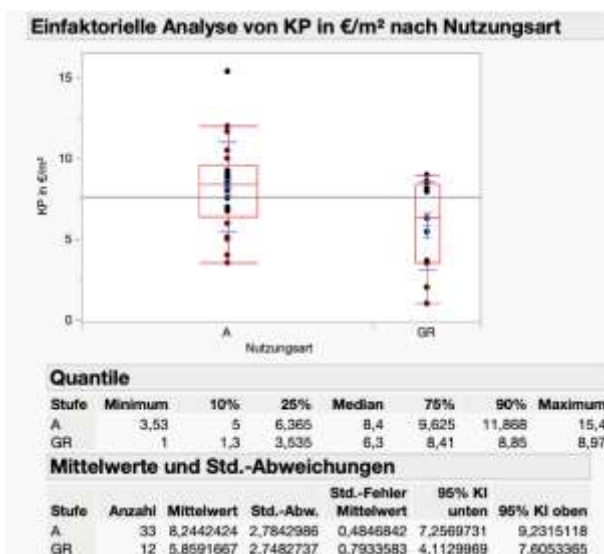


Kaufpreis nach Jahr:

Bezüglich der Zuordnung Kaufpreis zum Kaufzeitpunkt ist erkennbar, dass der Mittelwert von 2019 bis 2024 stetig gestiegen ist. Ausreißer bildet das Jahr 2023. Für 2024 lag jedoch zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung auch nur ein Kaufpreis vor.

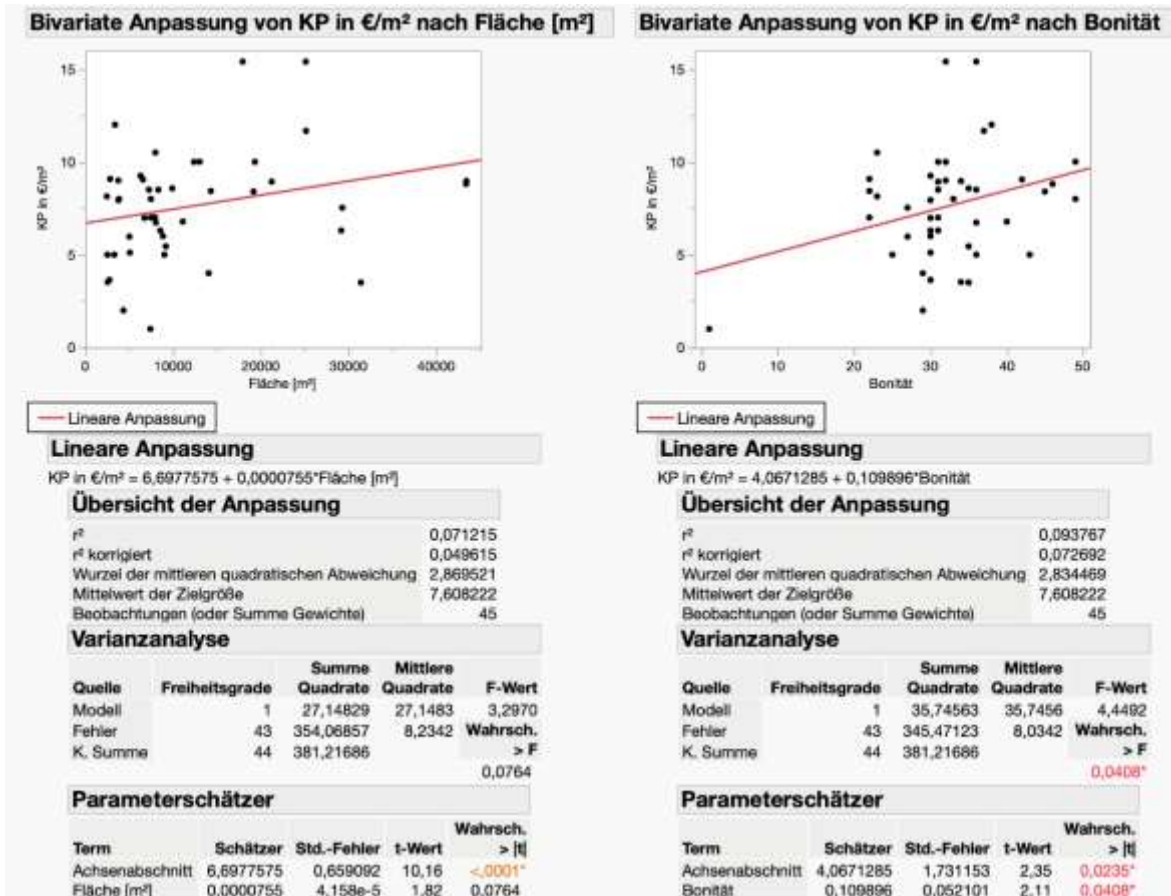
Gemeinde:

Hinsichtlich der Einschätzung des Kaufpreises nach Gemeindezugehörigkeit ist eine Abhängigkeit zu erkennen. Der Mittelwert der Grundstücke, die in Marl veräußert wurden, liegt mit rd. 7,54 €/m² höher als der Mittelwert von rd. 6,93 €/m² für Grundstücke in Gelsenkirchen, jedoch niedriger als in Gladbeck mit 8,94 €/m².



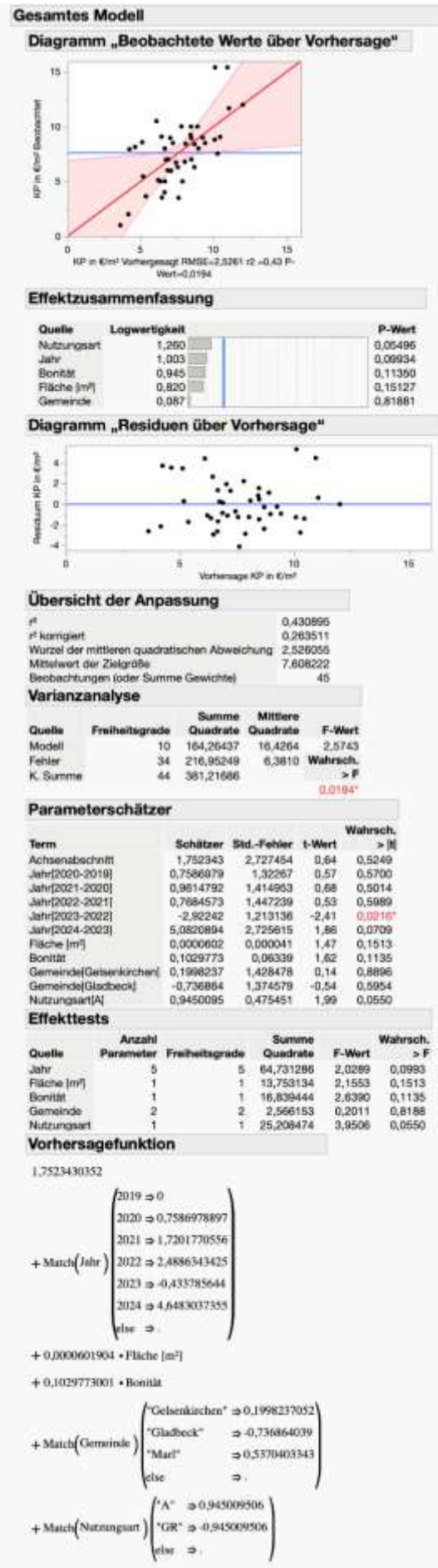
Nutzungsart:

Eine Abhängigkeit hinsichtlich der Nutzungsart ist eindeutig zu erkennen. Der Mittelwert liegt für Ackerlandflächen bei rd. 8,24 €/m² und der Mittelwert für Grünlandflächen liegt bei rd. 5,86 €/m².



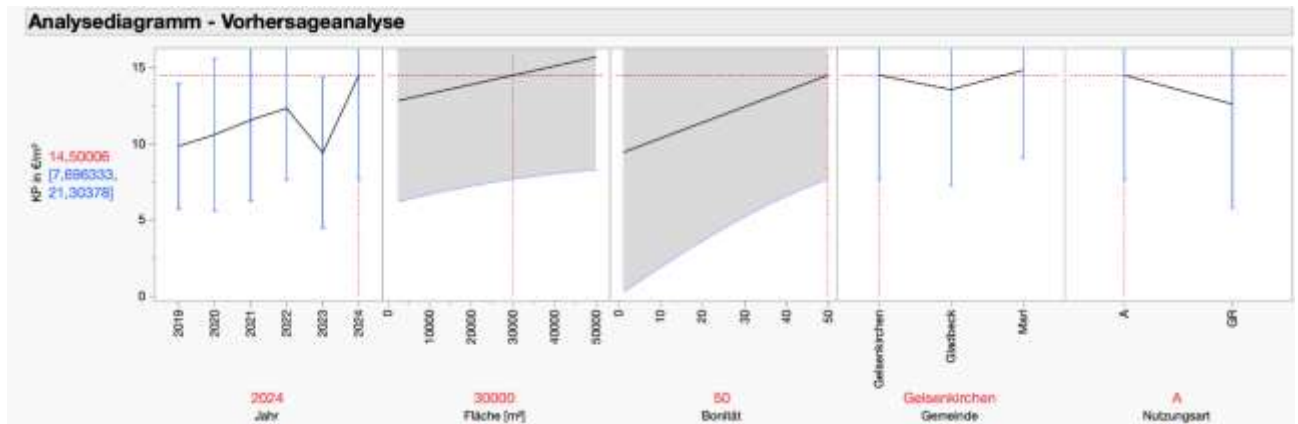
In der linken Abbildung wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe des Gesamtgrundstücks untersucht. Hierzu wurde eine lineare Regression durchgeführt. Das Ergebnis ist als Gerade in der Abbildung dargestellt und die zugehörige Gleichung unter dem Punkt lineare Anpassung aufgeführt. Das r² der Anpassung ist mit einem Wert von 0,071215 sehr gering ausgewiesen. Des Weiteren ist der p-Wert mit 0,0764 angegeben. Daher kann von keiner nachgewiesenen Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises von der Flächengröße ausgegangen werden.

In der rechten Abbildung wurde die Abhängigkeit der Vergleichspreise von der Bonität der Fläche untersucht. Hierzu wurde eine lineare Regression durchgeführt. Das Ergebnis ist als Gerade in der Abbildung dargestellt und die zugehörige Gleichung unter dem Punkt lineare Anpassung aufgeführt. Das r² der Anpassung ist mit einem Wert von 0,093767 sehr gering ausgewiesen. Des Weiteren ist der p-Wert mit 0,0408 angegeben. Daher kann von keiner nachgewiesenen Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises von der Bonität der Fläche ausgegangen werden.



In der linksstehenden Abbildung wurden die Kaufpreise einer multiplen Regression unterzogen. Dabei erfolgte die Berücksichtigung der Merkmale Nutzungsart, Jahr, Bonität, Gesamtgrundstücksfläche und Gemeidnezugehörigkeit. Das Ergebnis ist in der Abbildung dargestellt. Das r² der Anpassung ist mit einem Wert von 0,430895 ausgewiesen. Des Weiteren ist der p-Wert bei Nutzungsart mit 0,05496, bei Jahr mit 0,09934, bei Bonität mit 0,11350, bei Gesamtgrundstücksfläche mit 0,15127 und bei Gemeinde mit 0,81881 angegeben. Aufgrund der dargestellten Parameter ist von einer ausreichenden Qualität des Modells auszugehen.

Auf der Grundlage des zuvor dargestellten Modells erfolgt eine Vorhersageanalyse eines relativen Kaufpreises in Abhängigkeit von den Modellparametern. Die Modellparameter wurden hierbei so gewählt, dass diese möglichst den Parametern der zu bewertenden Grundstücke entsprechen. Grundsätzlich erfolgt die Analyse für Ackerland mit einer Bonität von 50, für das Jahr 2024 und 3 ha Fläche.



Durch Anwendung des Vorhersagemodells ergibt sich im für die Merkmale Jahr 2024 für Ackerland mit einer Bonität von 50 Punkten und einer Fläche von 30.000 m² ein relativer Kaufpreis von rd. 14,50 €/m² bei einer Spanne von rd. 7,70 €/m² - 21,30 €/m².

Die folgende Wertermittlung erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes. Zur Berücksichtigung der verschiedenen Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks erfolgen verschiedene Zu- und Abschläge, die im Weiteren erläutert werden. Die zuvor ermittelten relativen Bodenwerte werden zur Plausibilisierung der im Rahmen der Bewertung angesetzten Bodenwerte herangezogen.

3.5 Flurstück 38

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks²⁰

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **7 €/m²**
(landwirtschaftliche Fläche)

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	511500
Bodenrichtwert	7 €/m ² (landwirtschaftliche Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	6 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Hobergstraße
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um einen Teilbereich eines Gesamtschlags, der als Ackerland genutzt wird. Dieses Flurstück hat zusammen mit den Flurstücken 39 und 40 eine adäquate bewirtschaftbare Flächengröße und die Ackerlandfläche weist eine gute Bonität von durchschnittlich 50 Bodenpunkten auf, verfügt über einen guten regelmäßigen Zuschnitt und liegt in der Nähe zu einer Bebauung.

Hinsichtlich eines Zuschlags für die Nähe landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Bebauung trifft der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen in seinem Grundstücksmarktbericht²¹ 2023 folgende Aussage:

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage liegen der Auswertung nach 20 % bis 40 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen trifft hierzu keine Aussagen.

Für die verschiedenen beschriebenen Merkmale des Bewertungsgrundstück erfolgen im Rahmen der Bewertung Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert.

²⁰ www.boris.nrw.de

²¹ www.boris.nrw.de

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Flurstück 38
Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	20.02.2024	
Anpassung Stichtag		
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale		
	Anpassung in %	
Flächengröße, u. Bonität der Gesamtfläche	20%	1,40 €/m ²
Zuschnitt der Gesamtfläche	5%	0,35 €/m ²
Nähe zur Bebauung	20%	1,40 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag		10,15 €/m ²
Bewertungsflächengröße		12.611,00 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag		128.001,65 €
Bodenwert rd.		128.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.02.2020 insgesamt **128.000,00 €**.

3.5.1 Vergleichswertermittlung des Flurstücks 38

Zur Bewertung des unbebauten Flurstücks 38 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Flurstücks 38 (vgl. Bodenwertermittlung)		128.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert des Flurstücks 38	=	128.000,00 €
	rd.	128.000,00 €

3.6 Flurstück 39

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks²²

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **7 €/m²**
(landwirtschaftliche Fläche)

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	511500
Bodenrichtwert	7 €/m ² (landwirtschaftliche Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	6 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Hobergstraße
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Gesamtschlags, der als Ackerland genutzt wird. Dieses Flurstück hat zusammen mit den Flurstücken 38 und 40 eine adäquate bewirtschaftbare Flächengröße und die Ackerlandfläche weist eine gute Bonität von durchschnittlich 50 Bodenpunkten auf, verfügt über einen guten regelmäßigen Zuschnitt und liegt in der Nähe zu einer Bebauung.

Hinsichtlich des Zuschlags für die Nähe zur Bebauung trifft der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen in seinem Grundstücksmarktbericht²³ 2023 folgende Aussage:

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage liegen der Auswertung nach 20 % bis 40 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen trifft hierzu keine Aussagen.

Für die verschiedenen beschriebenen Merkmale des Bewertungsgrundstück erfolgen im Rahmen der Bewertung Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert.

²² www.boris.nrw.de

²³ www.boris.nrw.de

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Flurstück 39
Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	20.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m ²
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale		
	Anpassung in %	
Flächengröße, u. Bonität der Gesamtfläche	20%	1,40 €/m ²
Zuschnitt der Gesamtfläche	5%	0,35 €/m ²
Nähe zur Bebauung	20%	1,40 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		10,15 €/m ²
Bewertungsflächengröße		5.552,00 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		56.352,80 €
Bodenwert rd.		56.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2020 insgesamt **56.000,00 €**.

3.6.1 Vergleichswertermittlung des Flurstücks 39

Zur Bewertung des unbebauten Flurstücks 39 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Flurstücks 39 (vgl. Bodenwertermittlung)		56.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert des Flurstücks 39	=	56.000,00 €
	rd.	56.000,00 €

3.7 Flurstück 40

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks²⁴

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **7 €/m²**
(landwirtschaftliche Fläche)

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Ortsteil	Buer
Bodenrichtwertnummer	511500
Bodenrichtwert	7 €/m ² (landwirtschaftliche Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	6 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Hobergstraße
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um einen Teilbereich des Gesamtschlags, der als Ackerland genutzt wird. Dieses Flurstück hat zusammen mit den Flurstücken 38 und 39 eine adäquate bewirtschaftbare Flächengröße und die Ackerlandfläche weist eine gute Bonität von durchschnittlich 50 Bodenpunkten auf, verfügt über einen guten regelmäßigen Zuschnitt und liegt in der Nähe zu einer Bebauung.

Hinsichtlich des Zuschlags für die Nähe zur Bebauung trifft der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen in seinem Grundstücksmarktbericht²⁵ 2023 folgende Aussage:

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage liegen der Auswertung nach 20 % bis 40 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen trifft hierzu keine Aussagen.

Für die verschiedenen Merkmale erfolgen im Rahmen der Bewertung Zuschläge zum Bodenrichtwert.

²⁴ www.boris.nrw.de

²⁵ www.boris.nrw.de

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Flurstück 40
Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	20.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m ²
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		7,00 €/m ²
Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale		
	Anpassung in %	
Flächengröße, u. Bonität der Gesamtfläche	20%	1,40 €/m ²
Zuschnitt der Gesamtfläche	5%	0,35 €/m ²
Nähe zur Bebauung	20%	1,40 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag		10,15 €/m ²
Bewertungsflächengröße		12.679,00 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag		128.691,85 €
Bodenwert rd.		129.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.02.2020 insgesamt **129.000,00 €**.

3.7.1 Vergleichswertermittlung des Flurstücks 40

Zur Bewertung des Flurstücks 40 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Flurstücks 40 (vgl. Bodenwertermittlung)	129.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert des Flurstücks 40	= 129.000,00 €
	rd. 129.000,00 €

4 Verkehrswerte unbelastet

Zusammenstellung der Werte der einzelnen Flurstücke.

Bewertungsgrundstück	Wert
Flur 111, Flurstück 38	128.000,00 €
Flur 111, Flurstück 39	56.000,00 €
Flur 111, Flurstück 40	129.000,00 €
Summe	313.000,00 €

Gemäß Beschluss vom 19.01.2024 soll der Verkehrswert der unbelasteten Flurstücke jeweils einzeln festgestellt werden.

Flurstück 38

Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Flurstücks im Bereich Devesberg, Claesdelle

Grundbuch	Blatt	
Buer	3046	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buer	11	38

wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit rd.

128.000,00 €

geschätzt.

Flurstück 39

Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Flurstücks im Bereich Devesberg, Claesdelle

Grundbuch	Blatt	
Buer	3046	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buer	11	39

wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit rd.

56.000,00 €

geschätzt.

Flurstück 40

Der unbelastete Verkehrswert des unbebauten Flurstücks im Bereich Devesberg, Claesdelle

Grundbuch	Blatt	
Buer	3046	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buer	11	40

wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 mit rd.

129.000,00 €

geschätzt.

5 Zusammenstellung der unbelasteten Verkehrswerte der Flurstücke

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

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

Ich versichere, dieses Gutachten
nach bestem Wissen und Gewissen
erstellt zu haben.

Datum:
Di 07.05.2024 13:29 MESZ



Dirk Erdelmann gen. Meering

6 Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens

Der Sachverständige hat an dieser Ausarbeitung einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Die Bewertung wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen die Bewertung nicht verwenden.

Die Bewertung begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder sinngemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Beschreibungen der Grundstücke, der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Zubehörs stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Bewertung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Soweit Flächengrößen ermittelt wurden, erfolgte dies planimetrisch. Bei den Größenangaben handelt es sich daher um ca.-Werte.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Bewertung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Bewertung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung im Internet ist ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA:

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand 22.12.2021)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. Nr. 24 S. 59 AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, ber. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 1082)

BewG:

Bewertungsgesetz vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834)

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lageplan in Übersicht, Luftbild in Übersicht
- Anlage 2: Grundbuchauszug
- Anlage 3: Auskunft zum Bauplanungsrecht einschl. Ausführungen Landschaftsplan und Auskunft Umlegungsbeschluss
- Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Auskunft bzgl. der Erschließungssituation
- Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7: Auskunft bzgl. der bergbaulichen Situation
- Anlage 8: Fotos