

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3907-01-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann nach Absprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gelsenkirchen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Gelsenkirchen, 005 K 097 / 24

Objekt:

1. Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33

unbebautes, bewaldetes Grundstück
Leithestraße 83
45886 Gelsenkirchen

2. Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591

Verkehrsfläche mit Bushaltestelle und Reklametafeln
Leithestraße
45886 Gelsenkirchen

Grundbuch:	Amtsgericht Gelsenkirchen Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1960		
	1	Gemarkung Flur 12 Waldfläche, Verkehrsfläche Grundstücksgröße	Ückendorf Flurstück 33 Leithestraße 83 2.010 m ²
	2	Gemarkung Flur 23 Straße Grundstücksgröße	Ückendorf Flurstück 591 Leithestraße 90 m ²

1 Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grundstücks
zum Stichtag,
23.01.2025:

8.000,-- EUR

in Worten:

Achttausend Euro

2 Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Grundstücks
zum Stichtag,
23.01.2025:

500,-- EUR

in Worten:

Fünfhundert Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591 laut Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, als öffentliche Verkehrsfläche still gewidmet ist. Laut weiterer Angabe möchte die Stadtverwaltung Gelsenkirchen die Verkehrsfläche erwerben.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.1 zum begünstigenden Wegerecht
- Punkt 3.2 zu den Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
 - Bergschädenteilverzicht
 - Hochspannungsleitungsrecht
- Punkt 3.3 zum Planungsrecht
- Punkt 5 zur Bushaltestelle auf dem Flurstück 591
- Punkt 5 zu den Reklametafeln auf dem Flurstück 591

Wertermittlungstichtag: 23.01.2025

Waltrop, den 16.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 GRUNDSTÜCKSDATEN		10
	3.2 LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN		13
	3.3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG		16
	3.4 BEURTEILUNG		27
5.	AUSSENANLAGEN		28
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		30
7.	BODENWERT	§§ 40 - 45 ImmoWertV	31
8.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	36
9.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag 23.01.2025

Ortsbesichtigung 23.01.2025

Bewertungsobjekt

1. Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33
unbebautes, bewaldetes Grundstück
Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen
2. Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591
Verkehrsfläche mit Bushaltestelle und Reklametafeln
Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen

Grundbuch
Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1960

Bestandsverzeichnis

1	Gemarkung	Ückendorf
	Flur 12	Flurstück 33
	Waldfläche, Verkehrsfläche	Leithestraße 83
	Grundstücksgröße	2.010 m ²
2	Gemarkung	Ückendorf
	Flur 23	Flurstück 591
	Straße	Leithestraße
	Grundstücksgröße	90 m ²

Abteilung II / Belastungen

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Bergschädenteilverzicht
- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Hochspannungsleitungsrecht nebst Überbaubeschränkung
- 7 Zwangsversteigerungsvermerk
AG Gelsenkirchen, 005 K 97 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10, 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com). **Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass für den Auskunftsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten **keine Eintragung** im Baulastenverzeichnis
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz nicht betroffen

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude, welches als potentiell Denkmal inventarisiert ist, das heißt die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Damit kann bei Veränderung auf dem o.g. Grundstück der sog. Umgebungsschutz wirksam werden.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im **Gemeinsamen Flächennutzungsplan** als **Wald**

Das Flurstück 33 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224, der am 05.10.2001 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen. **Das Grundstück ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.**

Es ist ein städtebaulicher Vertrag für den hier maßgeblichen Bereich vorhanden.

Das **Flurstück 591 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen** – bestehend aus den Teilen Entwicklungskarte, Festsetzungskarte und dem Text mit Erläuterungen – im Planungsraum 13.

Die Flurstücke liegen in der Verbandsgrünfläche Nr. 27 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhrgebiet.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Die Grundstücke sind im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel **51.006 Ehemalige Zeche und Kokerei Rheinelbe 1/2** gekennzeichnet. Die o.g. Flurstücke, die derzeit augenscheinlich dicht bewachsen sind, liegen am nördlichen Randbereich der o.g. ehemaligen Zeichennutzung. Gemäß Luftbilddauswertung befanden sich mindestens zwischen 1926 und ca. 1980 Gebäudekörper auf dem Gelände, deren Nutzung unbekannt ist. Über den Rückbau der Gebäudekörper und über die chemische Qualität etwaig nachfolgender Bodenverfüllungen liegen keine Informationen vor. Unmittelbar östlich des Flurstücks 33 befand sich ehemals eine Schreinerei. Hinweise auf erhebliche Bodenverunreinigungen liegen für die o.g. Flurstücke nicht vor, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei derzeitiger Nutzung besteht keine Gefährdung. Bei Nutzungsänderung oder vor Baubeginn sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt durchzuführen.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen für die o.a. Grundstücke nicht an.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Besonderheiten

Auf dem Grundstück Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591, befinden sich eine Bushaltestelle und 2 Reklametafeln.

Laut Angabe der Grundstückseigentümerin liegt für die Reklametafeln kein Pachtvertrag vor. Für die Nutzung der Flächen würde laut weiterer Angabe vierteljährlich aus „Kulanz“ eine Pacht in Höhe von 120,- EUR gezahlt.

Da ein Mietvertrag nicht vorgelegt werden konnte und die Einnahmen daher als nicht gesichert betrachtet werden, bleibt ein möglicher diesbezüglicher Ertrag bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Bushaltestelle. Laut Angabe der Grundstückseigentümerin wird diesbezüglich kein Nutzungsentgelt gezahlt. Mögliche Erträge aus der genannten Nutzung müssen daher bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren ebenfalls unberücksichtigt bleiben

- siehe dazu Punkt 5 des Gutachtens

Zudem wird auf die Hinweise im Gutachten zu den Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und das begünstigende Wegerecht mit Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ausdrücklich Bezug genommen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Bodenwert herangezogen, da es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um unbebaute Grundstücke handelt.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33 unbebautes, bewaldetes Grundstück, Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen

7.	BODENWERT		32.160,-- EUR
		rd.	32.000,-- EUR
	Marktanpassung eingeschränkte Marktgängigkeit		<u>-24.000,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT		8.000,-- EUR
	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 23.01.2025		

Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591 Verkehrsfläche, Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen

7.	BODENWERT		1.800,-- EUR
		rd.	1.800,-- EUR
	Marktanpassung eingeschränkte Marktgängigkeit		<u>-1.350,-- EUR</u>
	VERKEHRSWERT	rd.	450,-- EUR
	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, 23.01.2025		
		rd.	500,-- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Gelsenkirchen Bochumer Straße 79 45886 Gelsenkirchen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Grundlagen der Wertermittlung	<p><i>Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.</i></p> <p><u>Baugesetzbuch</u> BauGB vom 23.09.2004 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.</p> <p><u>Immobilienwertermittlungsverordnung</u> ImmoWertV vom 14.07.2021 in Kraft ab: 01.01.2022</p> <p><u>Wertermittlungsrichtlinien</u> WertR 06 vom 01.03.2006 Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006</p> <p><u>Baunutzungsverordnung</u> BauNVO vom 23.01.1990 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist</p> <p><u>Statistisches Bundesamt,</u> <u>Baupreisindex</u> aktuelle Ausgabe</p>
Unterlagen zum Gutachten	<p>Grundbuchkopie / Grundbuchauszug vom 27.09.2024 Liegenschaftskatasterplan M.: 1 / 1.000 vom 13.01.2025 Baupläne laut Anlage Berechnungen laut Anlage</p>
Besichtigung Beteiligte	<p>23.01.2025 der Eigentümer Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW</p>

Stichtag
der Bewertung

23.01.2025

Umfang
des Gutachtens

- 37 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht,
zu Baulasten und Altlasten

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück
 - 1 Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33:
Lage im Bereich einer Fläche zum Schutz der Landschaft
 - 2 Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 591:
private Verkehrsfläche, still gewidmet als öffentliche Verkehrsfläche
- Anschrift
 - 1 unbebautes, bewaldetes Grundstück
Leithestraße 83
45886 Gelsenkirchen
 - 2 Verkehrsfläche mit einer Bushaltestelle und 2 Reklametafeln
- Aktenzeichen 005 K 97 / 24
- Grundbuch
 - Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1960
 - 1 Gemarkung Ückendorf
Flur 12 Flurstück 33
Waldfläche, Verkehrsfläche Leithestraße 83
Grundstücksgröße 2.010 m²
 - 2 Gemarkung Ückendorf
Flur 23 Flurstück 591
Straße Leithestraße
Grundstücksgröße 90 m²

3 / zu

- 1,2 Grunddienstbarkeit – Wege- und Fahrrecht – an den Grundstücken Ückendorf, Flur 12, Nr. 27 und Flur 23, Nr. 428 – z. Zt. eingetragen in Ückendorf Blatt 1470 – dortselbst in Abt. II eingetragen unter lfd. Nr. 53.

Die oben genannte Grunddienstbarkeit sichert die nördliche Erschließung des Flurstücks 33.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 14.08.1979:

„...“

- (1) *Wir bewilligen und beantragen, gemäß § 6 b) des Kaufvertrages die Grunddienstbarkeit (Wegerecht) bei den Grundstücken Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Nr. 27 und 428 zugunsten der Grundstücke Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Nr. 33 und Flur 23, Nr. 591 im Grundbuch einzutragen und auf dem Grundbuch der begünstigten Grundstücke zu vermerken. ...“*

In Bezug auf das Wegerecht wird verwiesen auf § 6 b des Grundstückskaufvertrages vom 26.04.1977:

.....

§ 6 b

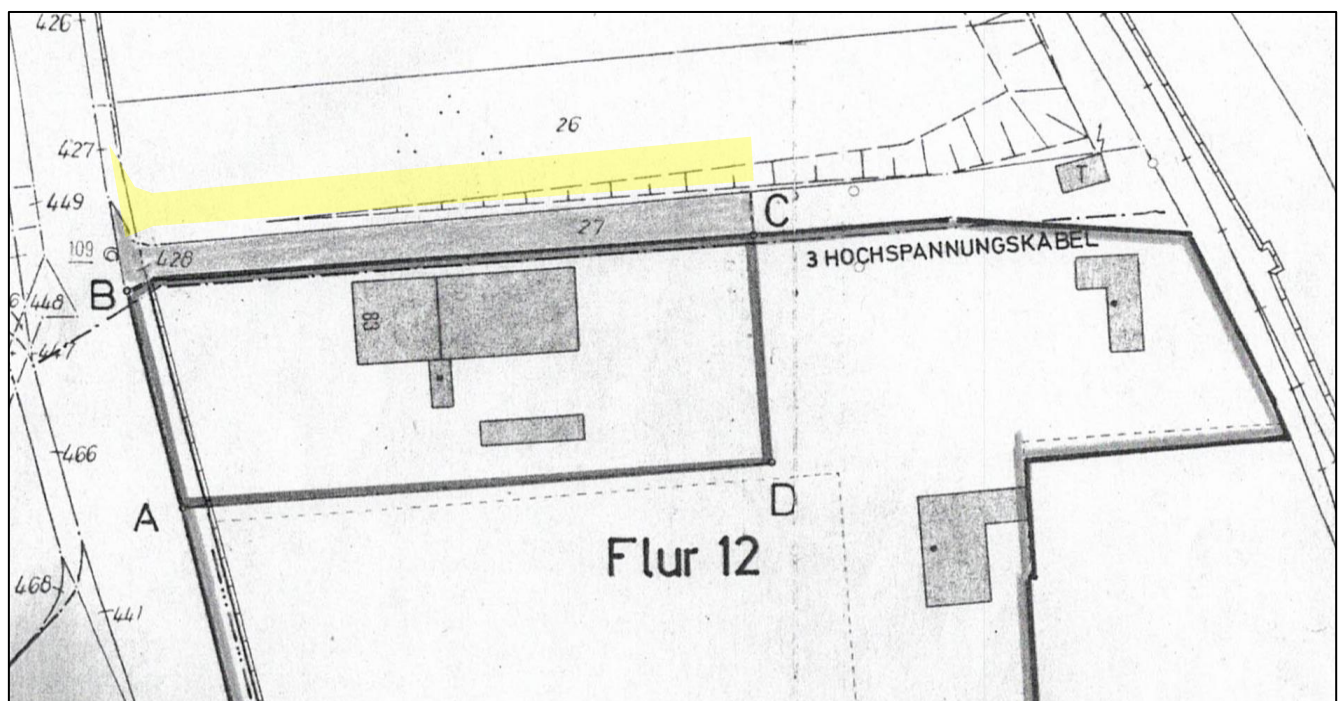
- (1) Die Verkäuferin verpflichtet sich, dem Käufer an die im beige-fügten Lageplan gelb angelegte Fläche aus den Grundstücken

Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Nr. 27 und 428

ein Wege- und Fahrrecht einzuräumen. Sie wird in der Auflassungsverhandlung die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Lageplan mit den Buchstaben A – B- C – D – A umschriebenen Grundstücksfläche in ihr Grundbuch bewilligen und beantragen.

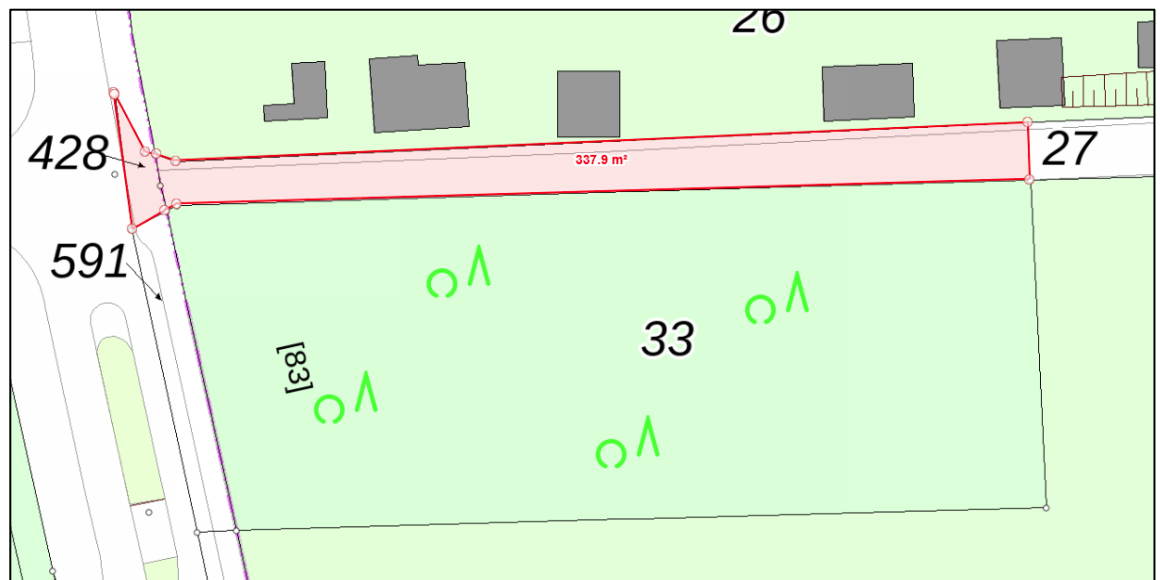
- (2) Der Käufer übernimmt für die im vorstehenden Abs. 1 näher bezeichnete Wegefläche die Verkehrssicherungspflicht. Darüber hinaus trägt er im Einvernehmen mit der Verkäuferin die Kosten für eventuell notwendig werdende Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.“

⇒ Das oben genannte begünstigende Wegerecht löst gleichzeitig eine Verkehrssicherungs- und Unterhaltsverpflichtung aus, die nach diesseitiger Einschätzung eine Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks bedingt. Diese Wertminderung bleibt bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Es wird jedoch auf das Folgende hingewiesen.



Kosten für die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht hängen von verschiedenen Faktoren ab, wie der Größe der Fläche, dem Material, dem Zustand und der Nutzung der Fläche. Es ist diesbezüglich schwer, eine pauschale Aussage über die anfallenden Kosten zu treffen, die grob geschätzt zwischen 0,50 EUR bis 5,- EUR pro Quadratmeter liegen können.

Je größer die Fläche ist, desto größer sind entsprechend auch die Kosten für Reinigung, Reparaturen und Instandhaltung. Unterschiedliche Materialien wie Pflastersteine, Asphalt, Kies oder Rasen haben unterschiedliche Pflegebedürfnisse und verursachen daher in Bezug auf ihre Instand- und Unterhaltung unterschiedliche Kosten. Zudem ist ein neuer Weg pflegeleichter, als ein sanierungsbedürftiger Weg und je stärker die Fläche frequentiert wird, desto höher ist auch die Pflege- und Unterhaltungsbedürftigkeit. Ferner können Witterungseinflüsse und Umgebungsfaktoren die Notwendigkeit für Reparaturen und Instandhaltung beeinflussen.



Quelle: Tim-online.NRW.de

Die Wegefläche hat unter Berücksichtigung einer überschlägigen Ermittlung auf Grundlage von Tim-online.NRW.de eine Größe von rd. 338 qm.

Die Wegefläche ist weder asphaltiert, noch mit einer Pflasterung versehen. Es handelt sich um einen festgefahrenen Untergrund.

Die Wegefläche führt im rückwärtigen Bereich zu Garagen und Kleingartengrundstücken. Nach Inaugenscheinnahme handelt es sich um eine eher gering frequentierte Fläche, so dass insgesamt eher mit Kosten im unteren Bereich der oben genannte Spanne zu rechnen ist.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Gelsenkirchen,
Grundbuch von Ückendorf, Blatt 1960:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bergschädenteilverzicht – für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. August 1979 eingetragen am 20. November 1979.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 14.08.1979:

„...“

(2) *Wir bewilligen und beantragen ferner, in Abt. II des neu zu bildenden Grundbuchs einzutragen:*

- a) *Gemäß § 6 b) des Kaufvertrages die Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:*

„Der Käufer ist verpflichtet, von den Bergwerken der Ruhrkohle Aktiengesellschaft ausgehende Einwirkungen, z.B. Bodenbewegungen, entschädigungslos zu dulden.

Dies gilt nicht:

1. *für die Hälfte der Kosten von Wiederherstellungsarbeiten zur Beseitigung von Bergschäden an Anlagen (Wohn- und Betriebsgebäuden, sonstigen Bauwerken, Verkehrsanlagen, Leitungen);*
2. *für Bergschädensicherungskosten*
 - *bei Wohngebäuden von mehr als 3 % der Gesamtgebäudekosten;*
 - *bei sonstigen Anlagen, die nicht Wohngebäude sind, - ausgenommen Leitungen – von mehr als 10 % der Gesamtherstellungskosten der zu sichernden Anlagen und Gebäudeteile und für die Hälfte der Sicherungskosten zwischen 5 % bis 10 % dieser Gesamtherstellungskosten.*

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

⇒ Infolge der fehlenden Bebauung der genannten Grundstücke und in Hinblick darauf, dass gemäß Bewertungsansatz eine Bebauung der Grundstücke nicht möglich ist, wird die oben genannten Belastung bei der weiteren Wertermittlung als vernachlässigbar betrachtet.

2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Hochspannungsleitungsrecht nebst Überbaubeschränkung – für die Ruhrkohle-Aktiengesellschaft in Essen. Einge-
tragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. August 1979 mit gleichem Rang wie die Last Nr. 1 am 08. September 1980.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 14.08.1979:

„...“

b) *Die Dienstbarkeit (Leitungsrecht) gemäß § 8 des Kaufvertrages.*

Die Grunddienstbarkeiten sollen untereinander den gleichen Rang erhalten. ...“

In Bezug auf das Leitungsrecht wird verwiesen auf § 8 des Grundstückskaufvertrages vom 26.04.1977:

„...“

§ 8 Leitungen

- (1) Auf dem in § 1 genannten Grundstück sind nachstehende Kabel verlegt, deren Bestand durch Eintragung folgender Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der genannten Berechtigten gesichert wird:

Die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, 3 Hochspannungskabel nebst Zubehör auf dem Grundstück nach Maßgabe des diesem Vertrag beigefügten Lageplans unentgeltlich zu unterhalten und zu betreiben. Innerhalb eines Schutzstreifens von je 1 m beiderseits der Kabeltrasse dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand gefährden.

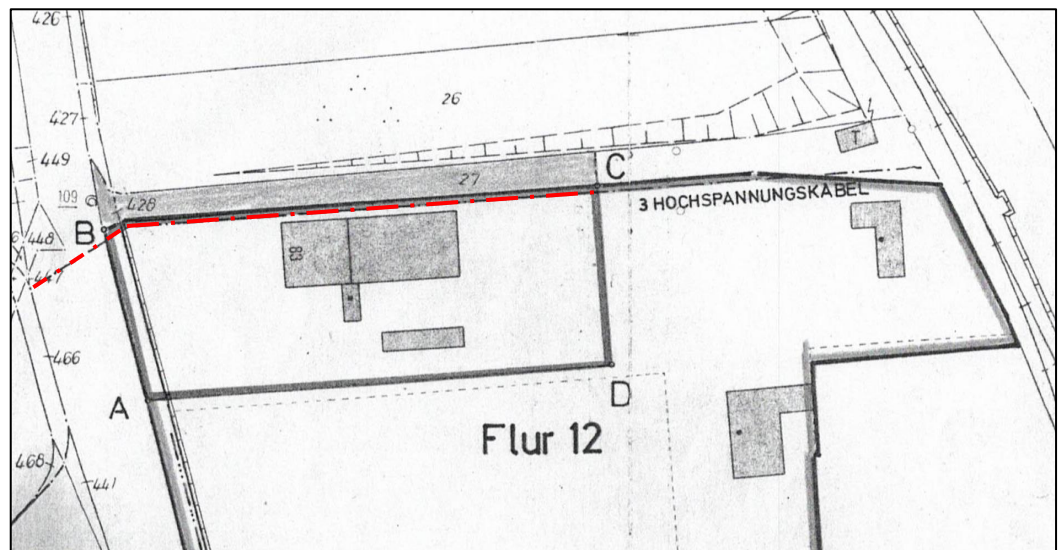
Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

- (2) Der Käufer verpflichtet sich, die Unterhaltung und den Betrieb etwaiger auf dem Grundstück liegender unbekannter Versorgungsleitungen, Kabel und Kanäle unentgeltlich zu dulden.

Er verpflichtet sich weiter, nach Aufforderung durch die Verkäuferin zugunsten des jeweiligen Inhabers eine die vorgenannte Verpflichtung umfassende beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, soweit es sich um Versorgungsleitungen, Kabel und Kanäle des Konzerns der Verkäuferin handelt oder Dritten gegenüber eine Verpflichtung zur dinglichen Sicherung besteht.

- (3) Bei Veräußerung des Grundstücks hat der Käufer die vorstehenden Verpflichtungen dem Erwerber aufzuerlegen und mit diesem eine entsprechende Weitergabe der Verpflichtungen zu vereinbaren. ...“

⇒ Die 3 Hochspannungskabel verlaufen entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze der beiden hier zu bewertenden Grundstücke. Der Schutzstreifen hat nach oben genannter Bewilligung eine Breite von 2 m, in deren Bereich die Nutzung eingeschränkt ist.



Von der RAG Aktiengesellschaft wurden Leitungspläne mit zum oben genannten Bewilligungsbescheid abweichend dargestellter Leitungsführung und mit dem Hinweis zur Verfügung gestellt, dass nach den bei der RAG vorliegenden Unterlagen die Kabeltrasse in dem maßgeblichen Bereich bereits zurückgebaut worden sei.

Diesseits ist nicht bekannt, ob zum Stichtag noch Leitungen im zu bewertenden Grundstück vorhanden sind oder ob die oben genannte Bewilligung gegebenenfalls infolge des angegebenen Rückbaus der Leitungstrasse gelöscht werden könnte.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine rechtliche Fragestellung, die diesseits nicht beantwortet werden kann. Es wird empfohlen, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen. Für den Fall des Fortbestehens der Rechte gilt folgende Betrachtung:

Leitungsrechte bedingen im Allgemeinen Wertminderungen. Der Kabelverlauf stellt sich in den unterschiedlichen Lageplänen jeweils in Ost-West Richtung auf den beiden zu bewertenden Grundstücken dar. Laut Bewilligungsbescheid ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 2 m zu berücksichtigen. (belastete Fläche Flurstück 33 rd. $2\text{ m} \times 74\text{ m} = 148\text{ qm}$, rd. 150 qm, Flurstück 591: rd. $2\text{ m} \times 3,50\text{ m} = 7\text{ qm}$).

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von dem Leitungsrecht beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Nutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüber hinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Da die hier in Rede stehenden belasteten Flächen zum Wertermittlungstichtag auf Grundlage des Bewertungsansatzes ohnehin baulich nicht genutzt werden können und eine Nutzung als Wegefläche und Ausgleichsfläche weiterhin möglich ist, ist hier insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche der Grundstücke auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten Nutzung der belasteten Flächen, wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 10 % des Bodenwertes als angemessen erachtet.

Informatorisch ergibt sich danach, falls die Belastung nicht gelöscht werden kann, für das Flurstück 33 eine Minderung wie folgt:

$$0,10 \times 16,-- \text{ EUR} = 1,60 \text{ EUR} / \text{m}^2 \times 150 \text{ qm} = 240,-- \text{ EUR}$$

und für das Flurstück 591:

$$0,10 \times 20,-- \text{ EUR} = 2,-- \text{ EUR} \times 7 \text{ qm} = 14,-- \text{ EUR}$$

- 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 97 / 24). Eingetragen am 27.09.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: inmitten des Ruhrgebietes
 - Ort: Gelsenkirchen (kreisfreie Stadt)
 - Einwohnerzahl: ca. 265.000 Einwohner
 - Lage im Ort: Stadtteil Ückendorf
 - Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
 - Grundstückslage: an der Straße gelegen
 - Verkehrslage: gut
- Die Stadt Gelsenkirchen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesautobahn A 42 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Stadtgebiet und verbindet Gelsenkirchen mit weiteren im Ruhrgebiet gelegenen Städten wie z.B. Duisburg und Dortmund. Im Norden des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 in Richtung Oberhausen sowie Hannover und Berlin. Mit den Bundesautobahnen A 40 in Fahrtrichtung Essen und Kassel im Süden und der Bundesautobahn A 43 Richtung Münster und Wuppertal östlich des Stadtgebietes besteht insgesamt eine gute Ver-

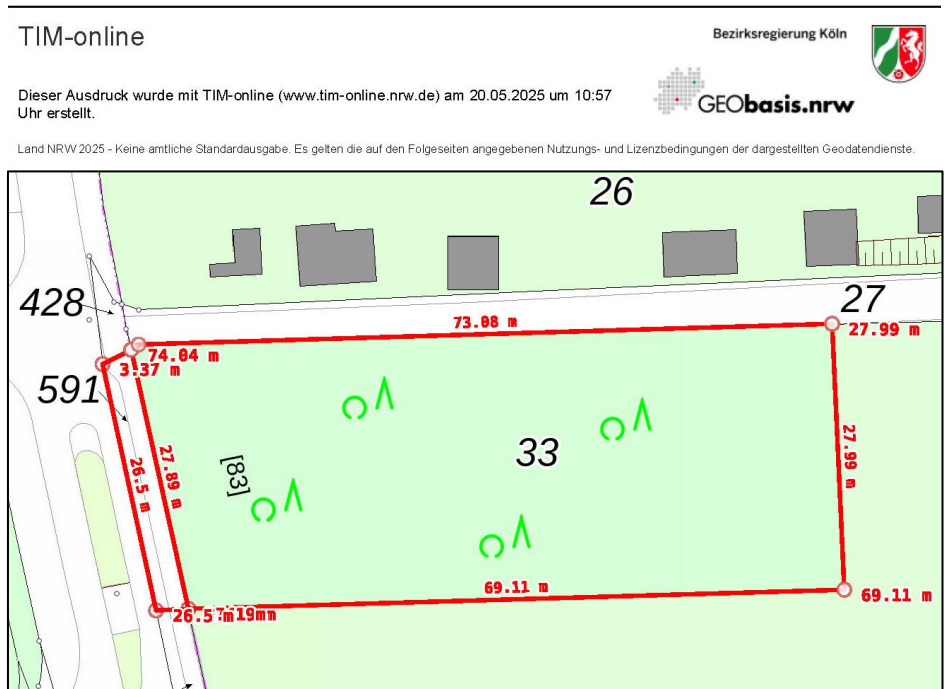
kehrsanbindung an das nationale Straßennetz. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere Bahnhöfe. Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Regionalflughafen Dortmund–Wickede sind jeweils in einer Entfernung von rd. 40 km gelegen. Mit dem Rhein-Herne-Kanal verfügt Gelsenkirchen über einen Anschluss an das europäische Wasserstraßennetz.

keine Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen nicht gemacht.

- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: Flurstück 33:
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 72 m, Breite des Grundstücks ca. 28 m
Flurstück 591:
Tiefe des Grundstücks ca. 3,50 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 27 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: die nördlich angrenzende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 22.01.2025 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Holland 1“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Bulmke“ sowie über einem inzwischen

erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holland 1“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bulmke“ ist die E.ON SE (Anschrift E.ON SE; Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com).

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht 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 Bergwerkseigentümerin. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

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

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsgebiet kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei daher nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Joarin“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

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.

Folgende Hinweise zur Auskunft wurden gegeben:

- Die Auskunft bezieht sich auf den genannten Auskunftsgebiet. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.

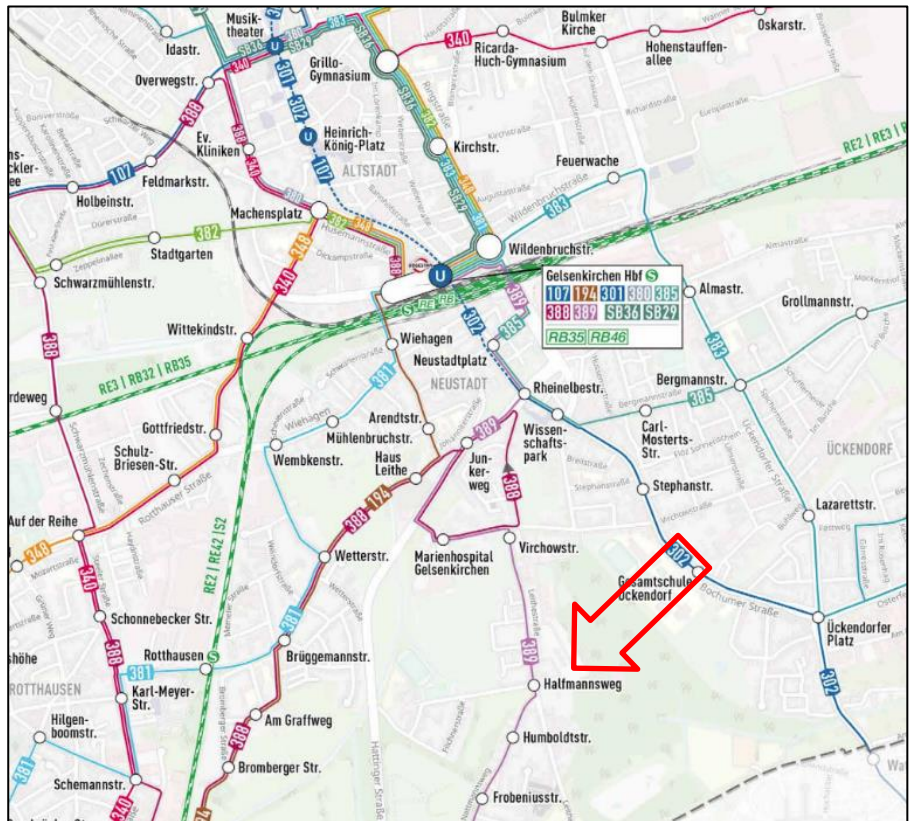
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne nicht übernommen werden.

- **Bodenverhältnisse:** Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- **Entfernungen:**

- Flughäfen:** Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 38 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 43 km Entfernung
- Autobahn:** A 40 Dortmund – Essen AS Gelsenkirchen-Süd in ca. 4,6 km Entfernung
A 42 Duisburg / Dortmund AS Gelsenkirchen-Zentrum in ca. 5,3 km Entfernung
- Bahnhof:** zum Hauptbahnhof von Gelsenkirchen ca. 2,4 km Entfernung
- Bus:** Haltestelle „Halfmannsweg“ mit Anschluss an die Linie 389 in unmittelbarer Nähe



- nächste Stadt: z.B. Essen in ca. 10,7 km Entfernung
- Innenstadt: von Gelsenkirchen in ca. 2,3 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Gelsenkirchen in ca. 2,3 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen ca. 14,5 km, zur Universität Duisburg / Essen ca. 11 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 16 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km
- Messen: Veltins-Arena, Wissenschaftspark Gelsenkirchen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ ca. 1,2 km, zum „Rheinelbe Park“ ca. 400 m, zum Stadtgarten ca. 3,7 km und zum „Revierpark Nienhausen“ ca. 6 km
- Freizeitgestaltung: Veltins-Arena, Schloss Berge, Schloss Horst, Zoom Erlebniswelt (Zoo)

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Leithestraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. In Teilbereichen befinden sich Parkmöglichkeiten am Straßenrand.
- Versorgung: Hierzu liegen keine Angaben vor
- Entsorgung: Hierzu liegen keine Angaben vor

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Bauordnung und Bauverwaltung -, vom 08.01.2025 wird mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen eingetragen sind.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 63 - Untere Denkmalbehörde -, vom 09.01.2025 ist das zu bewertende Objekt / die Grundstücke derzeit nicht als Bau- / Bodendenkmal bei der Stadt Gelsenkirchen registriert ist.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude, welches als potentiell Denkmal inventarisiert ist, das heißt die Denkmalwertüberprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Damit kann bei Veränderung auf dem o.g. Grundstück

<i>Gelsenkirchen, Ückendorf, Leithestraße 83 / Leithestraße</i>		
<i>Gemarkung</i>	<i>Ückendorf</i>	<i>Ückendorf</i>
<i>Flur:</i>	<i>12</i>	<i>23</i>
<i>Flurstück:</i>	<i>33</i>	<i>591</i>

der sogenannte Umgebungsschutz wirksam werden.

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Denn nicht nur Maßnahmen an einem Denkmal selbst, sondern auch Maßnahmen innerhalb seiner engeren Umgebung können erlaubnispflichtig sein, wenn dieses sich auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können.

Bei geplanten Veränderungen an dem Grundstück Gelsenkirchen, Ückendorf, Leithestraße 83 / Leithe- v strasse ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Es sei zu beachten, dass die Untere Denkmalbehörde zu eventuellen archäologischen Verdachtsflächen keine Auskunft erteilen kann.

Weitere Informationen dazu erteilt der
Landschaftsverband Westfalen-Lippe
LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster
An den Speichern 7
48157 Münster

B a u r e c h t

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 61 - Stadtplanung -, vom 21.01.2025 wurden folgende Angaben zum zu bewertenden Objekt gemacht:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

- 1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023, nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW

Die Flurstücke sind im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als **Wald** dargestellt.

1.2 Vorsorglicher Hochwasserschutz

Die Flurstücke liegen gemäß der Beikarten des NRW-Umweltministeriums **nicht in einem** Hochwasserrisikogebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224, der am 05.10.2001 Rechtskraft erlangt hat. Die Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan – Grundriss – zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Auskunft gibt das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter dem Punkt 8. befinden sich zu der hier maßgeblichen Fläche folgende Hinweise:

8. *„...
Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen, die den Grundstücken zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1 a BauGB)*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Realisierung der planerischen Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Um diese Eingriffe zu 100% auszugleichen, ist es erforderlich, eine ca. 5,315 ha große Ersatzfläche aufzuwerten. Im Plangebiet selbst werden zwei Flächen von je ca. 1 ha Größe, die ökologisch aufgewertet werden sollen, für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche südlich des Halfmannsweges, die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, **sowie eine Fläche östlich der Leithestraße in Verlängerung des Halfmannsweges. Diese Fläche liegt z.T. brach. In ihrem östlichen Bereich existieren Grabeländer.** Beide stehen aber kurzfristig zunächst nicht zur Verfügung. ...*

In der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 7.2 wird wie folgt ausgeführt:

- 7.2 *„...
Ausgleichsmaßnahmen
Die beiden im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsflächen von insgesamt 2 ha stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Was die besondere Situation der dort vorhandenen Grabeländer angeht, muss hier mittelfristig eine sozial verträgliche Lösung gefunden werden. Das endgültige Planungsziel, hier Waldflächen bzw. offene Landschaft anzustreben - mit der überlagernden Festsetzung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - bleibt auch weiterhin bestehen. Beide Flächen sollen dann zu einem späteren Zeitpunkt in das Öko-Konto der Stadt Gelsenkirchen übernommen werden. Da das Kompensationsdefizit ...“*

- ⇒ *Nach diesseitigem Verständnis soll die hier zu bewertende Fläche daher langfristig betrachtet als Ausgleichsfläche genutzt werden.*

- 2.2 Städtebauliche Verträge

Ein städtebaulicher Vertrag für den Bereich ist vorhanden. Auskunft erteilt das Referat Vermessung und Kataster, Abteilung Bodenordnung und Bewertung

Zum städtebaulichen Vertrag wurde von der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, Referat 62 – Vermessung und Kataster, folgende Auskunft erteilt:

Der städtebauliche Vertrag stammt aus dem Jahre 2001 und regelt Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 224 "Ehemalige Zeche Rheinelbe". Die genannten Flurstücke sind daher nicht von den Regelungen betroffen, sodass diesbezüglich keine Restriktionen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die in dem städtebaulichen Vertrag beschriebenen Maßnahmen mittlerweile fertiggestellt.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

Das Flurstück 591 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen – bestehend aus den Teilen Entwicklungskarte, Festsetzungskarte und dem Text mit Erläuterungen – im Planungsraum 13.

3.1 Neuaufstellung Landschaftsplan

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den neuen Landschaftsplan gefasst. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 23.12.2022. Weitere Informationen sind im Internet unter [Landschaftsplanauskunft der Stadt Gelsenkirchen](#) zu finden

Das Flurstück 33 liegt im Bereich A 23 des Aufstellungsbeschlusses für den neuen Landschaftsplan.

4. Verbandsplanung – Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

Die Flurstücke liegen in der Verbandsgrünfläche Nr. 27 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhrgebiet.

Die Aufnahme einer Verbandsgrünfläche befähigt den RVR, auf die Bauleitplanung einzuwirken. Eine Verbandsgrünfläche dient laut Angabe des RVR der überörtlichen Freiraumsicherung und deren Weiterentwicklung. Der RVR ist bei der Bauleitplanung, hier z.B. Änderung des Flächennutzungsplanes und / oder Aufstellung eines Bebauungsplanes, zu beteiligen und erhält ein Mitspracherecht. Es besteht zum Beispiel bei einem Abriss vorhandener baulichen Anlagen auf ei-

nem Grundstück, dass im Bereich einer Verbandsgrünfläche gelegen ist, die Möglichkeit, dass eine baurechtliche Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen nicht mehr erteilt würde. Weitere diesbezügliche Informationen liegen diesseits nicht vor.

In der Regel sind Flächen, die im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (SPE-Flächen) gekennzeichnet sind, nicht für Bebauung vorgesehen. Diese Flächen dienen vor allem dem Schutz und der Erhaltung von Natur und Landschaft.

Risiken und Unsicherheiten, die mit der Lage des zu bewertenden Grundstücks im Bereich der Verbandsgrünfläche und diesbezüglichen Nutzungseinschränkungen verbunden sind und Einfluss auf die Bewertung haben, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Es wird hierzu dringend angeraten, Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.

- **Bebauungsplan:**

Die tatsächliche Nutzung einer Fläche wird im Bebauungsplan festgelegt. In diesen kann die Nutzung von SPE-Flächen für Bauzwecke festgelegt werden, jedoch nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung der Schutzinteressen.

Fazit:

Obwohl es in Ausnahmefällen möglich sein kann, SPE-Flächen für Bauzwecke zu nutzen, ist dies in der Regel nicht erlaubt. Die Hauptfunktion dieser Flächen ist der Schutz und die Erhaltung von Natur und Landschaft, weshalb sie in der Regel nicht für Bebauung vorgesehen sind.

Zudem ist die genannte Fläche, wie oben dargestellt, als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Da diesseits keine anderweitigen Informationen vorliegen und im Bebauungsplan keine Fläche für eine Bebauung vorgesehen ist, wird angenommen, dass die zu bewertende Fläche zum Wertermittlungstichtag nicht bebaubar ist.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu erheblichen Veränderungen des Verkehrswertes führen.

5. **Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

6. **Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen**

Auskunft erteilt das Referat Umwelt

7. **Verzeichnis der Denkmalkarte**

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde

8. **Gestaltungssatzung / Erhaltungssatzung**

Die Grundstücke liegen **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen.

9. **Vereinfachte Sanierungsgebiet**

Die oben genannten Flurstücke liegen **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. **Stadtumbau Zukunftspartnerschaft - Sonderfördergebiet**

Die Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen ist eine Stadtumbaumaßnahme mit dem Ziel, den Gelsenkirchner Wohnungsmarkt nachhaltig zu stärken.

Altlasten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Gelsenkirchen, - Referat Umwelt -, vom 10.01.2025 sind die oben genannten Grundstücke an der Leithestraße 83 in Gelsenkirchen im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter dem Titel **51.006 Ehemalige Zeche und Kokerei Rheinelbe** ½ gekennzeichnet.

Die oben genannten Flurstücke, die derzeit dicht bewachsen sind, liegen am nördlichen Randbereich der oben genannten ehemaligen Zechennutzung. Gemäß Luftbildauswertung befanden sich mindestens zwischen 1926 und ca. 1980 Gebäudekörper auf dem Gelände, deren Nutzung unbekannt ist. Über den Rückbau der Gebäudekörper und über die chemische Qualität etwaig nachfolgender Bodenverfüllungen liegen keine Informationen vor. Unmittelbar östlich des Flurstücks 33 befand sich ehemals eine Schreinerei.

Hinweise auf erhebliche Bodenverunreinigungen liegen für die oben genannten Flurstücke nicht vor, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei derzeitiger Nutzung besteht keine Gefährdung. Bei Nutzungsänderung oder vor Baubeginn sind orientierende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt durchzuführen.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

abgabenrechtlicher
Zustand

Mit Schreiben der Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 - Verkehr -, vom 21.01.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Leithestraße 83 – Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33 - von der in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Leithestraße“ erschlossen wird.

Das Grundstück Leithestraße – Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591 – ist Teil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die sich in privatem Eigentum befindet und als Verkehrsfläche kein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück ist.

Erschließungsbeiträge fallen für die oben angegebenen Grundstücke nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Leithestraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für die oben angegebenen Grundstücke nicht an.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Gelsenkirchen nicht erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage Kleingartensiedlung,
privater Nutz- und Freizeitgarten – Sonstige Fläche
BRW 18,-- EUR / m²

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Rathaus Gelsenkirchen-Buer, 45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Gelsenkirchen.

Die gewählte Adresse ist: Leithestraße 83.

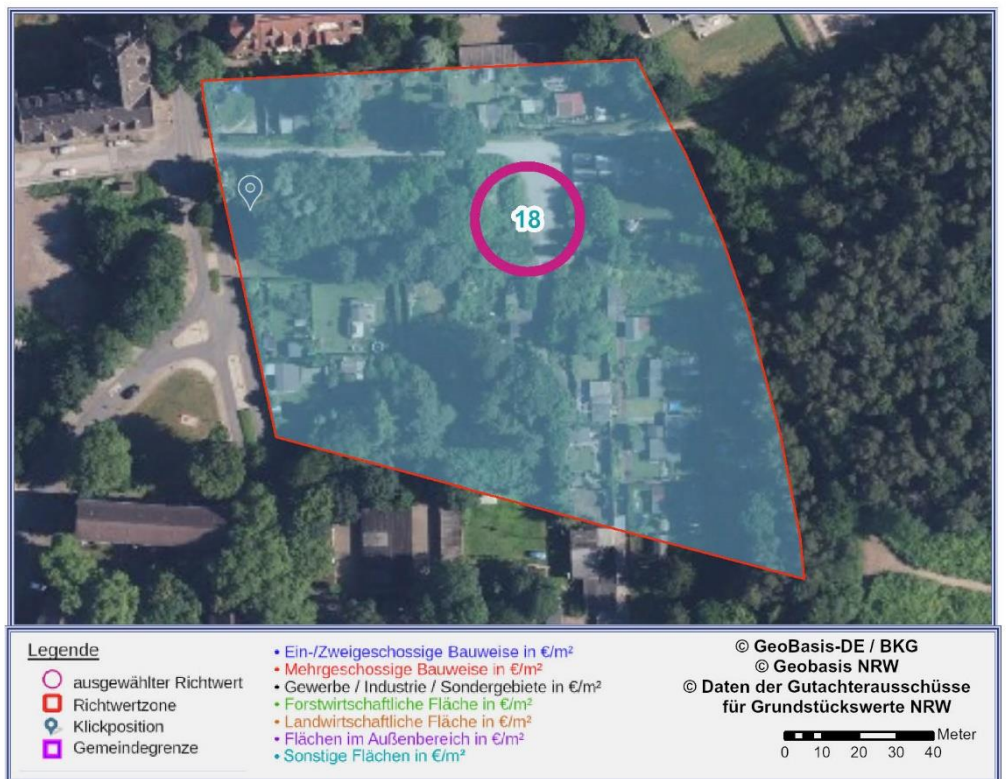


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2823500
Bodenrichtwert	18 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Sonstige Fläche
Nutzungsart	Kleingartenfläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	15 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Dauerkleingarten, privater Nutz- / Freizeitgarten
Freies Feld	Leithestraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

Geschäftszeichen: AG Gelsenkirchen, 005 K 097 / 24
 Gutachten-Nr.: W 3907-01-2025
 unbebautes bewaldetes Grundstück, Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen
 Verkehrsfläche, Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Einfriedung
Flurstück 33:
zum Gehweg auf der Leithestraße (Flurstück 591) befindet sich in Teilbereichen noch eine Ziegelstein-Einfriedungsmauer
- befestigte Flächen
Flurstück 591:
Gehweggrundstück in Betonsteinpflasterung mit Bushaltestelle
2 Werbeplakate
- Grünanlagen
Flurstück 33:
Das zu bewertende Grundstück ist bewaldet (einfacher Laubbestand), verwildert, teilweise umgestürzte Bäume
- Besonderheiten
Flurstück 33:
Auf dem Grundstück befinden sich teilweise Grünabfälle

Flurstück 591:
Bei dem Grundstück handelt es sich um eine private Wegefläche, die laut Auskunft der Stadtverwaltung Gelsenkirchen komplett als Gehweg genutzt und somit Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sei. Die Fläche gelte damit als „still gewidmete“ Fläche im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes NRW.
Weiter wurde ausgeführt, dass eine Widmung nur die straßenrechtliche Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche festlegt, den Betrieb einer Bushaltestelle oder gegebenenfalls einer Lichtsignalanlage nicht abdecke.
Ein Verfahren zum Ankauf des Flurstücks 591 durch die Stadtverwaltung Gelsenkirchen laufe derzeit.
Auf dem Grundstück befindet sich eine **Bushaltestelle**.

Laut Angabe der Grundstückseigentümerin wird von der Bogestra diesbezüglich kein Nutzungsentgelt geleistet.

Der Ansatz eines diesbezüglichen Ertrages bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

Ferner befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück auch noch **2 Reklametafeln**.

Laut Angabe der Grundstückseigentümerin wird für die Werbetafeln zum Wertermittlungstichtag keine Miete erzielt. Verträge zur Nutzung der Tafeln lägen nicht vor.

In der Literatur (Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kleiber, 7. Auflage; § 8 ImmoWertV, Rd. Nr. 377 ff.) wird darauf hingewiesen, dass die Einnahmen aus der Vermietung von Reklameflächen als hinreichend gesichert angesehen werden, wenn die werbenden Firmen gute Bonität besitzen und die Verträge zur Überlassung der Flächen für einen längeren Zeitraum geschlossen werden. In der Praxis seien bei Pacht dauern zwischen 5 und 10 Jahren monatliche oder vierteljährliche Zahlungen üblich.

Der Jahresreinertrag aus der Verpachtung / Vermietung der Flächen ist dann bei der Wertermittlung über die Restlaufzeit des Vertrages mit einem entsprechenden marktüblichen Habenzinssatz zu kapitalisieren und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Wegen der kaum voraussehbaren und oft schnellen Wandelbarkeit der angebotenen Produkte und Leistungen wird empfohlen, den Kapitalisierungszeitraum bei vertraglich nicht genau festgelegter Laufzeit der Verträge auf maximal 10 Jahre zu begrenzen.

Soweit den Einnahmen Bewirtschaftungskosten gegenüberstehen, sind diese bei der Ermittlung des Reinertrages zu berücksichtigen. Die häufig beachtlichen Herstellungs-, Montage-, Energie- und Unterhaltungskosten werden im Allgemeinen vom Mieter der Werbeflächen getragen. Nach Ablauf der Mietdauer sei der Mieter grundsätzlich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

In dem hier vorliegenden Fall wurde laut Angabe des Grundstückseigentümers von dem Voreigentümer ein Vertrag mit der Fa. Stroer geschlossen. Dieser liegt diesseits nicht vor.

Laut Angabe der Grundstückseigentümerin wird derzeit ohne bestehenden Vertrag eine vierteljährliche Pacht in Höhe von 120,- EUR für die Werbetafeln gezahlt.

Da laut Angabe kein Mietvertrag für die Reklametafeln besteht und damit die oben genannte Mietzahlung diesseits als nicht hinreichend gesichert betrachtet wird, wird der Ansatz eines kapitalisierten Mietertrages bei der weiteren Wertermittlung als nicht angemessen erachtet.

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

einfacher Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am wertermittlungstichtag 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.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Bodenwert herangezogen, da es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um unbebaute Grundstücke handelt.

Der Wert des Grund und Bodens wird unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. BODENWERT

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Gelsenkirchen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Leithestraße: rd. 18,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45886
Ortsteil	Ückendorf
Bodenrichtwertnummer	2823500
Bodenrichtwert	18,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
Nutzungsart	Kleingartenfläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	15,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Dauerkleingarten, privater Nutz- / Freizeitgarten
Freies Feld	Leithestraße

Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33:

Das hier zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf die Nutzungsart maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ferner wird in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die genannte Fläche in der Zukunft als Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Das Grundstück ist zudem Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 27 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhrgebiet und liegt weiter im Bereich A 23 des Aufstellungsbeschlusses für den neuen Landschaftsplan.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Informationen wird diesseits angenommen, dass eine bauliche Nutzung für das zu bewertende Grundstück zum Bewertungsstichtag nicht in Betracht kommt.

Zur verbindlichen Klärung der Frage einer konkreten baulichen Nutzung wäre eine Bauvoranfrage an die Bauordnungsbehörde zu stellen. Das kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgen. Es wird empfohlen, dazu in Kontakt mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu treten.

Abweichungen von der vorgenannten Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Änderungen des Verkehrswertes führen.

Das Grundstück ist insgesamt mit Baumbestand und Büschen versehen und verwildert. Teilweise wurden Grünabfälle auf dem Grundstück entsorgt.

Eine Nutzung als Grabeland (Kleingarten) ist hier nicht vorhanden und zum Stichtag auch nicht möglich. Zudem soll die Nutzung der umliegenden Grundstücke als Grabeländer sozialverträglich eingestellt werden.

Nach diesseitiger Auffassung ist das zu bewertende Grundstück daher zum Wertermittlungsstichtag eher nicht mehr nutzbar und die Marktgängigkeit dürfte stark eingeschränkt sein.

Ein Ansatz des Bodenwertes auf Grundlage des oben genannten Richtwertes wird diesseits daher als nicht marktgerecht erachtet.

Für Ausgleichsflächen gemäß § 9 BauGB liegen keine Kaufpreise vor, die einen direkten Preisvergleich möglich machen. In Auswertungen von Gutachterausschüssen in der Nähe hat sich ergeben, dass für entsprechende Flächen in Ortsrandlagen durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche in Höhe des 2 – 6-fachen Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Grundstücke erzielt werden.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Gelsenkirchen liegt bei rd. 0,80 EUR / m² ohne Aufwuchs.

In Bezug auf den Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen wie folgt ausgeführt:

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Gelsenkirchen liegt bei rd. 8,- EUR / m² ohne Aufwuchs.

In Bezug auf den Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen wie folgt ausgeführt:

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

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

Infolge der vorgesehenen Nutzung des zu bewertenden Grundstücks als Ausgleichsfläche wird es diesseits als angemessen erachtet, einen Bodenwert in Höhe des 2-fachen landwirtschaftlichen Bodenwertes und damit in Höhe von 16,- EUR / m² in Ansatz zu bringen.

angenommener Bodenwert rd. 16,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 21.01.2025 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks 16,- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

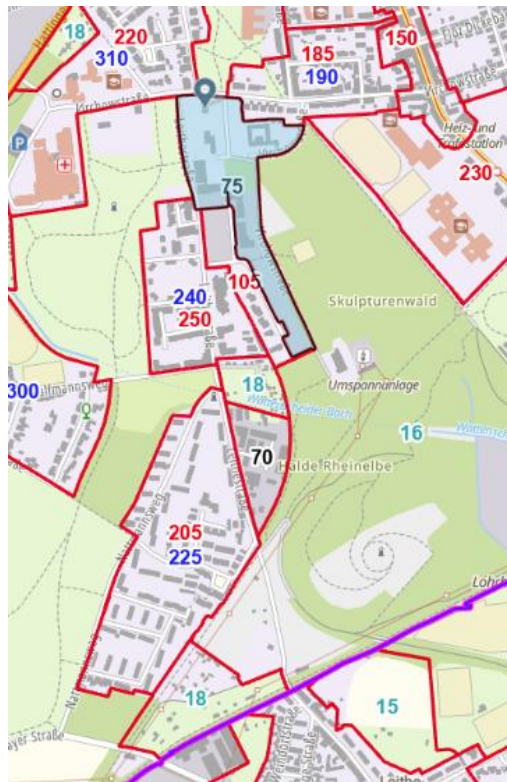
	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33	2.010	x	16,00	=	32.160,- EUR
Bodenwert				=	32.160,- EUR

Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591:

Das hier zu bewertende Grundstück stellt sich als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bürgersteig) dar.

Insoweit weicht das Grundstück in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Nutzung“ ebenfalls maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Für öffentliche Verkehrsflächen, die in privatem Eigentum stehen, werden laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen Kaufpreise in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden bebauten Grundstücke erzielt.



Quelle: boris.nrw.de

Zur Findung eines angemessenen Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte der angrenzenden Richtwertzonen unter Berücksichtigung der jeweiligen Zonengrößen ins Verhältnis gesetzt.

- 240,-- EUR / m² rd. 67.000 qm / 26,62 %
- 18,-- EUR / m² rd. 15.500 qm / 6,16 %
- 225,-- EUR / m² rd. 144.200 qm / 57,29 %
- 70,-- EUR / m² rd. 25.000 qm / 9,93 %

Es ergibt sich danach ein gemittelter Bodenrichtwert für die umliegenden Zonen vor d. 200,-- EUR / m², der hier als maßgeblich zur Ermittlung des Bodenwertes der Verkehrsfläche in Ansatz gebracht wird.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

$$200,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,1 = 20,-- \text{ EUR / m}^2$$

angenommener Bodenwert

rd. 20,-- EUR/m²

	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591	90	x	20,00	=	1.800,-- EUR
Bodenwert				=	1.800,-- EUR

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33
unbebautes, bewaldetes Grundstück,
Leithestraße 83, 45886 Gelsenkirchen**

7.	BODENWERT	32.160,-- EUR
	rd.	32.000,-- EUR

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591
Verkehrsfläche,
Leithestraße, 45886 Gelsenkirchen**

7.	BODENWERT	1.800,-- EUR
	rd.	1.800,-- EUR

8. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

Gemarkung Ückendorf, Flur 12, Flurstück 33

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein unbebautes, bewaldetes Grundstück.

Nach sachverständiger Einschätzung ist die Marktgängigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks als Ausgleichsfläche und der Beschaffenheit des Grundstücks als stark eingeschränkt zu betrachten.

Es wird diesseits als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 75 % auf den Bodenwert und damit in Höhe von 24.000,- EUR in Ansatz zu bringen.

Es sei darauf hingewiesen, dass die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, als auch die Belastung durch die mit dem begünstigenden Wegerecht verbundene Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Wegefläche unberücksichtigt geblieben sind. Auf die entsprechenden Hinweise dazu im Gutachten wird Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

•	festgestellt in Höhe des Bodenwertes		32.000,-	EUR
•	Marktanpassung infolge der eingeschränkten Marktgängigkeit	./.	<u>24.000,-</u>	<u>EUR</u>
			8.000,-	EUR

VERKEHRSWERT	des <u>unbelasteten</u> Grundstücks zum Stichtag, dem 23.01.2025, gerundet		<u>8.000,-</u>	<u>EUR</u>
--------------	--	--	----------------	------------

Gemarkung Ückendorf, Flur 23, Flurstück 591

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Verkehrsfläche.

Auf die Hinweise zur Widmung der Fläche als Verkehrsfläche auf Seite 2 des Gutachtens und in Hinblick auf die Bewertung der Reklametafeln und der Bushaltestelle unter Punkt 5 des Gutachtens wird verwiesen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist auch für das zu bewertende Grundstück die Marktgängigkeit als stark eingeschränkt zu betrachten.

Es wird diesseits als angemessen erachtet, einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 75 % auf den Bodenwert und damit in Höhe von 1.350,-- EUR in Ansatz zu bringen.

Es sei darauf hingewiesen, dass die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, als vernachlässigbar eingeschätzt wurden und die Belastung durch die mit dem begünstigenden Wegerecht verbundene Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Wegefläche unberücksichtigt geblieben ist. Auf die entsprechenden Hinweise dazu im Gutachten wird Bezug genommen.

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Bodenwertes		1.800,--EUR
•	Marktanpassung infolge der eingeschränkten Marktgängigkeit	./.	<u>1.350,--EUR</u>
			450,--EUR

VERKEHRSWERT	des <u>unbelasteten</u> Grundstücks zum Stichtag, dem 23.01.2025, gerundet	<u>500,-- EUR</u>
--------------	--	-------------------

Waltrop, den 16.06.2025