

Sachverständigenbüro • Karl-Joachim Frahm

Experte BTE · Sachverständiger zur Schadenfeststellung an Gebäuden und baulichen Anlagen · Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken · von der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden.

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB

Geschäfts-Nr.: 7 K 4/24



hier : **Gartenland
Egge in 58453 Witten**

Amtsgericht : **Witten**

Grundbuch : **Grundbuchblatt 3096
von Witten**

Wertermittlungstichtag : **19.08.2025**

Qualitätsstichtag : **19.08.2025**

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Ausgangsdaten		
Objekt:	Egge in 58453 Witten	
Art der Nutzung:	Gartenland	
Wertermittlungstichtag:	19.08.2025	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	19.08.2025	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	1.886 m ²	Flurstück 504

Bewertungsergebnisse		
Bodenwert:	€	28.000,-
Verkehrswert (Marktwert):	€	28.000,-

INHALT

1.	Einleitung	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3	Erläuterung zur Durchführung	9
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1	Vergleichswertverfahren	12
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
2.	Bodenwert	16
2.1	Allgemeine Angaben	17
2.2	Lasten und Rechte	18
2.3	Lagebeschreibung	20
2.3.1	Kommunale Daten	20
2.3.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	21
2.4	Behördliche Auskünfte	22
2.4.1	Bauplanungsrecht	22
2.4.2	Altlasten	23
2.4.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	24
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	26
2.4.5	Bodenrichtwert	27
2.5	Ermittlung des Bodenwerts	29
2.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	31
2.6.1	Bodenwert	31
3.	Verkehrswert (Marktwert)	32

3.1	Verkehrswert (Marktwert)	33
4.	Fotos und Anlagen	34
4.1	Verzeichnis der Anlagen	35

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 09.07.2025 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für das im Grundbuch von Witten Blatt 3096, verzeichnete Grundstück Gemarkung Witten, Flur 31, Flurstück 504, Egge, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung dieses Gutachtens fand am 19.08.2025 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Holzlauben befinden. Die Eigentumsverhältnisse hierzu konnten nicht allumfassend geklärt werden. Nach gemachten Angaben ist das Grundstück an Strom und Wasser angeschlossen.

Ein Grundbuchauszug vom 10.07.2025 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.08.2025.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwertmittlung) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Die Feststellungen haben zu folgendem Ergebnis geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
6. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805).
7. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

8. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
10. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
12. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage 2004.
13. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst den Bodenwert des Grundstückes.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Alle dem Gutachten beigefügten Lichtbilder sind mit der Zustimmung der Eigentümer gemacht worden.

Des Weiteren liegt für die Wiedergabe der Übersichts- und Katasterpläne sowie Kartenausschnitte im Gutachten die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfenden Aussagen zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlagen.

Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

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

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke (Bodenwert) kommt danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls,

insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (Gartenland) wird dem Verfahrenswert aus dem Vergleichswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

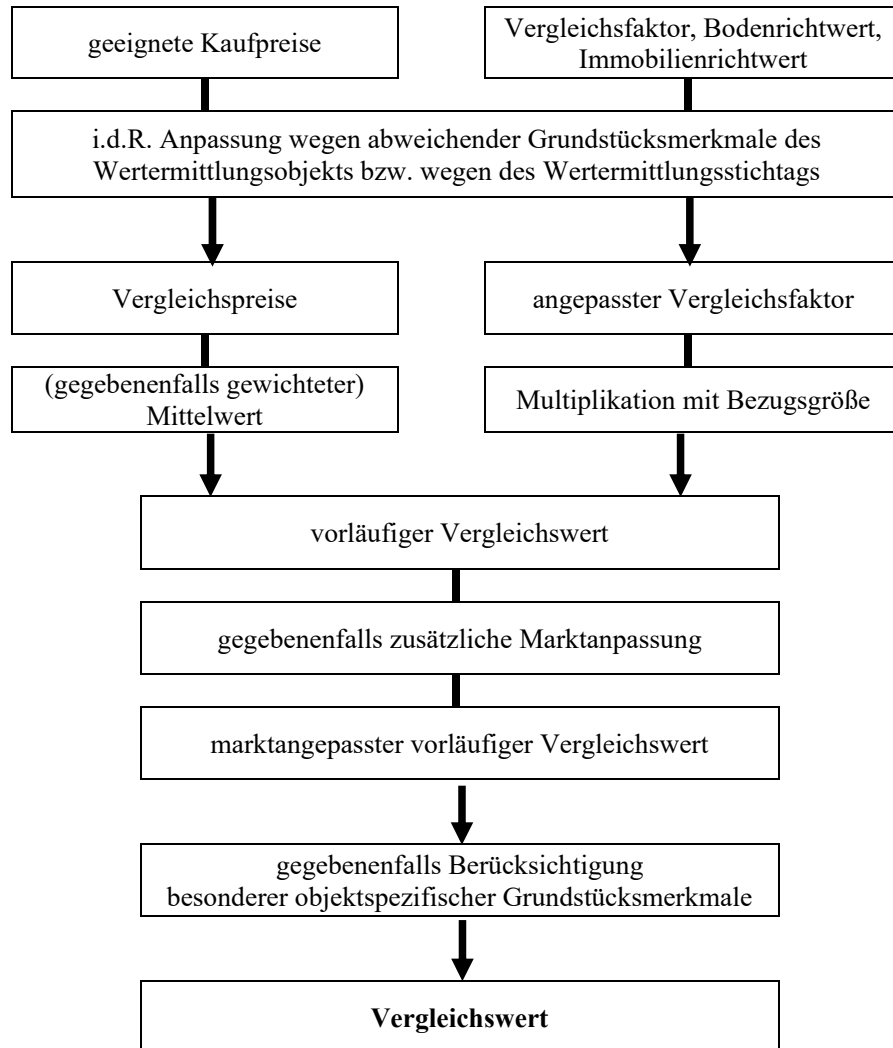
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Kleingarten, der als Schrebergarten genutzt wird und sich auf dem Flurstück 504, Flur 31, Egge befindet.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren, für die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen gilt wie folgt.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) vorrangig auf der Grundlage des Vergleichswerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichsfaktoren und Marktdaten.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 3096 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Witten, Flur 31 und besteht aus dem Flurstück 504 mit einer Gesamtgröße

von 1.886 m².

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 1

Das Recht des Eigentümers von Flur 31 Nr. 373/81 etc. den über das belastete Grundstück führenden Fußweg zu benutzen; eingetragen am 18. Februar 1903 und umgeschrieben am 13. August 1975.

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 7 K 4/24). Eingebracht am 19.05.2025.

Der Ersatzwert des zuvor aufgeführten Rechtes unter der laufenden Nummer 1 wird auftragsgemäß separat bewertet und im Begleitschreiben mitgeteilt. Die übrigen Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung für die Zwangsversteigerung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach telefonischer Auskunft vom 23.09.2025 des Bauordnungsamtes sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB fallen somit nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.3 LAGEBESCHREIBUNG

2.3.1 Kommunale Daten

Die Stadt Witten liegt im Ruhrgebiet, auf der Ruhrachse Mülheim – Schwerte. Die ehemals durch Kohle und Stahl geprägte Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten einem Strukturwandel unterzogen.

Dienstleistungen, Verwaltung, Handel, Kultureinrichtungen, Universität Witten/Herdecke sowie industrielle Fertigungen prägen heute das Wirtschafts- und Erwerbsleben.

Für das Jahr 2023 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Witten veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	95.724
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	- 0,5 %
Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2035	:	- 1,3 %
Ausländeranteil	:	13,9 %
Durchschnittsalter	:	45,7 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	45,5 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	15,9 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,8 %
SGB II-Quote	:	12,7 %
Beschäftigungsquote	:	60,8 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	10,8 %

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße Egge im Stadtzentrum. Bei der Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnanbindung an die A 448 befindet sich in geringer Entfernung. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig gut erreichbar.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtzentrum.
Die Entfernung zu Stadtmitte Witten beträgt ca. drei Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das zu bewertende Objekt nach gemachten Angaben Wasser und Strom.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in offener Bauweise, bzw. aus Grünflächen.

Das zu bewertende Grundstück ist nicht bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 60 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 40 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigelegten Katasterauszug im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.4 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.4.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB, stellt den Bereich zu bewertenden Grundstücks als Grünfläche dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut telefonischer Auskunft mit dem Bauordnungsamt der Stadt Witten vom 23.09.2025 nicht. Das Grundstück ist baurechtlich nicht nutzbar.

Das Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB.

Gemäß § 35 BauGB sind bauliche Vorhaben im Außenbereich im Wesentlichen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, der Energie- oder Wasserversorgung oder der Telekommunikation- oder Abwasserwirtschaft dient.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben nicht den Kriterien des § 35 Abs. 3 BauGB baulich entspricht. Dazu zählt u. a. die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Ausnahmen für eine zulässige Änderung der Nutzung, eine bauliche Erweiterung sowie eine Neuerrichtung richten sich nach den Vorschriften des § 35 Abs. 4 Ziffern 1 bis 6 BauGB.

2.4.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Witten ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Witten erfasst.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.4.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Bergbau

Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schief-lagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichtigung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch oberflächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigefügt, wobei die Namen aus Gründen des Datenschutzes entfernt wurden.

Laut Internetauskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, sind in dem Areal, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, folgende bergbaulichen Gefährdungspotenziale bekannt (siehe Anlage):

- verlassene Tagesöffnung
- oberflächennaher Bergbau belegt
- tagesnaher Bergbau möglich.

Ob bereits Entschädigungen wegen des Bergbaus geleistet wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Bergbausicherung bei der Errichtung des Gebäudes durchgeführt worden sind.

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden. Das Gas kann in bergbaubedingte Hohlräume aufsteigen und sich dort ansammeln, unter Umständen mit hohem Druck. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Dieser Umstand ist bei Bohrungen zu berücksichtigen.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes die Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (siehe Anlage).

Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (www.geoport.de) über Hochwasser- und Starkregengefährdung bestehen für das zum Teil zu bewertende Grundstück folgende Gefährdungspotenziale (siehe Anlagen):

Hochwassergefährdung	GK1 (sehr geringe Gefährdung)
Starkregengefährdung	sehr gering

Auf eine entsprechenden Würdigung eines etwaigen daraus entstehenden merkantilen Minderwerts wurde bei dieser Bewertung wegen der Geringfügigkeit des Betrages bewusst verzichtet.

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts Abteilung Anliegerbeiträge, Straßenrecht und Vertragsangelegenheiten der Stadt Witten vom 23.09.2025 grenzt das zu bewertende Grundstück an die Erschließungsanlage Egge.

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten.

Das Grundstück liegt im Außenbereich.

Der beitragsrechtliche Zustand des Grundstücks kommt bei der Verkehrswertermittlung nicht zur Anwendung, da es sich um eine „öffentliche Vorlast“ handelt, die im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vorrangig befriedigt wird.

2.4.5 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten hat für die betreffende Richtwertzone drei Bodenrichtwerte ausgewiesen. Diese stimmen jedoch nicht nach Art und Nutzung mit dem zu bewertenden Grundstück überein.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten sind unter Punkt 4.6 für sonstige unbebaute Grundstücke unter Punkt 4.6.1 für Nutz – und Kleingärten Bodenpreise für Nutz- und Kleingärten zwischen 4,10 bis 32 €/m² angegeben.

Da ein Kleingarten im Allgemeinen eine Fläche zwischen 300 und 500 m² aufweist und bei dem zu bewertenden Grundstück eine Fläche von 1.886 m² vorhanden ist,

werden hier 15 €/m²

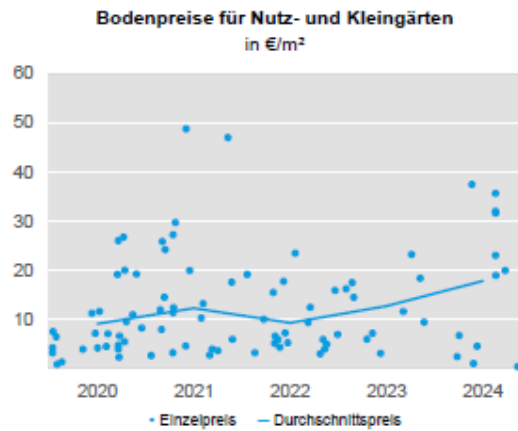
zugrunde gelegt. Auch im ,Hinblick darauf, dass zusätzlich ein Wasser- und ein Stromanschluss vorhanden ist.

Auf der nachfolgenden Seite ist der Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht dargestellt.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Nutz- und Kleingärten

2024 konnten zur Auswertung 13 Kaufverträge herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 17,90 €/m² ermittelt werden. Der Quartilsabstand für Nutz- und Kleingärten lag bei 4,10 bis 32 €/m².



Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.

Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinsheimen, befinden und durch einen Verein organisiert sind, werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner verpachtet.

Der Quartilsabstand für Flächen mit einer kleingärtnerischen Nutzung (keine kleingärtnerische Gemeinnützigkeit) lag in den letzten fünf Jahren bei 2.500 bis 12.750 €, dieser beinhaltet die Werte der aufstehenden Gebäude.

2.5 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die konjunkturelle Entwicklung finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ihre Berücksichtigung. Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt.

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

2.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

2.6.1 Bodenwert

Bodenwert	€	28.300
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0
	€	<u>28.300</u>
Bodenwert	rund €	<u><u>28.000</u></u>

3. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

3.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Bodenwert € 28.000

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Lage, der Größe und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird in Kenntnis der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhandenen Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, der Verkehrswert (Marktwert) für das Gartenland auf dem Grundstück Egge in Witten, Grundstück Gemarkung Witten, Flur 31, Flurstück 504, ohne die Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.08.2025 auf

festgestellt. € 28.000-

In Worten: Euro – achtundzwanzigtausend. –

Bochum, den 27. Januar 2026

Der Sachverständige

4. FOTOS UND ANLAGEN

4.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	1	Seite
Katastrerauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Bergbauauskunft	9	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite



Abb. 1 Straße am Objekt



Abb. 2 Zuwegung von der Straße aus gesehen



Abb. 3 Gartenland

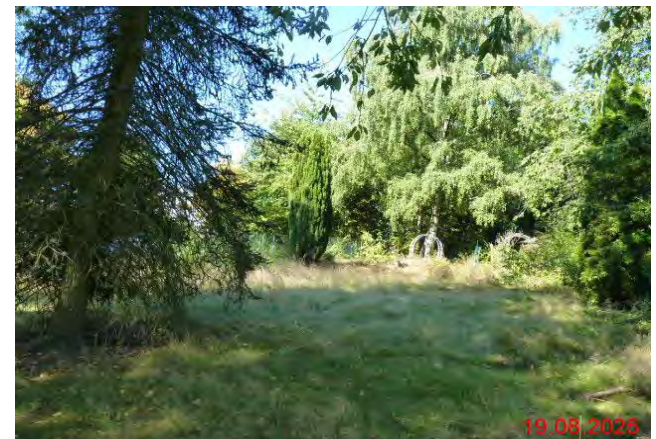


Abb. 4 Gartenland



Abb. 5 Gartenland



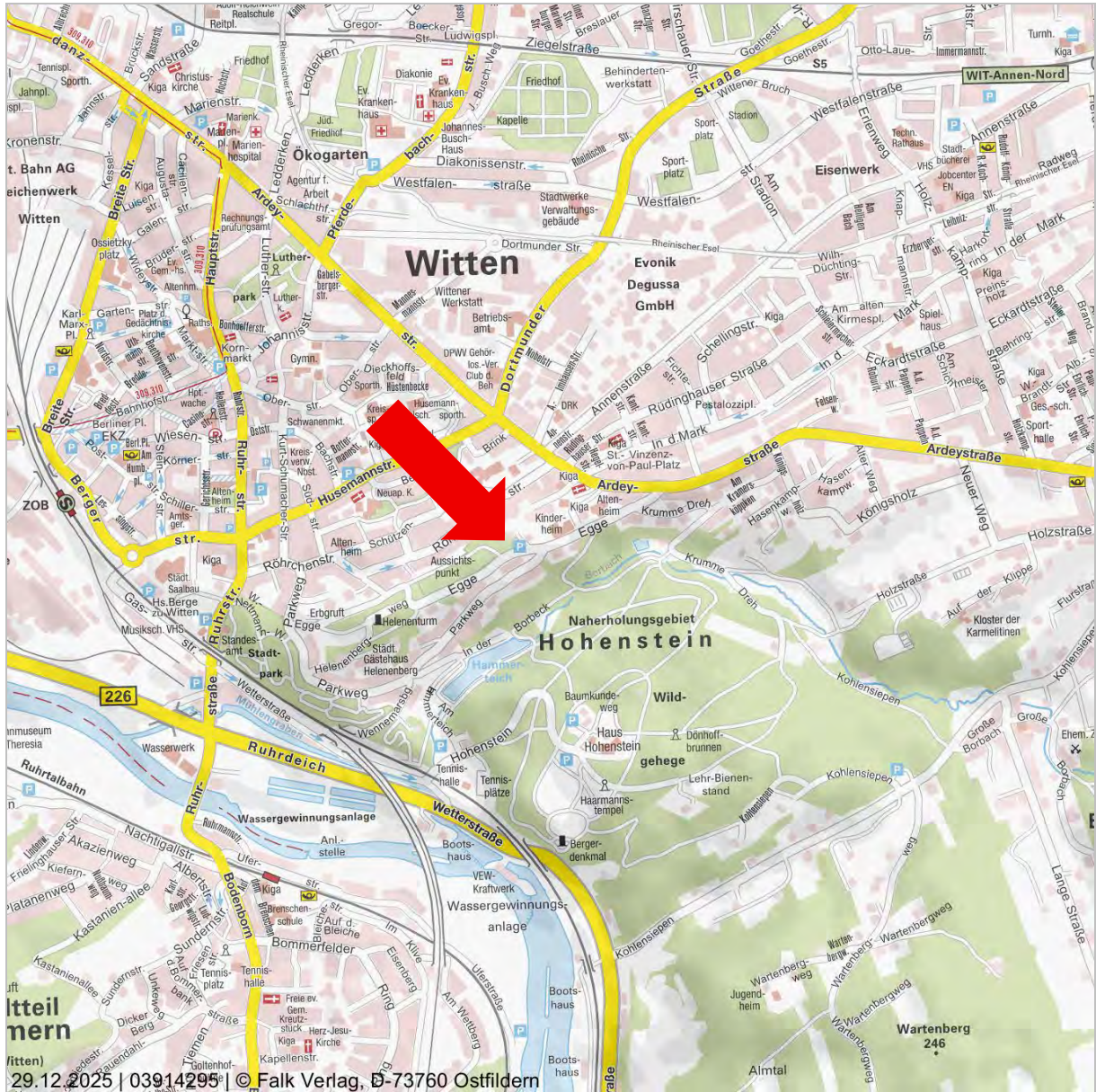
Abb. 6 Gartenland

Regionalkarte MairDumont

58453 Witten, Egge 58



Geoport



29.12.2025 | 03914295 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Sachverständigenbüro Frahm
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und
Bergschadensgefährdung**

Auskunftsbereich: Gartenland, Egge in Witten

Gemarkung: Witten, Flur: 31, Flurstück 504

Eigentümer:

Ihr Schreiben vom 22.09.2025

hier eingegangen am 12.11.2025

Az. des Gerichts: 7 K 4/24

Guten Tag Dipl.-Ing. Karl-Joachim Frahm,
der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Kronprinz“ und über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Franziskas Erbstollen ins Süden“ mit dem
Beilehen "Franziskas Erbstollen ins Süden No II" sowie über einem
inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin beider bestehenden Bergwerksfelder ist die

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 13. November 2025
Seite 1 von 9

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-3225
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Dienstgebäude:

Hauptsitz / Lieferadresse:

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
folgenden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/themen/d
/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)



Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht

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

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 9

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



Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

Bergbauliche Situation

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

Das Grundstück liegt über

- dem Steinkohlegebirge (Karbon),
- dem Südflügel zum „Helenenberger Sattel“,
- nach Südosten mit bis zu 55° einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- einer an der Karbonoberfläche konstruierten Ausbisslinie eines Steinkohlenflözes,
- zwei Vermessungslinien,
- einer in einem Steinkohleflöz aufgefahrenen Stollensohle,
- Abbautätigkeiten oberhalb der Stollensohle,
- Einflussbereichen ehemaliger Bergwerke.

In die hier vorliegenden Unterlagen sind im nahen Umfeld des Auskunftsbereichs Pingen (Kohlengrabungen) eingetragen.

Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865“



Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 9

- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.

- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.

- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinsschicht mit einer Mächtigkeit von 17m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.

- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.



Ich gebe folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 5 von 9

➤ Dokumentierter Abbau

Abbautätigkeiten in zwei Steinkohleflözen sind bis unter den Auskunftsbereich und in einem weiteren Steinkohleflöz (je nach Zulage der Grubenbilder) bis nahe an die westliche Grundstücksgrenze außerhalb des Auskunftsbereichs dokumentiert.

Die Teufe dieser Abbautätigkeiten lässt sich mit den hier vorliegenden Unterlagen (historische Grubenbilder aus dem 19ten Jahrhundert) nicht bestimmen.

➤ Eine in einem Steinkohleflöz aufgefahrene Stollensohle ist unterhalb des Grundstücks aufgefahren.

Abbautätigkeiten oberhalb der Stollensohle sind in einer alten Schnittzeichnung dargestellt.

Die Teufe, in der die Stollensohle aufgefahren wurde, lässt sich den hier vorliegenden Unterlagen (alte Grubenbilder) nicht eindeutig entnehmen. Eine exakte Projektion des Stollens auf die Geländeoberfläche ist -aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen- nicht möglich.

➤ Mit den oben angegebenen Vermessungslinien wurden die Größen ehemaliger Bergwerksfelder (sogenannter Längfelder) in der Örtlichkeit festgelegt.

Sie sind in alten Grubenbildern dargestellt.

Je nach Zulage befinden sich diese direkt unter oder in unmittelbarer Umgebung zu dem Auskunftsbereich.



Der Verlauf von Steinkohlenlagerstätten wurde entlang der Ausbisslinien mit den Vermessungslinien nachgewiesen. Das Recht zum Kohleabbau in den Bergwerksfeldern wurde auf Grundlage der in die alten Grubenbilder eingetragenen Vermessungslinien vergeben.

Unter einer Ausbisslinie versteht man den Bereich an der Oberfläche des Festgesteins (hier: des Karbons), in dem der Bodenschatz (hier: ein Steinkohleflöz) ansteht.

Eine exakte Projektion der Vermessungslinien auf die Geländeoberfläche ist -aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen- an der Karbonoberfläche nicht möglich.

- Die in die hier vorliegenden Unterlagen eingetragenen Pingen (Kohlegrabungen) sind Hinweise darauf, dass vom Tage aus Kohleabbau stattgefunden hat und als solcher dokumentiert wurde.



Bergschadensgefährdung

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei einer gegebenenfalls früheren Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen.

Möglicherweise kann die oben angegebene Bergbauberechtigte hierzu Auskunft geben.



Empfehlung

Achten Sie bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub von Baugruben sollten Sie auf die Beschaffenheit des Untergrunds achten. Treffen Sie dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind.

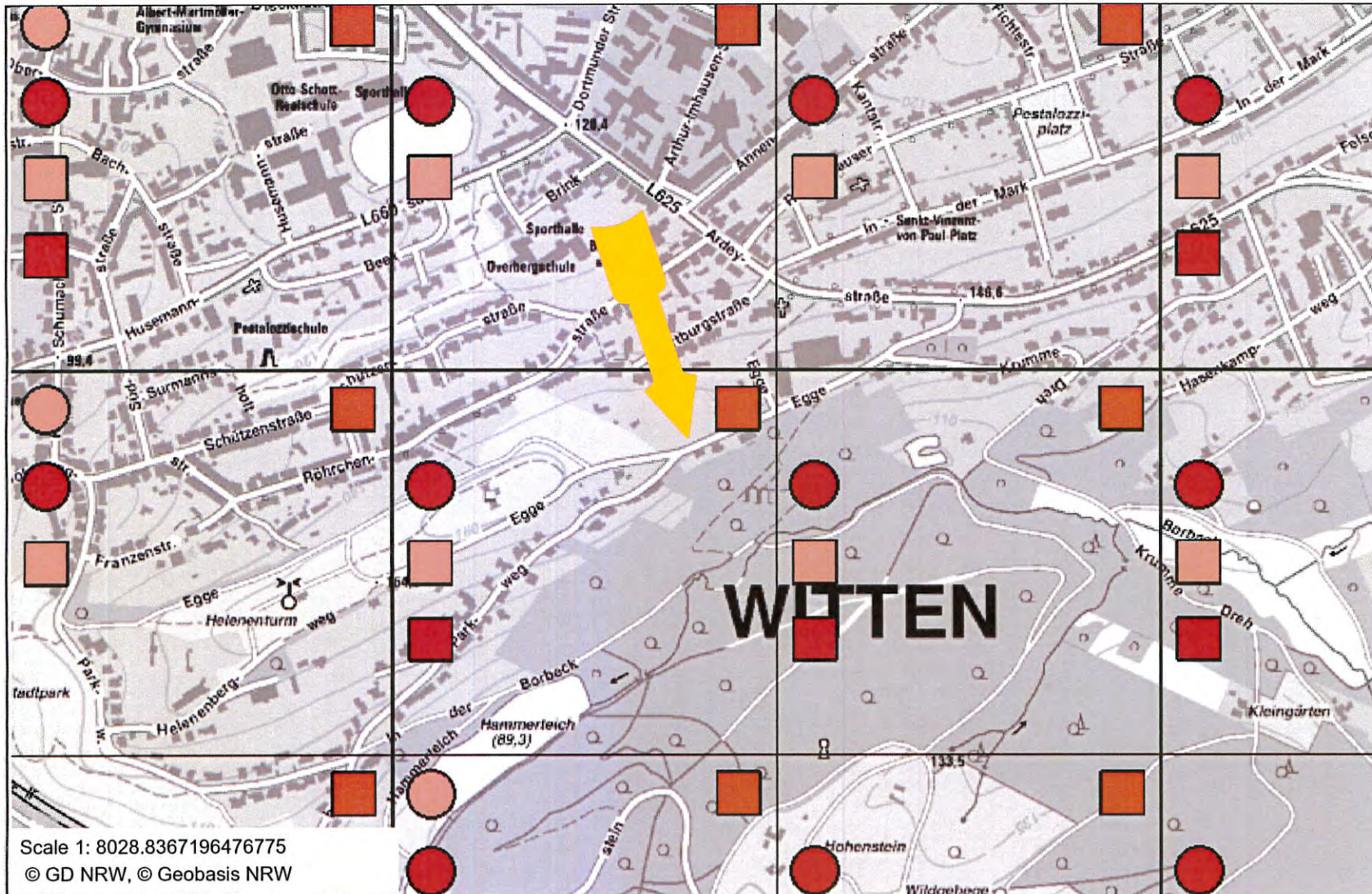
Grubenbildeinsichtnahme

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 12,50 Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

<https://www.bra.nrw.de/energie-bergbau/bergbaufolgen/einsichtnahme-grubenbilder>

Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein Westfalen

32 387182 5700198



Scale 1: 8028.8367196476775
© GD NRW, © Geobasis NRW

32 383613 5698588





Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes In Nordrhein-Westfalen

Aktualisierungsstand 2026-01-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen

Auskunft durch Bezirksregierung Arnsberg

Bergbau




-  bergbaubedingter Tagesbruch
-  verlassene Tagesöffnung
-  oberflächennaher Bergbau, belegt
-  tagesnaher Bergbau, möglich

Methanausgasung (Tagesoberfläche)


-  punktuell
-  flächenhaft

Auskunft durch Geologischer Dienst NRW



Karst

-  Erdfall
-  Subrosionssenke
-  Karstgebiet

Gasaustritt (Bohrungen)

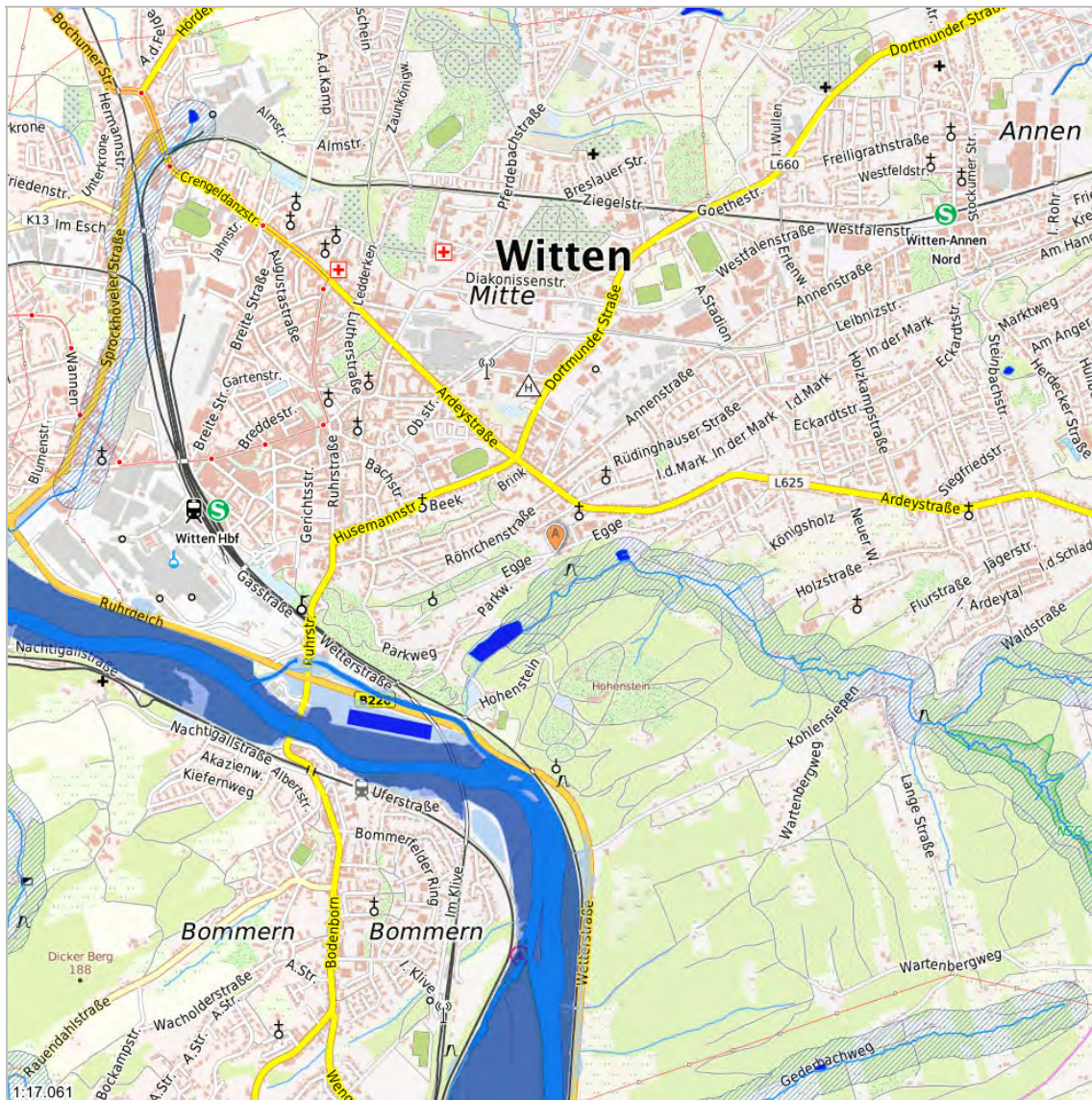
-  Gasaustritt in Bohrungen

Erdbeben

-  seismisch aktive Störung
-  Erdbebengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

58453 Witten, Egge 58



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

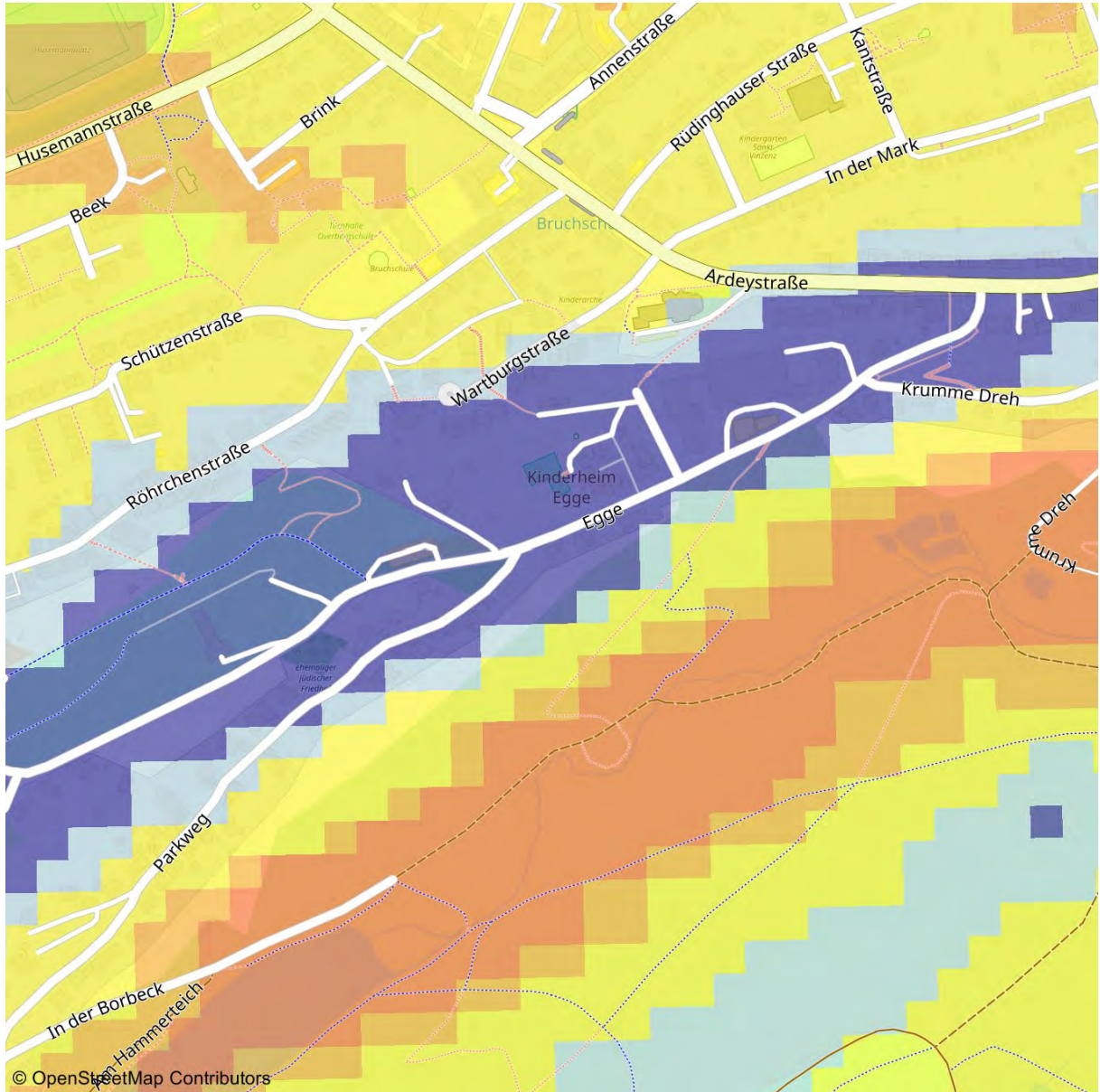
GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

58453 Witten, Egge 58



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

