

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

## Verkehrswertgutachten

Nr.: 2024-105-325



**Zu bewerten ist das Objekt:** Unbebautes Grundstück  
Herdecker Straße, gelegen zwischen  
den Haunummern 101 und 105  
in 58453 Witten  
Grundbuchblatt 1332 von Annen

**Amtsgericht:** Witten

**Aktenzeichen bei Gericht:** 7 K 26/23

**Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes  
in Anlehnung an § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021  
zum Stichtag 14. Februar 2025:**

**35.500 Euro**

**Inaugenscheinnahme am:** 14.02.2025  
**Grundstücksgröße:** 7.047 m<sup>2</sup>

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Grundlagen.....	4
2.	Makrolage des Objektes .....	5
3.	Mikrolage des Objektes .....	6
4.	Beschreibung des Objektes .....	6
4.1	Grundstück, Grund und Boden.....	6
4.2	Bauliche Anlagen .....	7
5.	Rechtliche Beschreibung .....	8
5.1	Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme .....	8
5.2	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	9
5.3	Denkmalschutz .....	9
5.4	Altlasten.....	9
5.5	Bergbau .....	10
5.6	Baulasten .....	18
5.7	Vereinbarte Mieten und Pachten.....	18
5.8	Überbauung.....	18
6.	Nutzungsmöglichkeiten für das Wertermittlungsobjekt.....	19
7.	Der Markt für solche Objekte .....	19
8.	Beurteilungen .....	20
9.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes .....	20
9.1	ImmoWertV 2021 .....	20
9.2	Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag .....	21
9.3	Tag und Umfang der Objektbesichtigung.....	21
10.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	22
10.1	Vorbemerkung.....	22
10.2	Verfahrenswahl und Begründung .....	22
10.3	Vergleichswert.....	22
10.3.1	Erläuterung des Vergleichswertverfahrens.....	22
10.3.2	Grundsatz der Modellkonformität .....	23

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

10.4	Bodenwert als Vergleichswert.....	23
10.5	Marktanpassung.....	24
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	25
10.7	Ermittlung des Vergleichswerts.....	26
11.	Angaben.....	26
12.	Ergebnis Verkehrswert .....	27
Anlage 1	- Stadtplan .....	28
Anlage 2	- Luftbild.....	29
Anlage 3	- Liegenschaftskarte.....	30
Anlage 4	- Grundbuchauszug, anonymisiert.....	31
Anlage 5	- Fotos.....	35

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## 1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Das Amtsgericht Witten hat dem Geschäftsführer der SachProjekt Gesellschaft für Immobiliensachverständigen- und Projektwesen mbH, Hans Hermann Fiedler (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet) am 29.11.2024 den Auftrag erteilt, die Wertermittlung höchstpersönlich und schriftlich durchzuführen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund wurden personenbezogene Daten nicht eingefügt und ggf. vorhandene Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Wertermittlung i.S.d. ZVG nicht berücksichtigt (Wert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes).

Das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr. 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbeitrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

Das Wertgutachten wird nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte dürfen ohne Zustimmung des Auftragnehmers das Gutachten nicht verwenden.

Bei der Erstattung des Gutachtens ist es nicht möglich,

- Konformität der baulichen Anlagen mit sämtlichen Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Abstandsflächen, Brandschutz, BImSchG etc.) sowie mit ggf. getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen vollumfänglich zu prüfen - vollumfängliche Konformität ist zu unterstellen,
- Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Prüfung der Statik sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchzuführen - die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen ist vorauszusetzen,
- Rohrleitungen auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit zu überprüfen - Unversehrtheit ist grundsätzlich zu unterstellen,
- das Grundstück auf Kampfmittel zu überprüfen; Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen.

Zerstörerische Untersuchungen fanden nicht statt. Verborgene Schäden oder Mängel, die durch diese Vorgehensweise nicht bekannt werden, können bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Flächennutzungsplan vom 27.01.2023 der Stadt Witten
- Auszug vom 04.12.2024 aus dem Grundbuch von Annen Blatt 1332 des Amtsgerichts Witten
- Auszug vom 03.01.2025 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Planungsrechtliche Auskunft vom 30.01.2025 der Stadt Witten
- Auskunft vom 13.02.2025 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten
- Online-Einsichtnahme vom 13.02.2025 in das Geoportal des Regionalverbandes Ruhr wegen etwaiger Denkmalvermerke unter „[www.denkmal.geoportal.ruhr/](http://www.denkmal.geoportal.ruhr/)“
- Bescheinigung vom 14.02.2025 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- Auskunft vom 14.02.2025 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Auskunft vom 12.03.2025 der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Auskunft vom 31.03.2025 der E.ON.SE in Essen über den Bergbau

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 2. Makrolage des Objektes

Das Objekt liegt im Stadtteil Annen der Stadt Witten. Witten liegt im Südosten des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört als größte Stadt dem Ennepe-Ruhr-Kreis an, im Regierungsbezirk Arnsberg. Rund 99.000 Einwohner verteilen sich in Witten auf einer Fläche von 72,4 km<sup>2</sup>.

Durch ihre Lage am Rande des Ruhrgebietes ist die Stadt Witten verkehrstechnisch gut erschlossen (insbesondere über die A 448 und die A 45) und verfügt über einige Nah-

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

erholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Gebiet Hohenstein und den Kernader Stausee. Das Sauerland ist nur wenige Autominuten entfernt.

Der Sitz der Privatuniversität Witten-Herdecke befindet sich in Witten. Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Rundwanderwege sind vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Ennepe-Ruhr-Kreis lag im Februar 2025 mit 7,4 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,9 % und über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.<sup>1</sup>

Der Stadtteil Annen liegt östlich des Wittener Stadtzentrums mit einer geringen Ost-West- und einer starken Nord-Süd-Ausdehnung. Annen verfügt über ein eigenes, kleines Stadtteilzentrum mit Läden und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

### **3. Mikrolage des Objektes**

Das Objekt befindet sich im Außenbereich, mit nachbarschaftlicher Wohnbebauung entlang der Straße bzw. Wiesen- und Waldflächen.

Das Annener Freibad ist gut 300 Meter entfernt.

Südlich grenzt das Grundstück an die Herdecker Straße an. Der Wittener Hauptbahnhof befindet sich mit dem Auto in rund 5 km Entfernung.

Autobahnanschluss besteht insbesondere nach ca. 3,5 km über die Anschlussstelle „Witten-Annen“ zur A 448.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich augenscheinlich nicht in unmittelbarer Nähe, wohl aber Grün- und Waldflächen.

### **4. Beschreibung des Objektes**

#### **4.1 Grundstück, Grund und Boden**

Zu bewerten sind die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Annen Blatt 1332 gebuchten Flurstücke 402 und 403, beide der Flur 5 Gemarkung Annen, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Witten vom 04.12.2024.

---

<sup>1</sup> Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/...>

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Die Flurstücke werden im Folgenden zusammen als „das Grundstück“ bezeichnet.

Das Grundstück hat eine Größe von 7.047 m<sup>2</sup>.

Der Zuschnitt ist unregelmäßig, erinnert an ein langgezogenes Rechteck. Zur Veranschaulichung ist dem Gutachten in der Anlage eine Flurkarte beigelegt.

Die Straßenfront des Grundstücks misst rund 35 Meter, bei einer mittleren Tiefe von rund 200 Metern.

Topografisch steigt das Grundstück nach Norden hin an.

#### **4.2 Bauliche Anlagen**

Auf dem Grundstück ist im Auszug vom 03.01.2025 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises in gestrichelter Kennzeichnung eine „Ruine“ vermerkt.

Nach fernmündlicher Rücksprache vom 21.01.2025 mit dem Bauordnungsamt der Stadt Witten liegt dazu keine Bauakte vor.

Am Ortstermin war eine Inaugenscheinnahme der Ruine nicht möglich, vgl. weiter unten. Auf dem Luftbild<sup>2</sup> aus 2023 - 2024 sind überwachsene Mauerreste o. ä. erkennbar:



---

<sup>2</sup> © RVR, 2023-2024, dl-de/by-2-0, Aerowest GmbH, GeoFly GmbH

Nähere Hinweise über die Ruine liegen nicht vor. Das Gericht hat auf Nachfrage angewiesen, das Gutachten insoweit auf Grundlage der folgenden **Annahme** auszuarbeiten:

- Es seien keine baulichen Anlagen vorhanden, sondern lediglich Schutt und Mauerreste.

Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten ggf. zu überarbeiten. Der Verkehrswert kann sich dann ändern.

Über das Volumen des Schutts und der Mauerreste ist nichts bekannt geworden.

## 5. Rechtliche Beschreibung

### 5.1 Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Es liegt die planungsrechtliche Auskunft vom 30.01.2025 der Stadt Witten vor. Dort heißt es:

„Die Grundstücke / Flurstücke 402 u. 403 befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Der Wiederaufbau einer Ruine ist im Außenbereich grundsätzlich nicht möglich.

Der § 35 Abs. 4 kennt die Neuerrichtung von Gebäuden allerdings nur unter den genannten strengen Rahmenbedingungen – die hier nicht erfüllt sein dürften.“

Aufgrund von Luftaufnahmen wird hier davon ausgegangen, dass die Nutzung von vormals vorhandenen baulichen Anlagen mehr als sieben Jahre zurückliegt. Genehmigungsunterlagen für diese baulichen Anlagen liegen nicht vor.

Durch diese Erkenntnisse und die gerichtliche Weisung, vgl. weiter vorne, ist das Grundstück als unbebaute Fläche ohne Baurecht zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan vom 27.01.2023 der Stadt Witten ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ eingetragen.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## 5.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Es liegt die Bescheinigung vom 14.02.2025 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge vor. Dort heißt es:

„Das ... Grundstück grenzt an folgende Erschließungsanlagen an:

Herdecker Straße

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich.“

Das Grundstück ist zum Stichtag beitragsfrei im Sinne dieser Wertermittlung.

## 5.3 Denkmalschutz

Der Sachverständige hat am 13.02.2025 online Einsicht in das Geoportal des Regionalverbandes Ruhr<sup>3</sup> wegen etwaiger Denkmalvermerke genommen. Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ist dort nichts gekennzeichnet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass denkmalrechtliche Belange zum Stichtag nicht bestanden haben.

## 5.4 Altlasten

Es liegt die Auskunft vom 14.02.2025 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vor. Demnach ist das Grundstück dort nicht eingetragen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Verfall der Ruine Schadstoffe in den Boden gelangt sind. Solche Untersuchungen liegen nicht vor und waren nicht beauftragt.

Dies vorausgeschickt wird im Sinne dieser Wertermittlung unterstellt, dass unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Belastung des Grund und Bodens notwendig sind.

Hinweise:

Bei der Wertermittlung kontaminierter Flächen ist die Feststellung der rechtlichen Gegebenheiten insbesondere im Hinblick auf die Fragestellung, wer für die Sanierung der

---

<sup>3</sup> Vgl. [www.denkmal.geoportal.ruhr/](http://www.denkmal.geoportal.ruhr/)

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

kontaminierten Flächen aufzukommen hat, von maßgeblicher Bedeutung. Sanierungsträger können der derzeitige Eigentümer, der Erwerber, der Verursacher oder aber auch die Allgemeinheit sein.

Hinsichtlich der rechtlichen Haftung bzw. über den Sanierungsträger bezüglich der vorhandenen Altlasten kann im Rahmen dieser Wertermittlung keine Aussage getroffen werden.

Wegen des Risikos der eingeschränkten Nutzung zumindest des Flächenanteils, auf dem die überwachsene Ruine steht, ist weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Abschlag zu ermitteln.

## 5.5 Bergbau

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Ruhrgebiet. In dieser Region liegt der Beginn bergbaulicher Aktivitäten so lange zurück, dass nicht alle diese Aktivitäten dokumentiert wurden bzw. nicht sämtliche Dokumente mehr vorhanden sind.

Es kann daher generell nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch bergbauliche Aktivitäten vorliegen oder in der Zukunft in Erscheinung treten werden.

Es liegt die Auskunft vom 12.03.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vor.

Dort heißt es:

„Der ... Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Vereinigte Siegfried No. II‘ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld ‚Union VI‘.

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

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

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

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 des ‚Hohenstein-Ardey-Sattel‘,
- nach Südosten mit bis zu 450 einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- der an der Karbonoberfläche konstruierten Ausbisslinien dreier Steinkohlenflöze,
- Einflussbereichen eines ehemaligen Bergwerks.

In den hier vorliegenden Unterlagen sind innerhalb der Grenzen und im nahen Umfeld des Auskunftsbereichs Tagesbrüche eingetragen.

Im Bereich des Grundstücks können sich aufgrund ihrer Lagegenauigkeit verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus befinden.

**TÜ in Fl. Neuföz (8682/TÖB)**

Ost: 387913 Nord: 5699928

Art Grubenbau: gebrochener Schacht/ rechteckiger, dann tonnläufig

Abmessungen: rechteckig, 1,0 m x 1,8 m

seigere Teufe: 19 m

Ausbau: unbekannt

Lagegenauigkeit: +/- 5 m

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

**Tagesüberhauen in Flöz Dreckbank (8683/TÖB)**

Ost: 387933 Nord: 5699893

Art Grubenbau: gebrochener Schacht/ rechteckig  
seiger, dann tonnläufig

Abmessungen: rechteckig, 1,2 m x 1,8 m

seigere Teufe: 17 m

Ausbau: unbekannt

Lagegenauigkeit: +/- 1 m

**Stollenmundloch (8684/TÖB)**

Ost: 387970 Nord: 5699821

Maximale Höhe: unbekannt

Maximale Breite: unbekannt

Ausbau: unbekannt

Lagegenauigkeit: +/- 5 m

**Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:**

- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.
- 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 750 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.
- Im Bereich eines Schachtes (Tagesöffnung des Bergbaus) und in der näheren Umgebung, kann die Geländeoberfläche einbrechen oder absinken, wenn das

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

gegebenenfalls vorhandene Füllgut abgeht, nachsackt oder der Schacht einbricht.

Ich gebe folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Bis in die 1960er Jahre wurde Abbau von Steinkohle auf drei Flözen durch das Bergwerk ‚Kleinzeche Siegfried‘ bis in den tagesnahen Teufenbereich (kleiner 30m unter Geländeoberfläche) geführt.
- Die konstruierten Ausbisslinien zweier Flöze sind innerhalb der Grenzen des Auskunftsbereichs in die ‚Geologische Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlengebietes 1:10.000‘ eingetragen.  
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 Flözlinien (Ausbisslinien der Steinkohleflöze) 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, bergbaulich bedingten Tagesbrüche verlaufen linear von Südwest nach Nordost und queren den Auskunftsbereich.
- Sie sind Hinweise auf Pingen (ehemalige Kohlegrabungen). Hier fand offensichtlich vom Tage aus Kohleabbau entlang einer Flöz-Ausbisslinie (Definition siehe oben) statt.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks (neben dem von der Kleinzeche Siegfried durchgeführten Abbau von Steinkohle auch) 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 auch 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).

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

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 Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben.

Ich gebe folgende spezielle Hinweise zum Einwirken der Tagesöffnungen des Bergbaus auf den Auskunftsbereich:

zu

**TÜ in Fl. Neuflöz (8682/TÖB)**

und

**Tagesüberhauen in Flöz Dreckbank (8683/TÖB)**

In den hier für diese beiden Tagesöffnungen des Bergbaus geführten Schachtakten ist nachzulesen, dass beide Schächte ‚mit Hochofenschlacke verfüllt‘ wurden.

Diese Art der Sicherung entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik.

zu

**Stollenmundloch (8684/TÖB)**

In der hier für diese Tagesöffnung geführten Schachtakte ist vermerkt, dass der Stollen ‚verfüllt und planiert‘ wurde.

Ob diese Art der Sicherung dem heutigen Stand der Technik entspricht, kann nicht beurteilt werden

Die Standsicherheit aller drei Tagesöffnungen scheint nicht gegeben. Sie stellen jede für sich eine latente Gefahr dar.

Beim Nachsacken oder Abgehen eines gegebenenfalls vorhandenen Füllguts bzw. beim Einstürzen eines freistehenden Schachts bzw. dem Zusammenbrechen eines (gegebenenfalls unzureichend) verfüllten Stollens muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin zu dem ‚Verwahrungszustand‘ der drei Tagesöffnungen des Bergbaus Auskunft geben.

Vor einer geplanten Bebauung / Nutzungsänderung des Grundstücks

- sollte zur Gefährdungsabschätzung eine Standsicherheitsuntersuchung unter Einschaltung eines Sachverständigen durchgeführt werden.
- sollte die Eigentümerin der Bergbauberechtigungen, E.ON SE, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen, (wie auf den Seiten 1 und 2 bereits beschrieben) an dem Verfahren beteiligt werden.

Wenn Sie den Bergbau (inklusive der Tagesöffnungen des Bergbaus) bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind  
<https://www.bra.nrw.de/-429>.

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/einsichtnahmegrubenbilder>

Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat.) Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat.) ist für den Auskunftsbereich und dessen unmittelbare Umgebung eine ehemals bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet.

- Kleinzeche Siegfried; BAV-Kat.-Nr.: 4510-S-029

Historie

Die Kleinzeche Siegfried förderte im Stollenbetrieb in der Zeit von 1957 bis 1966 Steinkohle.

Die Bergaufsicht endete zeitnah nach Stilllegung des Betriebs.

Bergbauliche Betriebsstätten innerhalb der Grenzen des Auskunftsbereichs

Hier liegen keine Informationen zu Tagesanlagen der Kleinzeche Siegfried vor.

Üblicherweise wurden bei der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung ortsnah Abraum- oder Produkthalden angelegt.

Demnach könnten Altablagerungen oder Reste betrieblicher Anlagen im Auskunftsreich vorhanden sein.

Hier liegen keine Informationen vor zu

- Folgenutzungen

und

- aktuell umweltrelevanten Gegebenheiten

der ehemals bergbaulichen Betriebsstätten.

Ich empfehle diesbezüglich den Ennepe-Ruhr-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, um Auskunft zu bitten.“

Wegen der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg zur Einholung von Auskünften der Unteren Bodenschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises sei auf den Abschnitt „Altlasten“ weiter oben verwiesen.

Insbesondere wegen der Tagesbruchgefahren wurde der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg nachgegangen, Informationen bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen. Dazu liegt die Auskunft der E.ON.SE in Essen vom 31.03.2025 vor. Dort heißt es:

„Die o. a. Besitzung liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit über 50 Jahren nicht mehr möglich. Seitens der E.ON SE ist eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Unterlagen über eine Anfrage zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung von geplanten Bauvorhaben liegen unserer Gesellschaft nicht vor.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch von Annen, Blatt 1332 ergeben.

Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt.

Die Bearbeitung Ihres o. g. Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

Vorsorglich machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass es in unmittelbarer Nachbarschaft des o. a. Grundstückes Hinweise auf oberflächennahen vor dem Jahre 1900 geführten Bergbau gibt, der auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme durch einen Fachgutachter bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird hingewiesen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

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

Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir Hinweise, dass im Bereich des Grundstückes bergbauliche Sicherungsmaßnahmen unter der Fachbauleitung der WBK (heute DMT GmbH & Co. KG, Am TÜV 1, 45307 Essen) durchgeführt wurden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Gutachten vom 28.02.1983.

Auskünfte ob und inwieweit noch weitere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für das o.a. Bauvorhaben hinsichtlich des v.g. tagesnahen Bergbaus erforderlich sind, bitten wir bei dem v.g. Ingenieurbüro einzuholen.“

Im Sinne dieser Wertermittlung ist nicht von einer Bebauung des Grundstückes auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde auf die weitere Recherche, auch auf die Einholung des Gutachtens vom 28.02.1983, verzichtet. Es wird hier davon ausgegangen, dass für die Nutzung als Grünfläche zunächst keine weiteren Maßnahmen am Stichtag erforderlich waren.

Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein. Insgesamt wäre die Ermittlung eines Abschlags auf Grundlage dieser Erkenntnisse jedenfalls zum Stichtag nicht sachgerecht.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

## 5.6 Baulasten

Es liegt die Auskunft vom 13.02.2025 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten vor. Dort heißt es:

„Zu Lasten der Flurstücke 402 und 403 gibt es keine Eintragung und auf den direkt anliegenden auch nicht.“

## 5.7 Vereinbarte Mieten und Pachten

Über Miet- oder Pachtverhältnisse ist nichts bekannt geworden.

Das Gericht hat angewiesen, das Gutachten unter der **Annahme**, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, zu erstatten.

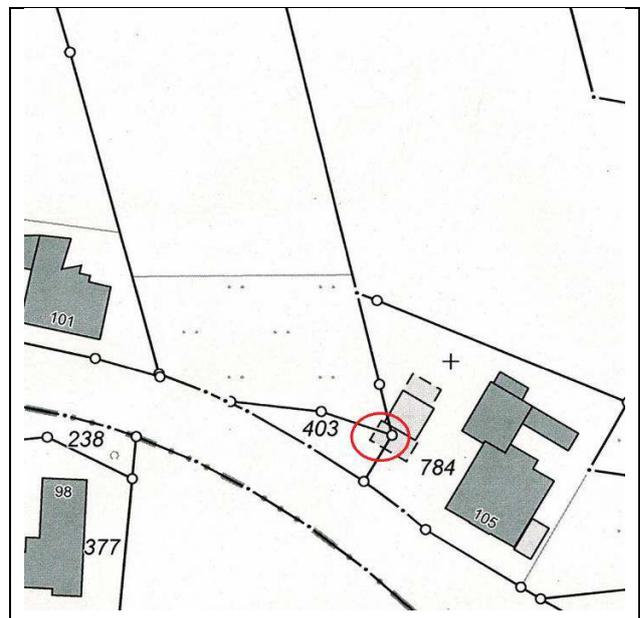
Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Der Verkehrswert kann sich dann ggf. ändern.

## 5.8 Überbauung

Auf dem Auszug vom 03.01.2025 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises ist im südwestlichen Teil des Grundstücks – auf beiden Flurstücken – eine Überbauung durch bauliche Anlagen auf dem Nachbargrundstück erkennbar.

Es handelt sich um eine rund 10 m<sup>2</sup> große Fläche, auf die sich die Nachbarbebauung durch einen Car-Port o. ä. erstreckt.

Der Sachverständige hat den Bereich auf dem nebenstehenden Auszug rot gekennzeichnet:



Eine Regelung zu dieser Überbauung wurde nicht vorgelegt. So ist weder bekannt geworden, ob eine Überbaurente vereinbart ist noch ob die baulichen Anlagen genehmigt oder abgenommen sind. Abstandsflächenbaulasten sind jedenfalls nicht vorhanden, vgl. weiter vorne.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Wegen der Überbauung ist weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Abschlag vom Verkehrswert zu ermitteln.

## 6. Nutzungsmöglichkeiten für das Wertermittlungsobjekt

Das Wertermittlungsobjekt genießt zum Stichtag unter den zu treffenden Annahmen kein Baurecht.

Die Wertermittlung hat frei von spekulativen Umständen zu erfolgen.

Das Grundstück ist grundsätzlich als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten, wobei eine direkt an der Straße befindliche Teilfläche zwischen den westlich und östlich gelegenen nachbarlichen Wohnhäusern ggf. als Gartenland nutzbar wäre.

Das Grundstück ist augenscheinlich zum Stichtag frei von Kulturen oder gärtnerischen Anlagen. Im Bereich der Ruine ist eine wirtschaftliche Nutzung augenscheinlich nahezu ausgeschlossen.

## 7. Der Markt für solche Objekte

„In den Jahren 2022 und 2023 kam es aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie z.B. die Leitzinserhöhungen und stark gestiegenen Baukosten zu einem starken Rückgang der Vertragsabschlüsse. Die während der Vorjahre erzielten stetigen Wertsteigerungen waren in 2023 nicht mehr zu erzielen, die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind gesunken.

Im Jahr 2024 hat sich der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis wieder stabilisiert: Gegenüber dem Vorjahr wurden wieder mehr Kaufverträge abgeschlossen und die Preise von Wohnimmobilien sind gegenüber 2023 nur leicht gesunken oder auf dem gleichen Preisniveau verblieben.“<sup>4</sup>

2024 lagen dem Gutachterausschuss 13 Kaufverträge für Nutz- und Kleingärten vor.<sup>5</sup> Auch lagen weitere 13 Kauffälle für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Größe von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> vor.

---

<sup>4</sup> Zitat Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 13, erster und zweiter Absatz

<sup>5</sup> Vgl. ebenda, S. 31, erster Satz

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Insgesamt sind die Preise in diesem Segment erfahrungsgemäß leicht steigend. Dabei sind Flächen südlich der Ruhr erfahrungsgemäß weniger nachgefragt als die nördlich gelegenen.

## 8. Beurteilungen

- **Beurteilung der Lage des Objektes**

Das Grundstück ist durch die Herdecker Straße gut erschlossen. Öffentliche Parkplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden.

- **Beurteilung des Grundstückes**

Die Ruine und die Hanglage wirken sich leicht negativ aus.

- **Beurteilung des Marktes für solche Objekte**

Das Grundstück befindet sich in einem stabilen Markt, in dem ein geringes Angebot auf eine leicht höhere Nachfrage trifft.

- **Gesamtbeurteilung**

Grünfläche in mittlerer Lage.

## 9. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

### 9.1 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ist gemäß den Regelungen aus der ImmoWertV 2021<sup>6</sup> und ergänzend gemäß den Anwendungshinweisen dazu (ImmoWertA) bzw. den sie ersetzenden Richtlinien zu ermitteln.

Dabei wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den

---

<sup>6</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 3 ImmoWertV sind dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde zu legen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände sowie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Nach § 9 (2) ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

## 9.2 Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Er entspricht hier dem Tag der Inaugenscheinnahme.

Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Stichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) ist hier der 14. Februar 2025.

## 9.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 14.02.2025 von außen von der Herdecker Straße aus inaugenscheinungenommen. Das Grundstück war eingezäunt, Zutritt wurde nicht gewährt. Untersuchungen wurden nicht angestellt.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Dadurch dass das Grundstück nicht begangen werden konnte, ist nicht auszuschließen, dass wertrelevante Merkmale nicht festgestellt werden konnten.

Weiter unten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe dieser Umstand durch einen Sicherheitsabschlag zu würdigen ist.

## **10. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **10.1 Vorbemerkung**

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

### **10.2 Verfahrenswahl und Begründung**

In Bezug auf das hier zu bewertende Objekt liegen grundsätzlich Daten über Transaktionen vergleichbarer Objekte vor. Der zuständige Gutachterausschuss hat daraus Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht.

### **10.3 Vergleichswert**

#### **10.3.1 Erläuterung des Vergleichswertverfahrens**

Die Wertermittlung unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021, vgl. weiter vorne, durchzuführen. Hier insbesondere von zu erläuternder Bedeutung sind die §§ 6 ff. und §§ 24 ff.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

Demnach sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln und im Anschluss die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Dabei ist zunächst der vorläufige Verfahrenswert, dann der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und danach der Verfahrenswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des Vergleichswertverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Werteinfluss allgemeiner Grundstücksmerkmale, das sind hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auftretende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisses erfolgt bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichswertfaktoren.

Auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu tätigen, um den Verfahrenswert zu ermitteln.

Nach Würdigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert.

### **10.3.2 Grundsatz der Modellkonformität**

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 10 ImmoWertV 2021 grundsätzlich unter Anwendung erforderlicher Daten, die durch einen Gutachterausschuss in Modellen ermittelt wurden. Werden diese erforderlichen Daten hier angewendet, so sind auch dieselben Modelle anzuwenden.

### **10.4 Bodenwert als Vergleichswert**

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert grundsätzlich<sup>7</sup> ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichs-

---

<sup>7</sup> Ausnahmen werden in § 40 (5) ImmoWertV 2021 bestimmt. Soweit es für diese Wertermittlung sachgerecht ist, wird der Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung ausnahmsweise bei der Ermittlung gewürdigt.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

preisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, vgl. § 40 (2) ImmoWertV 2021.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Bodenrichtwertnummer 995002. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für diese Bodenrichtwertzone den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 3,60 €/m<sup>2</sup> für landwirtschaftliche Fläche.

Wie weiter vorne bereits ausgeführt, ist der südliche Teil des Grundstücks, der an die Herdecker Straße angrenzt, ggf. als Gartenland nutzbar. Sachverständig wird hier ein Flächenanteil von 850 m<sup>2</sup> für eine solche Nutzung in Betracht gezogen.

Für Nutz- und Kleingartenflächen lagen die Kaufpreise 2024 im Ennepe-Ruhr-Kreis bei durchschnittlich 17,90 €/m<sup>2</sup>, mit einem Quartilsabstand von 4,10 €/m<sup>2</sup> bis 32,00 €/m<sup>2</sup>.

Erfahrungsgemäß hängt der erzielbare Kaufpreis für solche Flächen von der regionalen Nachfrage und nicht zuletzt vom Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbauflächen ab.

Nun liegt das Grundstück nicht in einem Wohngebiet, sondern im Außenbereich. Andererseits sind aber Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch befinden sich öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung.

Sachverständig wird der Gartenlandanteil bewertet mit 20,00 €/m<sup>2</sup>.

Dies vorausgeschickt, wird der Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Objekt wie folgt ermittelt:

$$850 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 + 6.197 \text{ m}^2 \times 3,60 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{39.309 \text{ €}}}$$

## 10.5 Marktanpassung

Die Entwicklung des Marktes ist für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes – hier der 01.01.2025 – und dem Wertermittlungsstichtag – hier der 14.02.2025 – durch die Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors zu würdigen.

Der Marktanpassungsfaktor liegt wegen der Nähe des Wertermittlungsstichtages zum 01.01.2025 und dem stabilen Marktumfeld sachverständig bei 1,0.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## 10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

### Teilfläche mit aufstehender Ruine, Mauerwerksreste und Schutt

Eine Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> ist wegen überwachsener Ruinen wirtschaftlich kaum nutzbar. Dieser Teil der Fläche liegt über 100 Meter von der Herdecker Straße entfernt.

Eine Entsorgung der Mauerwerksreste und des Schutts steht sachverständig nicht in einem wirtschaftlich positiven Verhältnis zur Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

Dieser Flächenanteil hat sachverständig keinen Verkehrswert.

Daher wird wegen der Ruine ein Abschlag in Höhe des Bodenwertanteils für diese Fläche ermittelt:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 3,60 \text{ €/m}^2 = 3.600 \text{ €}$$

→ 3.600 € Abschlag wegen Ruine

### Überbauung

Das Grundstück ist im südöstlichen Teil auf einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> überbaut, vgl. weiter vorne. Dieser Teil kann nicht als Garten genutzt werden.

Sachverständig wird ein Abschlag in Höhe des Bodenwertes für die Teilfläche ermittelt mit 10 m<sup>2</sup> x 20,00 €/m<sup>2</sup> = 200 €

→ 200 € Abschlag wegen Überbauung

### Kein Zutritt

Das Wertermittlungsobjekt konnte lediglich von der Straße aus begangen werden, vgl. weiter vorne.

In diesem Zusammenhang hat das Gericht angewiesen, die Wertermittlung unter den Annahmen, dass keine baulichen Anlagen, sondern lediglich Schutt und Mauer-

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

reste vorhanden sind und dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, auszu-  
arbeiten.

Es ist hier zu prüfen, ob wegen der eingeschränkten Inaugenscheinnahme die Er-  
mittlung eines Abschlags angemessen wäre.

Unter Abwägung der Risiken für eine Nutzung als Grünland in Verbindung mit den  
zu treffenden Annahmen wird von der Ermittlung eines Abschlags zunächst abgese-  
hen.

### 10.7 Ermittlung des Vergleichswerts

Es wird ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert = Bodenwert:	39.309 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: (39.309 x 1,0)	39.309 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.800 €
= Vergleichswert	35.509 €
<u>Vergleichswert (gerundet)</u>	<u>35.500 €</u>

## 11. Angaben

Gemäß dem Gerichtsauftrag sind die folgenden Angaben zu machen:

- Es ist nicht bekannt geworden, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- Auf dem Grundstück befand sich zum Stichtag augenscheinlich kein Zubehör.
- Zum Baurecht vgl. Punkt „Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme“.
- Baulasteintragungen sind zum Grundstück nicht vorhanden, vgl. weiter vorne.
- Zu Überbauten vgl. Punkt „Überbauung“ i.V.m. Punkt „Besondere objektspezi-  
fische Grundstücksmerkmale“.
- Wegen Flurkarte und Lichtbildern sei auf die Anlagen verwiesen.
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Namen von Mietern und Pächtern wurden nicht genannt.
- Wegen Bergschäden vgl. Punkt „Bergbau“.

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## 12. Ergebnis Verkehrswert

Zusammenstellung:

vorläufiger Verfahrenswert, entspricht dem vorläufigen Vergleichswert	39.309 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert	39.309 €
Verfahrenswert, entspricht dem gerundeten Vergleichswert	35.500 €
Verkehrswert, entspricht dem Verfahrenswert	35.500 €
<b>Verkehrswert zum Stichtag 14. Februar 2025</b>	<b>35.500 €</b>

---

Von diesem Gutachten wurden sechs Ausfertigungen erstellt. Fünf für den Auftraggeber und eine zum Verbleib beim Sachverständigen.

### Anlagen

- (1) Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur
- (2) Luftbild
- (3) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- (4) Auszug aus dem Grundbuch
- (5) Objektfotos vom 14.02.2025

Vorstehende Wertermittlung wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Witten, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Ausfertigung \_\_ / 6

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

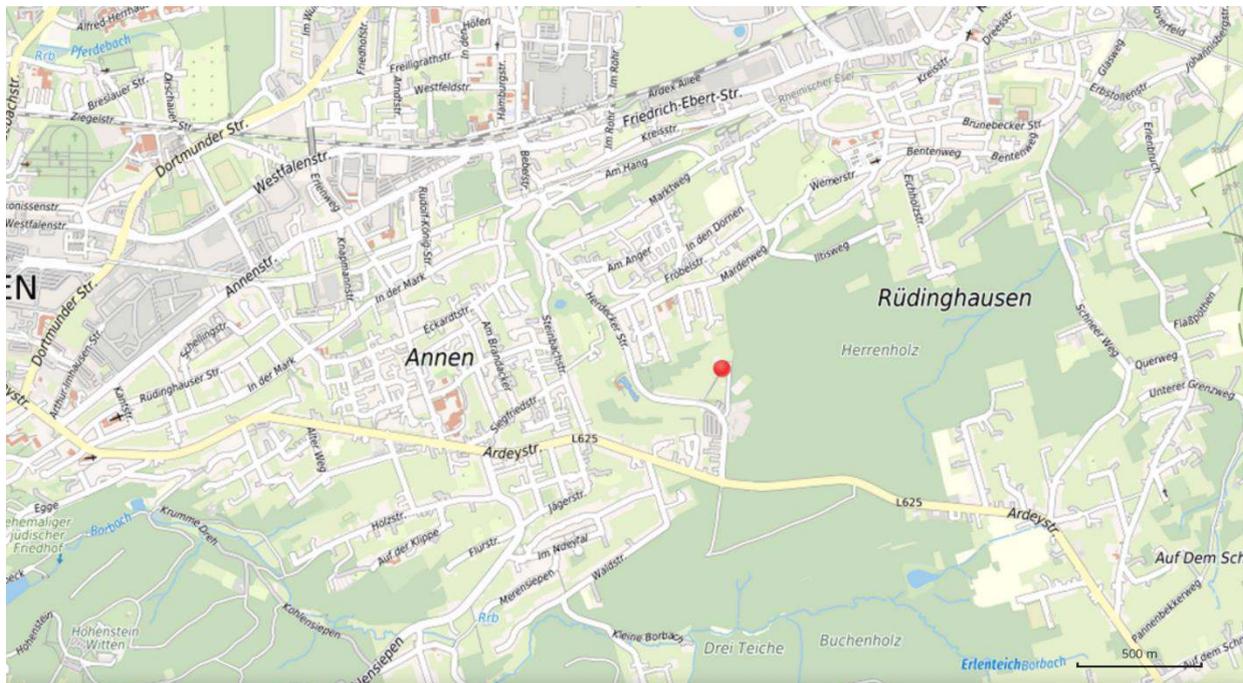
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

## Anlage 1 - Stadtplan

Stadtplan, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr>

Hinweis: Nicht der rote Punkt, sondern das Ende der Nadel weiter links unten, kennzeichnet die Lage des Objektes überschlägig.



© RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

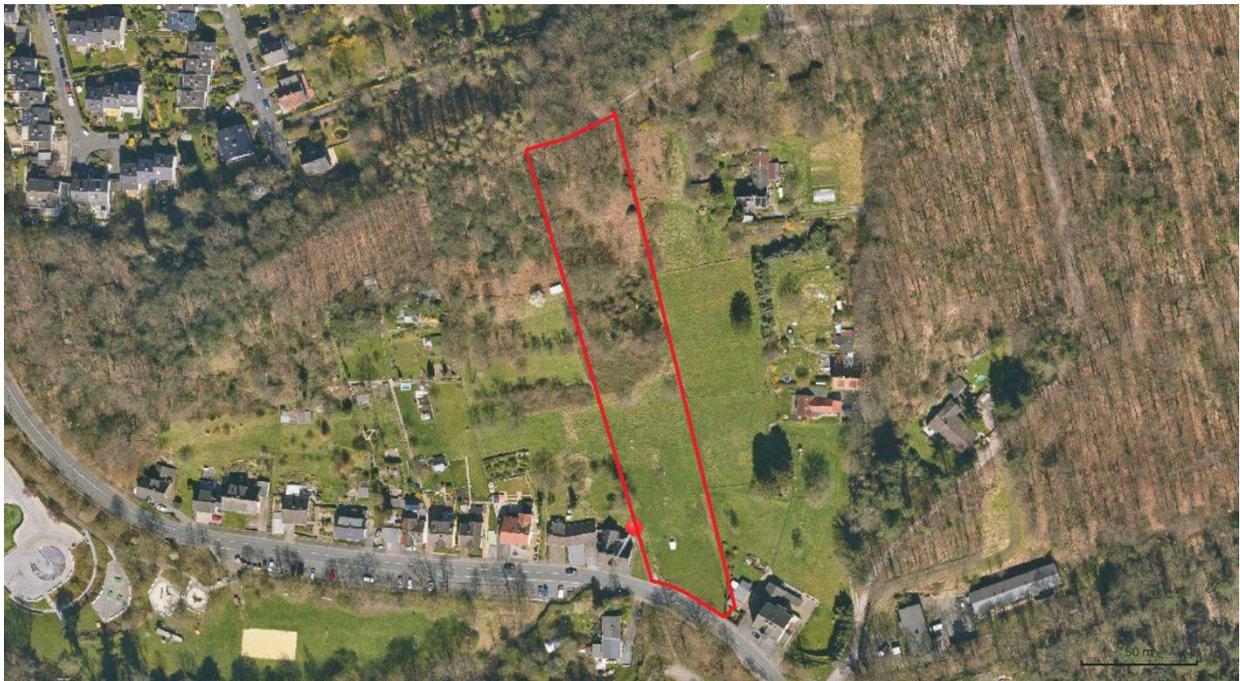
---

## Anlage 2 - Luftbild

Luftbild, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>

Hinweis: Die Umrisse des Grundstücks sind nur sehr ungenau rot gekennzeichnet. Die Kennzeichnung dient der groben Orientierung, ohne Obligo.



© RVR, 2023-2024, dl-de/by-2-0, Aerowest GmbH, GeoFly GmbH

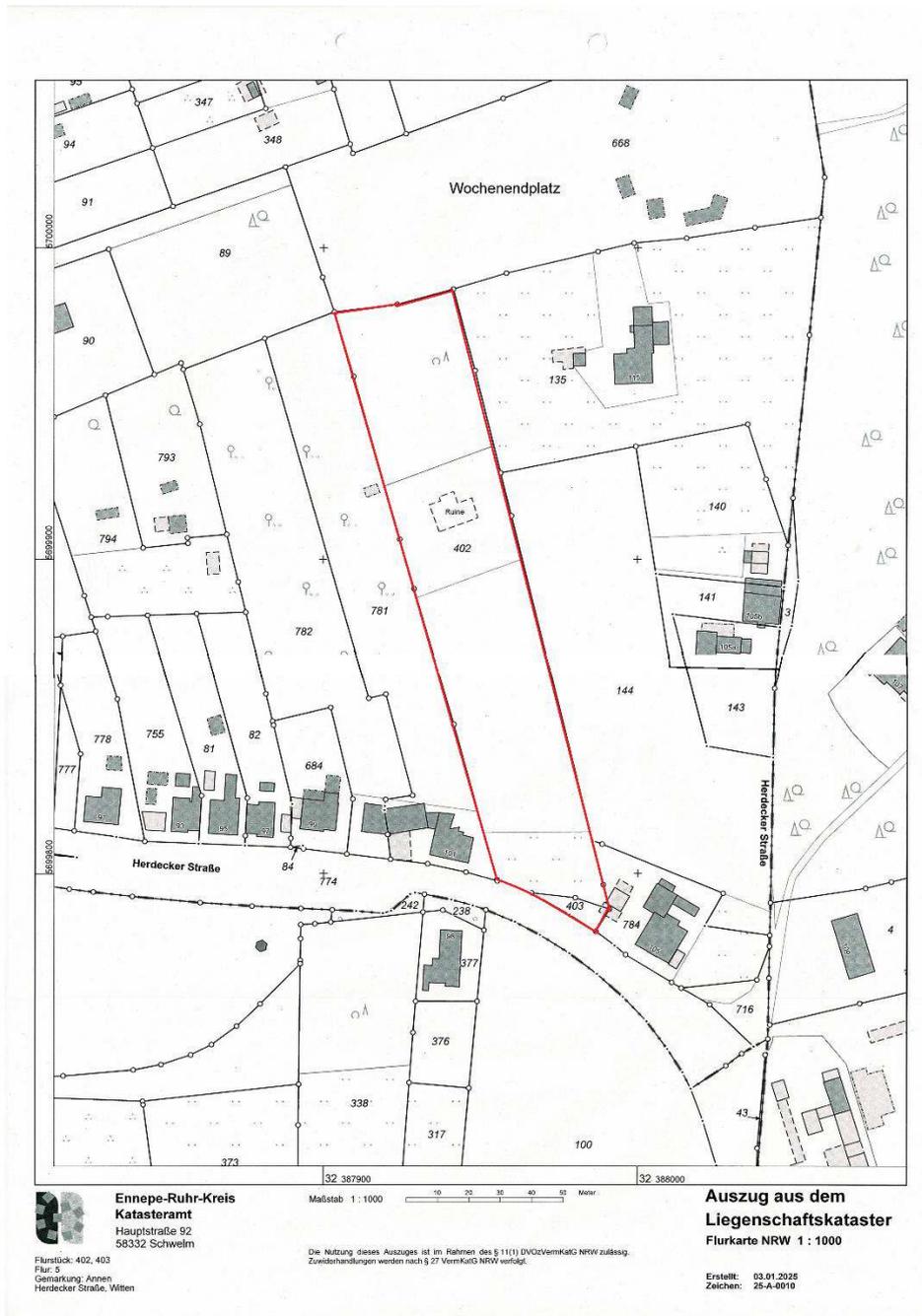
**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

## Anlage 3 - Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte,  
unmaßstäblich wiedergegeben, Grundstück vom Sachverständigen rot markiert



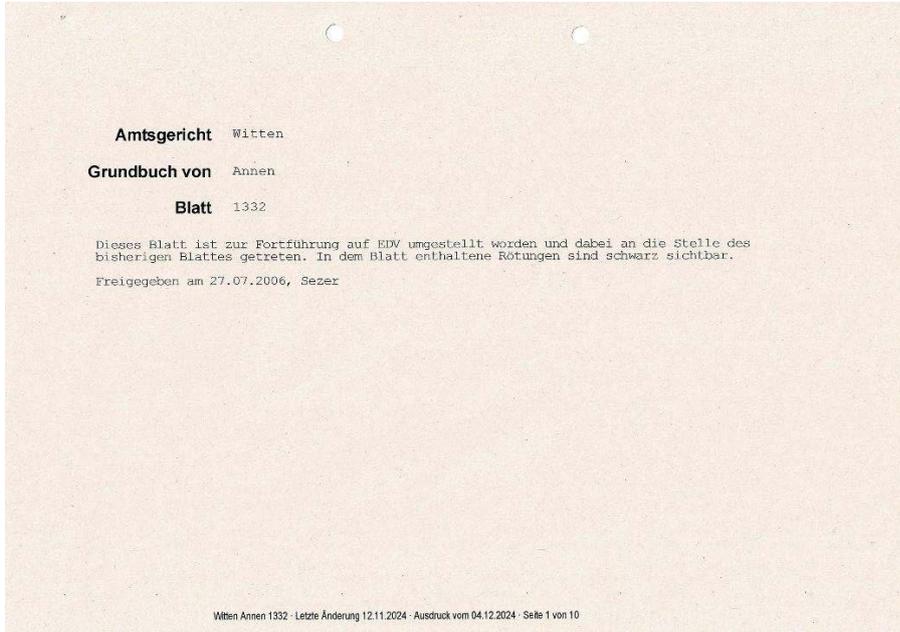
**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

## Anlage 4 – Grundbuchauszug, anonymisiert

### Grundbuchauszug - Deckblatt



### Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Bestandsverzeichnis		
1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		a	b	c/d	e	ha	a	qm
1 bis mit 9	gelöscht.							
10	Annen	5	402	55	Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Herdecker Straße 105 b c	1	69	31
11	gelöscht-				Ackerland,- Grünland Wiese, Heide,			
12	Annen	5	403	55	Wiese, Herdecker Straße	.	1	16
13	gelöscht.							
3								3
2								2
1								1

Witten Annen 1332 - Letzte Änderung 12.11.2024 - Ausdruck vom 04.12.2024 - Seite 2 von 10

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

**Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a	b	3	4			
14	10	Annen	5	402	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Herdecker Straße		69	31

Witten Annen 1332 · Letzte Änderung 12.11.2024 · Ausdruck vom 04.12.2024 · Seite 3 von 10

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Bestandsverzeichnis		
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen				
Zur Hfd. Nr. der Grundstücke				Zur Hfd. Nr. der Grundstücke				
5	6			7	8			
Hundertner	10,12	Bei Anlegung des Loseblatt-Grundbuchs als Bestand eingetragen am 30. Januar 1976. <i>Stojzel</i>						
	10	Die Bestandsangaben sind nach dem Kataster berichtet. Eingelesen am 11. November 1982. <i>Winiy</i>						
	10	Die Bestandsangaben sind nach dem Kataster Eingelesen am 04. NOV. 1993. <i>Brickner</i>						
Tausender	10,14	Nr. 10 unter Nr. 14 katastergemäß vorgeschrieben am 04.06.2024. Krieger						
						3 2 1		

05 Letzte Änderung 12.11.2024 · Ausdruck vom 04.12.2024 · Seite 4 von 10

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

**Grundbuchauszug - Abteilung I**

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
Einer	1	[Redacted]	10, 12,	Das auf dem geschlossenen Blatt von Annen Band 37 Blatt 992 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 20. Januar 1976. <i>Stempel</i> <i>Bochum</i>			
	2 a)	[Redacted]	10, 12	Aufgrund des Erbscheins des Amtsgerichts Bochum vom [Redacted] (19 VI 300/75) und aufgrund des notariellen Testaments vom [Redacted] Amtsgericht Bochum ) eingetragen am 23.04.1992. <i>Bochum</i> <i>Bochum</i>			
	b)	[Redacted]					
	c)	[Redacted]					
	d)	[Redacted]					
	- zu 2 a) bis 2 d) in Erbengemeinschaft -						
Zehner	3.1	[Redacted]	10, 12	Auf Grund des Erbscheins vom [Redacted] Amtsgericht Bochum, ) berichtigt am 08.10.2019. Großer			
	3.2	[Redacted]					
	3.3	[Redacted]					
	- in Erbengemeinschaft -		12, 14	Auf Grund des Erbscheins vom [Redacted] (Amtsgericht Bochum, )			
				3 2 1			

Witten Annen 1332 - Letzte Änderung 12.11.2024 - Ausdruck vom 04.12.2024 - Seite 5 von 10

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
				19 a VI 300/75) berichtigend vermerkt am 12.11.2024. Krieger			

Witten Annen 1332 - Letzte Änderung 12.11.2024 - Ausdruck vom 04.12.2024 - Seite 6 von 10

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

**Grundbuchauszug - Abteilung II**

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Abteilung II	
1		2		3			
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen			
Einer	1,2,3	gelöscht.		Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Annen Flur 5 Flurstück Nr. 146 - zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Annen Band 41 Blatt 1115 - bestehend in dem Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Abwasserrohr zu halten und zu umschalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Juli 1963 eingetragen am 31. Januar 1964 und umgeschrieben am 30. Januar 1976. <i>Slajverl'</i> <i>Stuhne</i>			
	4	12					
Zehner	5	10,12, 14	Bezüglich des Anteils <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> ist Nacherbschaft angeordnet, die mit dem Tode <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> eintritt. Nacherben sind <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> Ersatznacherben deren leibliche Abkömmlinge. Die Nacherbenanwartschaften sind nicht vererblich, nicht übertragbar, nicht veräußerbar und nicht verpfändbar. Aufgrund des Erbscheins des Amtsgerichts Bochum vom <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> - eingetragen am 23.04.1992. <i>han kin</i> <i>Stuhne</i>				
	6	12, 14	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 7 K 26/23). Eingetragen am 17.10.2024. Krieger				
3							
2							
1							

Witten Annen 1332 - Letzte Änderung 12.11.2024 - Ausdruck vom 04.12.2024 - Seite 7 von 10

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Annen		Blatt 1332		Abteilung II	
4		5		6		7	
Laufende Nummer der Spalte 1		Veränderungen		Laufende Nummer der Spalte 1		Löschungen	
				5	Wegen Gegenstandslosigkeit gelöscht am 12.11.2024. Krieger		

Witten Annen 1332 - Letzte Änderung 12.11.2024 - Ausdruck vom 04.12.2024 - Seite 8 von 10

**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

## Anlage 5 - Fotos

Fotos vom 14.02.2025 vom Grundstück mit Umgebung

Blick aus Süden Richtung Norden:



Blick aus Süden Richtung Westen  
mit Nachbargebäude:



Blick aus Süden Richtung Osten  
mit Nachbargebäude:



**Sachverständiger:**

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

---

**Bereich der Überbauung:**

