

ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
durch den B.Z.S. e.V. St. Petersburger Str. 15 01069 Dresden

FACHGEBIETE BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
MIETEN UND PACTEN

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.(BDGS)
80686 München, Verbandssiegel Nr. 15223, Wertermittlung von Grundstücken

Clausewitzstraße 28
45479 Mülheim a. d. Ruhr
☎ 0208 - 3758 670
📠 0208 - 3758 671

Funk 0171-5485259
E-Mail boscheinen@t-online.de



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIRK BOSCHEINEN

Mittelfeldstraße 12
32457 Porta Westfalica
☎ 0571-5092 589
📠 0571-5092 593

Aktualisierung

des

Verkehrswertgutachtens gemäß §194 BauGB zu dem Grundstück

Alstadener Straße
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 031/23



Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Auftrag zur Aktualisierung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren 17K 031/23 mit Auftragseingang vom 26.10.2024 aufgrund einer Änderung der Wirtschaftsart im Bestandsverzeichnis des Grundbuches.
Anmerkungen zum Auftrag	Auf eine erneute Objektbesichtigung wurde aus Kostengründen sowie der Zeitnähe des Altgutachtens verzichtet. Es wird nur auf die Änderung der Wirtschaftsart und die sich hieraus möglicherweise ergebenden Auswirkungen des Verkehrswertes eingegangen. Eine erneute Darstellung der allgemeinen Angaben, Lage- und Objektbeschreibung sowie eine ausführliche Anlage zum Gutachten entfällt. Zur Veranschaulichung werden die alte Wirtschaftsart durchgestrichen und die neue Wirtschaftsart farblich hervorgehoben wiedergegeben. Diese Ergänzung ist nur in Verbindung mit dem Altgutachten zum Aktenzeichen 17K 031/23 vom 17.04.2024 gültig.

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	210, Gebäude- und Freifläche, Alstadener Str.	340m²
	210, Erholungsfläche, Alstadener Str.	340m ²
1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	209, Verkehrsfläche, Alstadener Str.	123m ²

Die Wirtschaftsart wird dem Grundbuchamt vom Katasteramt mitgeteilt und dort lediglich übernommen. Nach dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 1. März 2005 sind die Katasterbehörden der Kreise und kreisfreien Städte nach §23 (3) verpflichtet „die tatsächliche Nutzung und charakteristische Topographie zu erfassen“. Dies geschieht über sogenannte Feldvergleiche im Rahmen vorbereitender Maßnahmen der Bauleitplanung, Grundstücksvermessungen oder fortlaufenden Luftbildauswertungen. Diese Erkenntnisse fließen in die Laufendhaltung der amtlichen

Basiskarte (ehemals Deutsche Grundkarte) ein und werden dem Grundbuchamt mitgeteilt. Die Wirtschaftsarten sind auf den Nutzungsartenkatalog NRW begrenzt und umfassen 12 Wirtschaftsarten. Von den eingetragenen Wirtschaftsarten geht keine Rechtswirkung aus. Es handelt sich lediglich um beschreibende Angaben, die vorwiegend für statistische und steuerliche Zwecke verwendet werden. Maßgebend für die zulässige Nutzung eines Grundstücks sind ausschließlich die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Änderung der Wirtschaftsart hat somit keine Auswirkungen auf den im Altgutachten ermittelten Verkehrswert. Dieser ist weiterhin gültig.

Verkehrswert insgesamt	25.501 € (fünfundzwanzigtausendfünfhunderteins)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 210	25.000 € (fünfundzwanzigtausend)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 209	1 € (eins)

01.11.2024

.....
Datum

Boscheinen