



Aktualisierung

des

Verkehrswertgutachtens gemäß §194 BauGB zu dem Grundstück

Alstadener Straße
46049 Oberhausen

Aktenzeichen

17K 032/23



Auftraggeber	Amtsgericht Oberhausen Friedensplatz 1 46045 Oberhausen
Zweck der Wertermittlung	Auftrag zur Aktualisierung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren 17K 032/23 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 23.04.2024 gültig.

Katasterangaben

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	211, Gebäude- und Freifläche, Alstadener Str.	426m²
	211, Erholungsfläche, Alstadener Str.	426m ²

1/7 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Gemeinde/Stadt	Oberhausen	
Gemarkung	Alstaden	
Flur	2	
Flurstück	207, Verkehrsfläche, Alstadener Str.	108m ²
	208, Verkehrsfläche, Alstadener Str.	250m 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	31.002 € (fünfundzwanzigtausendfünfhunderteins)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 211	31.000 € (fünfundzwanzigtausend)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 207	1 € (eins)
anteiliger Verkehrswert Flurstück 208	1 € (eins)

01.11.2024

.....
Datum

Boscheinen