

Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 12.12.2022/bü-et

Gutachten – Nr.: 22/10.28/073

Geschäfts – Nr.: 1 K 004/22

Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält. Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als Garten, Forst- und Landwirtschaft genutzte Grundstück
in 44579 Castrop-Rauxel, Kanalstr. 69**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
30.11.2022 ermittelt mit rd.**

18.640,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:.....	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	11
4.1	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche.....	17
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstücke 33 + 34“	18
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
5.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33	21
	Forstwirtschaft“	21
5.2.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33	25
	Forstwirtschaft“	25
5.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33	26
	Landwirtschaft“	26
5.2.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33	28
	Landwirtschaft“	28
5.2.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 34“	29
5.2.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 34“	31
5.2.9	Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 33 + 34“	32
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 35 + 36“	33
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
5.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“	35
5.3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“	37
5.3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“	38
5.3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“	40
5.3.6	Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 35 + 36“	41
5.4	Verkehrswert	42
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	43

Anlagen

1) Fotobeschreibung (10 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (3 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (3 Seiten)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)

7) Auskunft über Bergschäden (4 Seiten)

8) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)

9) Grundbuchauszug (11 Seiten)

10) Zeichnungen (5 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	bebautes Grundstück im Außenbereich (Gebäude vor einigen Jahren abgebrannt), genutzt als Gartenland, Acker- und Waldfläche		
Ortstermin:	30.11.2022 um 9.00 Uhr		
Teilgrundstück	Flurstück 33	Flurstück 34	
Bewertungsteilbereiche	Wald	Acker	Wald
Bodenwert anteilig:	2.333,00 €	8.333,00 €	164,00 €
Vergleichswert:	2.330,00 €	8.330,00 €	160,00 €
Einzelwert:	rd. 10.660,00 €		rd. 160,00 €
Verkehrswert Teilgrundstück:	rd. 10.820,00 €		
Die Flurstücke 33 und 34 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.			
Teilgrundstück	Flurstück 35	Flurstück 36	
	Wald	Garten	
Bodenwert anteilig:	87,00 €	14.232,00 €	
Vergleichswert:	rd. 90,00 €	rd. 7.730,00 €	
Abrisskosten Ruine		-9.000,00 €	
Einzelwert:	rd. 90,00 €	rd. 7.730,00 €	
Verkehrswert Teilgrundstück:	rd. 7.820,00 €		
Die Flurstücke 35 und 36 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.			
Gesamtverkehrswert	rd. 18.640,00 €		

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse: Kanalstr. 67, 69 in 44579 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 5330, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 5330, lfd. Nr. 2;
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 5330, lfd. Nr. 3;
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 5330, lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Habinghorst, Flur 14, Flurstück 33 (2.837 m²);
Gemarkung Habinghorst, Flur 14, Flurstück 34 (109 m²);
Gemarkung Habinghorst, Flur 14, Flurstück 36 (1.288 m²);
Gemarkung Habinghorst, Flur 14, Flurstück 35 (58 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63
44575 Castrop-Rauxel

Auftrag vom 18.10.2022 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 30.11.2022 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 30.11.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 30.11.2022

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Vertreter der Eigentümergemeinschaft, die derzeitigen Nutzer sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 17.11.2022
- Auskunft über Altlasten vom 11.11.2022
- Auskunft über Bergschäden vom 02.12.2022
- Planungsrechtliche Auskunft vom 15.11.2022
- Auskunft über Baulasten vom 17.11.2022
- Auskunft über Erschließungskosten vom 11.11.2022
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 25.11.2022
- Unterlagen Altarchivakte

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Das zu bewertende Grundstück besteht aus vier Flurstücken.

Das Flurstück 33 wird tlw. als landwirtschaftliche Fläche (Acker) und tlw. als forstwirtschaftliche Fläche (Wald) genutzt.

Die Flurstücke 34 und 35 liegen jeweils vor den Flurstücken 33 und 36 und sind als Randflächen zur Straße mit Bäume und Sträuchern angelegt.

Auf dem Flurstück 36 war ursprünglich ein Wohnhaus mit Stall errichtet. Nach Angaben ist dieses Gebäude vor einigen Jahren abgebrannt. Ein Wiederaufbau hat nicht stattgefunden. Teile des Stalls werden zum Bewertungszeitpunkt als Abstellraum genutzt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Castrop-Rauxel ist davon auszugehen, dass eine Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes im Außenbereich nicht mehr erteilt würde, da ein Wiederaufbau „zeitnah“ (nach dem Brand) hätte erfolgen müssen. Für das zu erstellende Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich um unbebaubares Grundstück handelt.

Auf dem Grundstück Flurstück 36 wurden weitere Schuppen sowie ein Gartenhaus errichtet. Eine Genehmigung hierfür liegt in den Unterlagen der Altarchivakte der Stadt Castrop-Rauxel nicht vor. Das Flurstück wird derzeit als Gartengrundstück genutzt. Miet- oder Pachteinnahmen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Auf dem Grundstück befinden sich nach Angabe der Nutzer keine Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, etc.).

3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Castrop-Rauxel>

Die Große kreisangehörige Stadt **Castrop-Rauxel** liegt im Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster, Nordrhein-Westfalen. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxel liegt im Emscherland, dem nördlichen Teil des Ruhrgebiets, und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Rhein-Herne-Kanal und Emscher verlaufen durch die nördlichen Stadtteile Pöppinghausen, Habinghorst, Henrichenburg und Ickern, wobei das traditionell vestische Henrichenburg durch die hier südlich des Kanals verlaufende Emscher vom sich südlich anschließenden Habinghorst getrennt wird.

Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:^[2]

Henrichenburg (mit Becklem im äußersten Norden), Pöppinghausen, Habinghorst, Ickern, Bladenhorst, Rauxel, Deininghausen, Behringhausen, Castrop, Dingen, Obercastrop, Schwerin, Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde.

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[1]

Folgende Städte grenzen an die Stadt Castrop-Rauxel:

Recklinghausen, Datteln, Waltrop (alle Kreis Recklinghausen), Dortmund, Bochum und Herne.

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen–Berlin), 42 (Kamp-Lintfort–Dortmund) und 45 (Dortmund–Aschaffenburg). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40/B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S 2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE 3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof.

Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB 43) von Dortmund nach Dorsten.

In Castrop-Rauxel fahren insgesamt 16 Buslinien der BOGESTRA (Linien 353, 378), der DSW21 (480, 481, 482, NE 11), der Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel GmbH (311, 321, 341, 343, 347, 361) und der Vestische Straßenbahnen GmbH (200, 233, 237, SB 22). Der Städteschnellbus (SB22) verbindet Castrop-Rauxel mit Datteln. Zudem verkehrt eine Nachtexpresslinie (NE11) als Ringlinie zwischen Ickern/Henrichenburg und Dortmund-Innenstadt. Seit Mai 2011 verkehrt ausschließlich sonn- und feiertags der Vestische Fahrradbus als Linie 200 von Castrop-Rauxel Hauptbahnhof über Datteln nach Haltern am See Bahnhof. Die meisten Buslinien fahren Stadtgrenzen überschreitend.

Evangelisches Krankenhaus Castrop-Rauxel und Katholisches Krankenhaus St. Rochus-Hospital. Die Krankenhäuser liegen unweit des Stadtzentrums.

Im Jahr 2007 eröffnete in Castrop-Rauxel der Medical Park Ruhr, ein Zentrum für Komplementärmedizin. Neben Angeboten aus den Bereichen Ayurveda und Wellness befinden sich in dem neu errichteten Gebäudekomplex unweit des Stadtmittelpunkts ein Dialysezentrum, ein Hotel, ein Restaurant sowie eine Seniorenresidenz.

In Castrop-Rauxel befinden sich 14 Grundschulen. Zudem gibt es zwei Gymnasien (Adalbert-Stifter-Gymnasium und Ernst-Barlach-Gymnasium), zwei Realschulen (Fridtjof-Nansen-Realschule und Johannes-Rau-Realschule), zwei Gesamtschulen (Willy-Brandt-Gesamtschule und Janusz-Korczak-Gesamtschule), zwei Hauptschulen (Franz-Hillebrand-Hauptschule und Schillerschule) und ein Berufskolleg (Berufskolleg Castrop-Rauxel). Darüber hinaus gibt es zwei Förderschulen (Europaschule (seit 2011 Martin Luther King Schule) und Hans-Christian-Andersen-Schule).

Die Stadt Castrop-Rauxel ist Sitz des Westfälischen Landestheaters. Das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen hat hier seinen Sitz.

Grün- und Erholungsflächen befinden sich um "Langeloh" oder im weiter entfernten "Rieperberg" oder im "Goldschmiedingpark". Über 60 % des Stadtgebietes von Castrop-Rauxel bestehen aus Wäldern, Wiesen, Feldern und Parkanlagen. Sporthallen, Tennisanlagen und beheizte Freibäder sind ebenfalls im Zentrum der Stadt Castrop-Rauxel vorhanden.

Demografie Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel im Vergleich¹

Demografische Entwicklung Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen)

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	73.425	73.343	73.126
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-1,3	-1,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	-0,4	-0,2	-1,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,3	8,4	8,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,8	14,0	14,0	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	1,3	1,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	k.A.	2,0	1,8
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,8	-5,7	-5,6	-5,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,2	k.A.	47,2	44,8
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	40,8	k.A.	43,1	40,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	4,1	3,9
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	k.A.	11,8	11,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	6,4	k.A.	-4,5	-7,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	k.A.	-1,0	-1,6

Stand: 08.12.2022

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+castrop-rauxel+2017-2019+tabelle>

Demografische Entwicklung - Castrop-Rauxel (im Landkreis Recklinghausen) | Seite 2

Indikatoren	2017 Castrop- Rauxel	2018 Castrop- Rauxel	2019 Castrop- Rauxel	2020 Castrop- Rauxel
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,5	k.A.	-1,9	-1,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,7	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	48,2	48,4	48,4	48,4
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	29,7	30,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	38,3	39,2
Gesamtquotient	66,0	67,2	68,0	69,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,7	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	16,0	16,2	16,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,6	15,6	15,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	7,0	7,2	7,4
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	14,3	14,2	14,2	14,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Stand: 08.12.2022

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Kreis Recklinghausen

Ort und Einwohnerzahl: Castrop-Rauxel (ca. 75.257 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Herne, Recklinghausen

Autobahnzufahrt:

AS Henrichenburg nördlich auf die A2, von dort aus in
östlicher Richtung Anschluss an die A45 und in westli-
cher Richtung Anschluss an die A43,
AS Castrop-Rauxel südlich auf die A42

Bahnhof:

Hbf. ca. 2,7 km südlich gelegen

Flughafen:

Dortmund Wickede ca. 30 km entfernt,
Köln/Bonn ca. 103 km entfernt,
Düsseldorf ca. 71 km entfernt.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 bis 3 km ent-
fernt;
Schulen und Ärzte ca. 1 bis 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,8 km entfernt;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil: offene, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 148 m

mittlere Tiefe:

ca. 30 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 4.292 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Überbreite

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße;
klassifizierte Straße (Landesstraße);
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 11.11.2022 ist das Bewertungsobjekt im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen momentan **nicht** erfasst.

„Das Flurstück 33 befindet sich jedoch teilweise im Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 201. Im Jahr 2008 wurde für dieses Gebiet eine gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen in Sondierbohrungen aufgeteuf, im direkten Umfeld wurde allerdings eine geringmächtige Anschüttung mit Beimengungen von Schlacke und Ziegelresten erbohrt. Es kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Flurstück Fremdmaterial oder Verunreinigungen im Boden finden lassen.“

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.12.2022 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Victor7“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Castrop“ und über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Ernst“ sowie über einen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Viktor7“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Castrop“ und „Ernst“ ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter.

„Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks **kein** heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über den Bewilligungsfeld „Victor Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Minegas GmbH. Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“

(siehe Anlage).

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.10.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Castrop-Rauxel, **Blatt 5330** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist **kein** entsprechender Vermerk eingetragen.

Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 15.11.2022 der Stadt Castrop-Rauxel ist das zu bewertende Grundstück in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- vom 17.11.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel -Bereich Stadtplanung und Bauordnung- besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz. (Auskunft vom 15.11.2022)

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Wald und Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich).

Veränderungssperre: Das Flurstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Veränderungssperre. (sh. planungsrechtliche Auskunft vom 15.11.2022)

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück kann aufgrund seiner Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand evtl. wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden (land- und forstwirtschaftliche Fläche).

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist von der qualifizierten Landesstr. L 645 „Kanalstraße“ erschlossen.

„Das Grundstück ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und befindet sich im Außenbereich (§35 BauGB).

Solange sich die baurechtliche Beurteilung und das Erschließungsbeitragsrecht nicht ändern, fallen keine Erschließungsbeiträge an.

Das Grundstück ist abwassertechnisch offensichtlich nicht erschlossen. Die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen ist bei der Entstehung der Beitragspflicht weiterhin möglich.

Die Erhebung von Ausbaubeiträge nach KAG NW bleibt zunächst unberührt und hängt ansonsten von den weiteren politischen Entscheidungen ab.“

(siehe schriftliche Auskunft vom 11.11.2022).

öffentliche Förderung

Mit Schreiben vom 25.11.2022 wurde durch die Stadt Castrop-Rauxel (Bereich Soziales – Wohnungswesen) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums ist.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück war mit einem Wohn- und Stallgebäude bebaut.

Das Gebäude ist -nach Angaben - vor einigen Jahren abgebrannt. Ein Wiederaufbau ist bisher nicht erfolgt.

Das Grundstück ist unbebaut und wird tlw. als Garten, tlw. als Wald und tlw. als Ackerland genutzt.

4.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude

Wohnhaus mit Stall (abgebrannt / Ruine vorhanden)

Gartenhaus / Schuppen

Außenanlagen

keine Versorgungs- und Entwässerungsanlagen an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten, Forst- und Landwirtschaft genutzte Grundstück in 44579 Castrop-Rauxel, Kanalstr. 69 zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	5330	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Habinghorst	14	33	2.837 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	5330	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Habinghorst	14	34	109 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	5330	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Habinghorst	14	36	1.288 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Castrop-Rauxel	5330	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Habinghorst	14	35	58 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstücke 33 + 34	unbebaut (Acker / Wald)	2.946 m ²
Flurstücke 35 + 36	unbebaut (Garten)	1.346 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.292 m²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstücke 33 + 34“

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 33 „Forstwirtschaft“	Wald	1.555 m ²
Flurstück 33 „Landwirtschaft“	Ackerland	1.282 m ²
Flurstück 34	Grünland	109 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.946 m²

Aufteilung des Flurstücks 33

Die Flächen wurden anhand des Lageplans – über Tim-online – abgegriffen und für die Bewertung zugrunde gelegt.

forstwirtschaftliche Fläche	ca. 1.555,00 m ²
landwirtschaftliche Fläche	<u>ca. 1.282,00 m²</u>
gesamt:	2.837,00 m ²

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Forstwirtschaft“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44579
Ortsteil	Castrop-Rauxel West
Bodenrichtwertnummer	5252
Bodenrichtwert	0,70 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen **ohne Aufwuchs** und mit einer Mindestgröße von 1 ha. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 30.11.2022
Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 2.946,00 m²
Bewertungsteilbereich = 1.555,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge (0,80 €/m ² für Aufwuchs)	+	0,80 €/m ²	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		1.555,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	1,50 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²
Fläche	×	1.555,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	2.332,50 € rd. <u>2.333,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 insgesamt

2.333,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Gemäß Boris NRW wird für „Forstwirtschaftliche Flächen“ der Bodenrichtwert für das Bewertungsgebiet mit 0,70 €/m² ohne Aufwuchs angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen 2022 werden keine Angaben zu Bodenrichtwerten inkl. Aufwuchs gemacht.

Vergleichsweise werden in den Grundstücksmarktberichten des Ennepe-Ruhr-Kreises 2022, Stadt Bochum 2022 und Stadt Hagen 2022 folgende Angaben gemacht:

Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr Kreis 2022, S. 23

"Zur Auswertung konnten 22 Kauffälle aus dem Jahr 2021 mit Flächen > 2.500 m² herangezogen werden. Die Mittelbildung ergab einen **durchschnittlichen Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen – einschließlich Aufwuchs – von 1,25 €/m²** (Preisspanne von 0,60 bis 1,70 €/m²).

Die Preise für den forstwirtschaftlichen **Bodenwert ohne Aufwuchs** liegen im **gesamten Kreis zwischen 0,35 und 0,60 €/m² (Mittelwert: 0,45 €/m²)**.

Der Bodenwert ist neben der Hangneigung und der Höhenlage insbesondere von den Holzerntebedingungen (An- und Abfuhrwege, Befahrbarkeit, Maschineneinsatz und Transport zu den Holzlagerplätzen) abhängig. Einen Werteeinfluss können auch die Flächengröße, Flächenausformung, Hangrichtung/Exposition und andere Bodenmerkmale (Bodenart und Nährstoffversorgung) sowie der Wasserhaushalt haben."

Grundstücksmarktbericht Stadt Bochum 2022, Seite 30

"Bei der Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden Jahrgänge, die rein land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke ohne höherwertige Nutzung betreffen, haben sich folgende Wertspannen als marktkonform erwiesen:

Landwirtschaftsflächen	2,50 Euro/m ² bis 6,50 Euro/m ²
Wald/Forst (inkl. Aufwuchs)	1 Euro/m² bis 2 Euro/m²

Eine weitere Differenzierung der Ergebnisse ist im städtischen Ballungsgebiet aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen und der uneinheitlichen Struktur dieses Teilmarktes nicht möglich.

Hinweis: Gemäß § 14 (4) ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen enthalten daher ab dem 01.01.2022 keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Für das Jahr 2022 ist ein **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,60 Euro/m²** ausgewiesen."

Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2022, Seite 26

"Forstwirtschaftliche Flächen

Im langjährigen Vergleich haben die Bodenpreise für bestockte Forstflächen bei jährlich geringem Umsatz überwiegend eine stagnierende Preisentwicklung. In den letzten Jahren ist ein vermehrter Umsatz mit einer steigenden Preisentwicklung festzustellen. Bodenwerte von bestockten Forstflächen liegen i.M. bei **rd. 1,40 €/m²** (Kaufpreise 2012 – 2021).

Die Bodenwerte sind abhängig von:

- § Wert, Güte und Alter der aufstehenden Bestockung **Wert des Aufwuchses rd. 0,70 €/m² bis 0,90 €/m²**,
- § topographische Verhältnisse (Erreichbarkeit, Geländeneigung, Abtransport des Holzes),
- § Größe der Waldflächen
- § ggf. besondere Umstände (z.B. Kyrill-Schäden aus 2007, Borkenkäferbefall ab 2018)"

Aus den vorstehenden Daten lässt sich entnehmen, dass sich folgende Werte für den Aufwuchs ergeben:

Ennepe-Ruhr-Kreis =	0,80 €/m ²
Stadt Bochum =	0,90 €/m ²
Stadt Hagen =	0,70 €/m ² bis 0,80 €/m ²

Für das Bewertungsobjekt erscheint **für den Aufwuchs ein Zuschlag von 0,80 €/m²** angemessen.

5.2.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Forstwirtschaft“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 33 Forstwirtschaft“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Forstwirtschaft“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.333,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Forstwirtschaft“	=	2.333,00 €
	rd.	2.330,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Aufwuchs in der Bodenwertermittlung berücksichtigt	
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Landwirtschaft“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44579
Ortsteil	Castrop-Rauxel West
Bodenrichtwertnummer	5253
Bodenrichtwert	6,50 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 30.11.2022
Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 2.946,00 m²
Bewertungsteilbereich = 1.282,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 6,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	2500	1.282,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	6,50 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	6,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	6,50 €/m²
Fläche	×	1.282,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.333,00 € <u>rd. 8.333,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 insgesamt

8.333,00 €.

5.2.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Landwirtschaft“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 33 Landwirtschaft“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Landwirtschaft“ (vgl. Bodenwertermittlung)		8.333,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 33 Landwirtschaft“	=	8.333,00 €
	rd.	8.330,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Ackerflächen sind in der Bodenwertermittlung berücksichtigt, Einfriedungen etc. wurden nicht erkannt	
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert – ohne Aufwuchs -	0,70 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge (0,80 €/m ² Zuschlag für Aufwuchs)	+ 0,80 €/m ²	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		109,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 1,50 €/m ²	
Fläche	× 109,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 163,50 € rd. <u>164,00 €</u>	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 insgesamt

164,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- vergleiche auch ausführliche Erläuterung Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich Flurstück 33, forstwirtschaftliche Fläche

E1 Gemäß Boris NRW wird für „Forstwirtschaftliche Flächen“ der Bodenrichtwert für das Bewertungsgebiet mit 0,70 €/m² ohne Aufwuchs angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen 2022 werden keine Angaben zu Bodenrichtwerten inkl. Aufwuchs gemacht.

Vergleichsweise werden in den Grundstücksmarktberichten des Ennepe-Ruhr-Kreises 2022, Stadt Bochum 2022 und Stadt Hagen 2022 folgende Angaben gemacht:

Ennepe-Ruhr-Kreis =	0,80 €/m ²
Stadt Bochum =	0,90 €/m ²
Stadt Hagen =	0,70 €/m ² bis 0,80 €/m ²

Für das Bewertungsobjekt erscheint **für den Aufwuchs ein Zuschlag von 0,80 €/m²** angemessen.

5.2.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 34“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 34“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 34“ (vgl. Bodenwertermittlung)		164,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 34“	=	164,00 €
	rd.	160,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Aufwuchs in der Bodenwertermittlung berücksichtigt	
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.2.9 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 33 + 34“

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Flurstück 33 Forstwirtschaft	2.330,00 €
Flurstück 33 Landwirtschaft	8.330,00 €
Flurstück 34	160,00 €
Summe	10.820,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.820,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 33 + 34“ wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd.

10.820,00 €

geschätzt.

Die Flurstücke 33 und 34 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 35 + 36“

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 35	Garten (Forst)	58 m ²
Flurstück 36	Garten	1.288 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.346 m²

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zu den herangezogenen Verfahren

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44579
Ortsteil	Castrop-Rauxel West
Bodenrichtwertnummer	5252
Bodenrichtwert	0,70 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

„Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen **ohne Aufwuchs** und mit einer Mindestgröße von 1 ha. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.“

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 30.11.2022
Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.346,00 m²
Bewertungsteilbereich = 58,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert – ohne Aufwuchs -	0,70 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge (0,80 €/m ² für Aufwuchs)	+ 0,80 €/m ²	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		58,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 1,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²
Fläche	×	58,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	87,00 €
	rd.	<u>87,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 insgesamt

87,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- vergleiche auch ausführliche Erläuterung Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich Flurstück 33, forstwirtschaftliche Fläche

E1 Gemäß Boris NRW wird für „Forstwirtschaftliche Flächen“ der Bodenrichtwert für das Bewertungsgebiet mit 0,70 €/m² ohne Aufwuchs angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen 2022 werden keine Angaben zu Bodenrichtwerten inkl. Aufwuchs gemacht.

Vergleichsweise werden in den Grundstücksmarktberichten des Ennepe-Ruhr-Kreises 2022, Stadt Bochum 2022 und Stadt Hagen 2022 folgende Angaben gemacht:

Ennepe-Ruhr-Kreis =	0,80 €/m ²
Stadt Bochum =	0,90 €/m ²
Stadt Hagen =	0,70 €/m ² bis 0,80 €/m ²

Für das Bewertungsobjekt erscheint **für den Aufwuchs ein Zuschlag von 0,80 €/m²** angemessen.

5.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 35“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“ (vgl. Bodenwertermittlung)		87,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 35“	=	87,00 €
	rd.	90,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Aufwuchs in der Bodenwertermittlung berücksichtigt	
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Castrop-Rauxel
Postleitzahl	44579
Ortsteil	Castrop-Rauxel West
Bodenrichtwertnummer	5253
Bodenrichtwert	6,50 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2022
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.346,00 m ² Bewertungsteilbereich = 1.288,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 6,50 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	30.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	6,50 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.288,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Gartenland	Gartenland	× 1,70	E1
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	11,05 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	11,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	11,05 €/m ²
Fläche	×	1.288,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	14.232,40 € <u>rd. 14.232,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 insgesamt

14.232,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Gemäß Angaben Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2022, Seite 30 wird angegeben:

„Gartenlandflächen im Außenbereich (privater Nutzgarten)

Für den Zeitraum von 2014 bis 2021 hat die Auswertung von 18 Kauffällen dieser Flächen ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem **1,7-fachen Bodenrichtwert** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht. Die Standardabweichung beträgt 1,1.

Anpassungsfaktor für das Bewertungsobjekt aufgrund der Gartennutzung angesetzt mit 1,7.

5.3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 36“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“ (vgl. Bodenwertermittlung)		14.232,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“	=	16.732,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	9.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 36“	=	7.732,00 €
	rd.	7.730,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen etc.	2.500,00 €
Gartenhaus und Schuppen (Zeitwert entspricht Abbruchkosten)	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-9.000,00 €
• Abriss inkl. Entsorgung der Ruine geschätzt -9.000,00 €	
Summe	-9.000,00 €

5.3.6 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 35 + 36“

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Flurstück 35	90,00 €
Flurstück 36	7.730,00 €
Summe	7.820,00 €

Die Flurstücke 35 und 36 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.820,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück „Flurstück 35 + 36“** wird zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 mit rd.

7.820,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 33 + 34	unbebaut (Acker / Wald)	10.820,00 €
Flurstück 35 + 36	unbebaut (Garten)	7.820,00 €
Summe		18.640,00 €

Der Verkehrswert für das als Garten, Forst- und Landwirtschaft genutzte Grundstück in 44579 Castrop-Rauxel, Kanalstr. 69

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	5330	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Castrop-Rauxel	14	33
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	5330	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Habinghorst	14	34
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	5330	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Habinghorst	14	36
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Castrop-Rauxel	5330	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Habinghorst	14	35

wird zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 mit rd.

18.640,00 €

in Worten: achtzehntausendsechshundertvierzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 12. Dezember 2022

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bücken

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

GEG: Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2022
- [10] Mietspiegel Stadt Castrop-Rauxel 2021
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.