

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. KOR-0124-UBG

für das als Garagenhof genutzte unbebaute Grundstück

Kriemhildstraße Flur 51, Flurstück 249, 45892 Gelsenkirchen

im Auftrag vom Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen **005 K 003/23**

zum Stichtag 11.12.2023



Ermittelter Verkehrswert

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

9.000 €

Marl, den 17.01.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen	7
2.2 Mikrolage Kriemhildstraße	8
2.3 Grundstück	9
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5 Privat-rechtliche Situation	12
2.6 Flächen- und Massenangaben	14
2.7 Beurteilung Marktgängigkeit	14
3 WERTERMITTLUNG	15
3.1 Bewertungsmodell	16
3.2 Bodenwertermittlung	16
3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	17
4 VERKEHRSWERT	18
4.1 Verfahrenswahl	18
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	19
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	21
5 ANLAGEN	22
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Auszug aus dem Bebauungsplan	
5.6. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück (Garagenhof)	
Ortstermin		11.12.2023
Wertermittlungsstichtag		11.12.2023
Objektadresse	Kriemhildstraße 45892 Gelsenkirchen	
Gemarkung	Buer	
Flur/Flurstück	51 / 249	
Flächen	Grundstücksgröße	152 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	310 €/m ²
	angepasster Bodenwert	155 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	24.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger Bodenwert	24.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger Bodenwert	24.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 14.700 €
	Rundung	- 300 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	9.000 €
Ermittelter Verkehrswert		9.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Hutmacher
Amtsgericht Gelsenkirchen
Bochumer Straße 79
45886 Gelsenkirchen

Aktenzeichen: 005 K 003/23

Auftrag vom: 26.09.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks, das als Garagenhof genutzt wird.
Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: unbebautes Grundstück (Garagenhof)
Kriemhildstraße Flur 51, Flurstück 249
45892 Gelsenkirchen

Grundbuch: Amtsgericht Gelsenkirchen
Grundbuch von Buer
Blatt Nr. 10590

Kataster: Gemarkung Buer
Flur 51
Flurstück 249

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 11.12.2023
Teilnehmer:
- ein Miteigentümer
- der Sachverständige Tettenborn
Bei dem Ortstermin konnte das Grundstück und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 11.12.2023
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 26.09.2023
- Grundbuchauszug vom 15.06.2023

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 21.02.1936
- Bewilligungsurkunde vom 19.05.1964
- Bewilligungsurkunde vom 03.02.1967
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.05.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.04.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 18.10.2018
- Auskunft zu den Baulasten vom 03.11.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.09.2021

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Der Sachverständige war in der Vergangenheit bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens des Garagenhofes als Teil eines Verkehrswertgutachtens beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten auf Aktualität überprüft und verwendet, wenn keine Anzeichen einer Veränderung erkannt werden. Die Eigentümer haben keine Objektunterlagen zur Verfügung gestellt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 5 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Gelsenkirchen

Räumliche Einordnung:	<p>Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Großstadt des Ruhrgebiets. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p> <p>In dem Landesentwicklungsplan NRW ist Gelsenkirchen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt die Grundversorgung sowie das Angebot für den periodischen Bedarf, insbesondere für Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten Kino und kulturelle Angebote, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und weiterführende schulische Ausbildung. Gelsenkirchen hat durch den Zusammenschluss von Buer und Gelsenkirchen zwei Stadtzentren (Gelsenkirchen-Buer und Altstadt) und weitere Stadtteilzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren in der Region bilden die Städte Dortmund, Essen und Duisburg sowie weiter nördlich die Stadt Münster.</p> <p>Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um einen Wirtschaftswandel in Richtung zur Dienstleistungsgesellschaft. Hierbei ist das Wirtschaftsleben mit Ausnahmen von kleineren Unternehmen geprägt. Dieser Umschwung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Gelsenkirchen zählt mit zu den überschuldeten Städten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die wirtschaftliche Situation als schwierig dar, was sich auch in den Arbeitslosenquoten und der Kaufkraft widerspiegelt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Stadt Gelsenkirchen: 14,3% (12/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 78,2 (im Vergleich: 96,1 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Gelsenkirchen inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahnen A42, A40 und A2. Hierüber sind die Innenstädte von Dortmund, Essen und Oberhausen in jeweils ca. 20 bis 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Gelsenkirchen ist über mehrere Bahnhöfe an das Schienennetz der Deutschen Bahn und an das Nah- und Regionalverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Fernschnellzugnetz (Intercity und ICE) erfolgt über die Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Gelsenkirchen:	<p>Die Einwohneranzahl von Gelsenkirchen ist von dem Jahr 2018 von 260.305 auf 260.126 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,07%. Nach einem Anstieg im Jahr 2015 (Zuwanderung von Schutzsuchenden) sinken die Einwohnerzahlen jedoch wieder. Dieser Trend wird bis 2040 vorausgesagt. Insbesondere die Haushaltsgründer (18- bis 25-jährige) und die Familiengründer (25- bis 44-jährige) werden im Verhältnis zu dem Landesschnitt überproportional abwandern. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer abnehmenden Nachfrage, wobei hier ein Teil der Flächen durch den kontinuierlichen Anstieg des Pro-Kopfverbrauchs und rückgängige Bautätigkeit kompensiert wird, zum anderen ändern sich die Anforderungen an Wohnraum (altersgerechtes Wohnen).</p>
Immobilienmarkt:	<p>Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um einen Garagenhof, der insgesamt 7 Garagen erschließt. Diese Grundstücke nehmen nicht an dem üblichen Grundstückmarkt teil. Der Kreis der Kaufinteressenten beschränkt sich hier ausschließlich auf die Garageneigentümer der angrenzenden Garagen.</p>

2.2 Mikrolage Kriemhildstraße

Stadtteil Resse:	<p>Der Stadtteil Resse entstand als nicht bebaute Wohnsiedlung vor ca. 100 Jahren als Wohnstandort für Arbeiter der Zeche Ewald. Der Stadtteil liegt im Nordosten der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen und grenzt nördlich und östlich an Westerholt/Herten. Südlich und westlich grenzt der Stadtteil an die Gelsenkirchener Ortsteile Buer, Erle und Resser-Mark. Der überwiegende Anteil der Flächen in Resse ist landwirtschaftlich genutzt. Der Stadtteil hat ca. 11.500 Einwohner. Bis zum Stadtzentrum Gelsenkirchen-Buer sind es ca. 6 km.</p> <p>Der Stadtteil Resse kann als mittlerer bis guter Wohnstandort in Gelsenkirchen eingestuft werden. Positiv sind das grüne Umfeld und ein gutes Angebot an Grundschulen und Kindergärten.</p>						
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils Resse und der Stadtgrenze in einem Wohngebiet.						
Erreichbarkeit:	<p>Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 4,5 km (B226) - Autobahn ca. 3 km (A2) - Bus ca. 0,5 km - Bahnanschluss ca. 6 km (Gelsenkirchen Buer) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Kriemhildstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine „Zone 30“.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>						
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus größeren Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen ab 1945. Vorwiegend Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise.						
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Gelsenkirchen Buer und Herten und im Bereich der Zufahrtsstraßen (Ewaldstraße) zu erreichen.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)²</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>410 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>280 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>205 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2022)</p> <p>Bodenrichtwert hier 310 €/m²</p>	gute Lage:	410 €/m ²	mittlere Lage:	280 €/m ²	mäßige Lage:	205 €/m ²
gute Lage:	410 €/m ²						
mittlere Lage:	280 €/m ²						
mäßige Lage:	205 €/m ²						
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet.						

² Grundstücksmarktbericht Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 34

2.3 Grundstück

Flurstück:	249
Größe:	152 m ²
Zuschnitt:	unregelmäßig (T-förmig) geschnittenes Grundstück; die südwestliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 19,5 m, Tiefe ca. 12,8 m
Bewuchs:	Sträucher und Büsche im Randbereich zur Kriemhildstraße
Sonstiges:	überwiegend mit Asphalt befestigte Fläche. Die befestigte Fläche ist in Teilen schadhaf und instandsetzungsbedürftig.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.04.2023 zur bergbaulichen Situation des benachbarten Grundstücks Folgendes mit:</p> <p>Das benachbarte Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Dies wird auch für das zu bewertende Grundstück angenommen.</p>
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete ³ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des unbebauten Grundstücks nicht besonders gekennzeichnet ⁴ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Das Grundstück ist von den Abmessungen und der jetzigen Nutzung für eine Bebauung nicht geeignet. Insgesamt wird für das Baugrundstück theoretisch eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

³ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 24.03.2022

⁴ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 25.07.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 24.04.2023 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans B-Plan Nr. 181 1. Änderung in Kraft getreten am 27.10.1994.
Das Grundstück ist als Garagenhof (Gemeinschaftsgaragen) gekennzeichnet und hat gemäß Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 18.10.2018 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Gelsenkirchen vom 03.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Gelsenkirchen
	Grundbuch von	Buer
	Blatt Nr.	10590
	letzte Änderung	vom 27.09.2023, Ausdruck vom 15.06.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	51	249	Hof- und Gebäudefläche	152 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 6.1.1 bis 6.5.11:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für einen Energieversorger in Dortmund ein Recht auf Betreibung einer Hochvoltleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem zweiunddreißig Meter breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Münster Westfalen vom 21./24.02.1936 eingetragen am 2./5.03.1936 und am 29.07.1966 und umgeschrieben am 15.02.1977.

lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen, bestehend darin, dass zu einer Änderung der Nutzung des Grundstücks als Acker- und Grünland die Zustimmung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk erforderlich ist. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.05./01.06.1964, eingetragen am 05.06.1964 und 29.07.1966 und umgeschrieben am 15.02.1977.

lfd. Nr. 4 nur auf 1/3 Anteil eines Miteigentümers

Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Rückauffassung aus dem Wiederkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967 eingetragen am 24.02.1967 und umgeschrieben am 15.02.1977)

lfd. Nr. 5 nur auf 1/3 Anteil eines Miteigentümers

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03.02.1967 eingetragen am 24.02.1967 und umgeschrieben am 15.02.1977.

lfd. Nr. 6 bis lfd. Nr. 12

gelöscht

lfd. Nr. 13 lastend auf den Anteilen Abt. I 6.1.1 bis 6.1.10, 6.5.1.1 bis 6.5.1.10, 6.5.1 bis 6.5.11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 003/23)

lfd. Nr. 14 lastend auf den Anteilen Abt. I 6.2, 6.3, 6.4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 003/23)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,

Grund-, Rentenschulden:

keine Eintragungen vorhanden

2.5.2 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Flächen- und Massenangaben

2.6.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück

152 m²

2.7 Beurteilung Marktgängigkeit

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um einen Garagenhof, der insgesamt 7 Garagen erschließt. Die Garagen befinden sich nicht auf dem zu bewertenden Grundstück und sind auch nicht Gegenstand der Bewertung.

Diese Grundstücke nehmen nicht an dem üblichen Grundstückmarkt teil. Der Kreis der Kaufinteressenten beschränkt sich hier ausschließlich auf die Garageneigentümer der angrenzenden Garagen, um sicherzustellen, dass diese ihre Garagen anfahren können.

Bei einem Rechtsverlust an dem zu bewertenden Grundstück, besteht möglicherweise ein Notwegerecht, das juristisch geprüft und durchgesetzt werden müsste. Eine normale Marktgängigkeit, wie bei beispielsweise bei mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücken ist nicht gegeben.

Beurteilung

Insgesamt wird für das zu bewertende Grundstück keine reguläre Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁵

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). 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 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁵ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§40 (2) ImmoWertV).

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	51	249	Hof- und Gebäudefläche	152 m ²
Gesamtgröße				152 m²
Bodenrichtwert				310 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 50% (Grundstücksnutzung)				
Korrektur (€/m ²)		-50% von	310 €/m ² =	- 155 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				155 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		152 m ²		
Bodenwertansatz		155 €/m ²		
		155 €/m ² x	152 m ² =	23.560 €
Rundung				440 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				24.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Gelsenkirchen
Postleitzahl	45892
Ortsteil	Resse
Bodenrichtwertnummer	811100
Bodenrichtwert	310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Fläche	400 m ² - 600 m ²
Bemerkung	Für Grundstücke zum flächensparenden Bauen ist gem. den örtlichen Fachinformationen ein Zuschlag von ca. 25% auf den Bodenrichtwert erforderlich.
Freies Feld	Kriemhildstraße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine bauliche Nutzung und ist für einen Garagenhof nur als Anhaltswert übertragbar. Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht werden für nicht notwendige Garagengrundstücke und Stellplatzflächen, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen 50% vom Bodenrichtwert angesetzt⁶.

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

weitere Einschränkungen	- 12.000 €
Altmerkmale und Schäden	- 2.700 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.700 €

Weitere Einschränkungen

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Garagengrundstück, welches 7 Garagen erschließt, die aktuell von umliegenden Einfamilienhäusern genutzt werden. Die Garagen selbst gehören nicht zum Bewertungsgegenstand. Der nicht spekulative Interessentenkreis bezieht sich somit allein auf die Garageneigentümer. Es handelt sich somit um ein für einen Dritten funktionsloses Grundstück. Dass es hier einen eingeschränkten Käuferkreis gibt, schränkt die Marktgängigkeit deutlich ein. Dieser praktisch begrenzte Interessentenkreis, der untereinander um die besondere Situation weiß, könnte auch Preisabsprachen treffen und somit den Wert nochmals deutlich beeinflussen. Dies auch unter dem Aspekt, dass möglicherweise nicht zum Zuge kommende Eigentümer von Garagen auch ein Notwegerecht geltend machen könnten. Aus diesem Grund wird es hier als sachgerecht angesehen nochmals eine deutliche Wertkorrektur vorzunehmen.

Ansatz (Abschlag): 50% von 24.000 € **- 12.000 €**

Altmerkmale und Schäden

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass sich die Oberfläche in einem teilweise schadhafte n rissigen Zustand befindet. Für die Behebung der Schäden wird eine geschätzte Pauschale von 25 €/m² befestigter Fläche abgezogen. Die befestigte Fläche wird auf ca. 108 m² geschätzt.

Ansatz (Abschlag): 25 €/m² x 108 m² **- 2.700 €**

⁶ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen 2023; Seite 37

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das einen stark eingeschränkten Interessentenkreis hat. Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet, die sich aus Vergabebedingungen ergeben.

Zusammenstellung

vorläufiger Bodenwert	24.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 14.700 €
Bodenwert	9.300 €
Rundung	-300 €
Ermittelter Verkehrswert	9.000 €

Plausibilisierung Bodenwert

Bodenwert	59 €/m ²
-----------	---------------------

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Garagenhof) Kriemhildstraße Flur 51, Flurstück 249 in 45892 Gelsenkirchen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 11.12.2023 gerundet	9.000 €
---------------------	----------------------------------	----------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

Anmerkung:

Bedingt durch den eingeschränkten Interessentenkreis der Garageneigentümer, und dass die Garageneigentümer um die besondere Situation wissen, kann es zu erheblich abweichenden Ergebnissen in dem Verfahren führen. Dies ist damit zu begründen, dass diese Preise nicht am Markt entstehen und von persönlichen Motiven geprägt sind.

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Buer, Blatt 10590/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 21.02.1936, 19.05.1964 und vom 03.02.1967 eingeholt.

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für einen Energieversorger in Dortmund ein Recht auf Betreibung einer Hochvoltleitung und in Verbindung damit ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem zwei- und dreißig Meter breiten Schutzstreifen sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken. Unter Bezugnahme auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Münster Westfalen vom 21./24.02.1936 eingetragen am 2./5.03.1936 und am 29.07.1966 und umgeschrieben am 15.02.1977.

Für die Beurteilung wurde die Bewilligungsurkunde vom 21.02.1936 eingeholt. Ein Plan, der den Schutzstreifen darstellt, ist der Bewilligungsurkunde nicht beigelegt. Aufgrund des Alters der Eintragung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Eintragung berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass es sich um ein nicht bebaubares Grundstück handelt. In unmittelbarer Nähe verläuft keine Hochspannungsleitung. Die nächste Hochspannungsleitungen sind ca. 125 m entfernt. Ob diese Leitung mit dem Recht gemeint ist, konnte nicht recherchiert werden, ist jedoch zu vermuten.

Aufgrund der Eintragungen kann es bei der Finanzierung oder bei einem Eigentümerwechsel zu zeitlichen Verzögerungen kommen oder die Löschung könnte Kosten verursachen, weshalb hier ein geschätzter Abschlag für die Verschmutzung des Grundbuches vorgenommen wird. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung (Abschlag)

- 250 €

lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen, bestehend darin, dass zu einer Änderung der Nutzung des Grundstücks als Acker- und Grünland die Zustimmung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk erforderlich ist. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.05./01.06.1964, eingetragen am 05.06.1964 und 29.07.1966 und umgeschrieben am 15.02.1977.

Zu den Eintragungen zugunsten des Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen, bestehend darin, dass zu einer Änderung der Nutzung des Grundstücks als Acker- und Grünland die Zustimmung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk erforderlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen der aktuellen Nutzung zugestimmt hat. Hierbei handelte es sich um eine Vereinbarung zwischen dem Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk in Essen und der Stadt Gelsenkirchen, die die Baugenehmigung erteilt hat.

Aufgrund der Eintragungen kann es bei der Finanzierung oder bei einem Eigentümerwechsel zu zeitlichen Verzögerungen kommen oder die Löschung könnte Kosten verursachen, weshalb hier ein geschätzter Abschlag für die Verschmutzung des Grundbuches vorgenommen wird. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung (Abschlag)

- 250 €

lfd. Nr. 4 nur auf 1/3 Anteil eines Miteigentümers

Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Rückauflassung aus dem Wiederkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.02.1967 eingetragen am 24.02.1967 und umgeschrieben am 15.02.1977)

lfd. Nr. 5 nur auf 1/3 Anteil eines Miteigentümers

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen unter Bezug auf die Bewilligung vom 03.02.1967 eingetragen am 24.02.1967 und umgeschrieben am 15.02.1977.

Lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5

Die Bewilligungsurkunden sind teils kaum leserlich und beziehen sich auch auf ein angrenzendes Einfamilienhaus, das in diesem Verfahren nicht zum Bewertungsumfang gehört. Die Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Rückauflassung aus dem Wiederkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen und Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gelsenkirchen sind befristet eingetragen. Die Wiederkaufsrechte beschränken sich bis zur Erlangung der Baugenehmigung des Einfamilienhauses, die am 16.11.1967 erteilt wurde, oder bis zur Fertigstellung. Beide Bedingungen sind erfüllt, sodass die Eintragungen gelöscht werden könnten. Die genehmigten, tatsächlichen und wirtschaftlichsten Nutzungen des Einfamilienhauses entsprechen der Nutzungsbeschränkung und somit kann hieraus kein Werteinfluss erkannt werden.

Insgesamt sind mehrere Eintragungen in den Grundbüchern vorhanden, die teilweise nicht mehr genau zugeordnet werden können und/oder gelöscht werden könnten. Aufgrund der Eintragungen kann es bei der Finanzierung oder bei einem Eigentümerwechsel zu zeitlichen Verzögerungen kommen oder die Löschung könnte Kosten verursachen, weshalb hier ein geschätzter Abschlag für die Verschmutzung des Grundbuches vorgenommen wird. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen.

Belastung (Abschlag je Eintragung 250 €):

- 500 €

lfd. Nr. 6 bis lfd. Nr. 12

gelöscht

lfd. Nr. 13 lastend auf den Anteilen Abt. I 6.1.1 bis 6.1.10, 6.5.1.1 bis 6.5.1.10, 6.5.1 bis 6.5.11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 003/23)

lfd. Nr. 14 lastend auf den Anteilen Abt. I 6.2, 6.3, 6.4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Gelsenkirchen Aktenzeichen 005 K 003/23)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Insgesamt ergibt sich so ein Gesamtwerteinfluss von 1.000 €, was rd. 11% des unbelasteten Bodenwertes entspricht und sachgerecht erscheint.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Kriemhildstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 18.10.2018 nicht mehr an.
2. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Gelsenkirchen vom 23.09.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 17.01.2024

5 ANLAGEN
