

Amtsgericht Gelsenkirchen
005 K 061/22
Bochumer Straße 79

45886 Gelsenkirchen

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 14.11.2023
Az.: GA 323/23

Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach

DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck

Sachverständiger für Holzschutz (EIPoS)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

**Jeder vorgenannte Sachverständige
übt seine Tätigkeit unabhängig und
eigenverantwortlich aus.**

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3164 eingetragenen
jeweils 1/32 Miteigentumsanteils (Abt. I Nr. 1k und 1l) an dem
unbebauten Grundstück
in 45881 Gelsenkirchen, Boeckerstraße,
Flur 1, Flurstück 746 (Weg)



Der Verkehrswert jedes 1/32 Miteigentumsanteils wurde zum
Stichtag **13.11.2023** ermittelt mit rd.

700 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

Ihr Partner in den Regionen

Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro

Königswall 26
45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
2.8	Drittverwendungsmöglichkeit	11
2.9	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	11
3	Ermittlung des Verkehrswerts	12
3.1	Grundstücksdaten	12
3.2	Vorbemerkungen	12
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.4	Bodenwertermittlung.....	14
3.5	Vergleichswertermittlung.....	18
4	Verkehrswert	22
4.1	Wertermittlungsergebnisse	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück; Wegefläche
Objektadresse:	Boeckerstraße 45881 Gelsenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3164, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 746 (248 m ²)
Miteigentumsanteile:	1/32stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Abt. I Nr. 1k); 1/32stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Abt. I Nr. 1l)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 13.09.2023, soll ein schriftliches Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Anmerkung:	Verfahrensverbindung mit AZ 005 K 074/20
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2023 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.11.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem ersten Ortstermin am 08.03.2022 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Der zweite Ortstermin am 13.11.2023 erfolgte ausschließlich zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Verhältnisse lediglich durch den Sachverständigen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die im Gutachten verwendete Grundstücksfläche beruht auf Angaben im Grundbuchauszug. Sie wird bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige keine Vermessung vorgenommen hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann.

Teilnehmer an den Ortsterminen (unterschiedlich): **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Eigentümer lt. Grundbuch (auf die sich das Zwangsversteigerungsverfahren bezieht / beschränkt): **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Antragssteller: **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Antragsgegner: **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht Gelsenkirchen überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- aktuelle Bodenrichtwertkarte
- aktueller Grundstücksmarktbericht
- Gutachten 103/22 zu AZ 005 K 074/20 vom 07.04.2022
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse

- Baulasten
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Die Stadt Gelsenkirchen ist eine kreisfreie Stadt mit rd. 257.000 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Münster. Sie zählt zu den typischen Ruhrgebietsstädten mit den Branchen Bergbau, chemische und eisenverarbeitende Industrie. Nicht nur auf dem Fußballfeld hat sich Gelsenkirchen in den letzten Jahren gut gestellt. Die Branchenstruktur hat sich – nach einem tiefgreifenden Wandel – deutlich verbreitet. Während angestammte mittelständische Unternehmen langjährige Standorttraditionen in der einstigen „Stadt der 1.000 Feuer“, in der Chemie-, Metall- und Automobilzulieferbranche innovativ fortsetzen, sind Wachstumsbranchen mit Global Playern und aufstrebenden jungen Unternehmen auf den Plan getreten, allen voran in der Solarindustrie – der „Stadt der 1.000 Sonnen“ – sowie in der Informationstechnologie. Logistikunternehmen nutzen die besondere Lagegunst und Verkehrsanbindung der ehemaligen montan genutzten Industrieflächen in einem zentralen Ballungsraum Europas. Kleine und mittlere Unternehmen klinken sich in die Netzwerke ein, die sich hier zurzeit neuformieren, beispielsweise in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Die Verkehrsanbindung zum 48 km entfernten Flughafen Düsseldorf; eigene Häfen am Rhein-Herne-Kanal und sechs BAB-Anschlussstellen sind als optimal zu bezeichnen.
(Quelle: metropolruhr.de, wikipedia.de)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 38,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
AS Gelsenkirchen-Zentrum (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:
Hauptbahnhof Gelsenkirchen (ca. 4,0 km entfernt)

Flughafen:
Loemühle (ca. 13,8 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,2 %
- Stadt Gelsenkirchen 12,6 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser in Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	geringe Immissionen (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront / Breite:</u> ca. 3,50 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 73,0 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 248 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wegefläche (Gehweg); Privatweg
Straßenausbau:	asphaltiert
Funktion:	Zuwegung zu Hauseingängen und Gärten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrund- stück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld “Wilhelmine Victoria 5” sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jah- re umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind ab- geklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Ta- gesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Zudem liegt das Bewertungsgrundstück über dem Bewilli- gungsfeld “Consol-Gas”. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Bergschäden infolge von Bo- denbewegungen sind gemäß Auskunft bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu er- warten.</p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen (auf die sich das Zwangsversteigerungsverfahren bezieht / beschränkt): Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Grundstücksnutzung)

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit
(Geh- und Fahrrecht)

lfd. Nr. 19: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 79 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Zudem bestehen eine Baulinie und eine Baugrenze.

Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Vorkaufsrechtssatzung:	Das Flurstück liegt in der Vorkaufsrechtssatzung "Schalke-Nord/Bismarck-West".
Stadterneuerung:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich "Schalke-Nord", für welches es ein integriertes Entwicklungskonzept gibt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. **Bei dieser Wertermittlung wird daher die Legalität der Nutzung unterstellt.** Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen Privatweg, welcher als Wegefläche kein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück ist.

Erschließungsbeiträge fallen für das Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB), in der zurzeit gültigen Fassung, zu dem Privatweg nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das Grundstück zurzeit nicht an.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Wegefläche genutzt.

Es dient den insgesamt vier südwestlich angrenzenden bebauten Grundstücken als Zuwegung zu den Hauseingängen und den insgesamt fünf nordöstlich angrenzenden Grundstücken als rückseitige Zuwegung zu den Hausgärten.

2.8 Drittverwendungsmöglichkeit

Die planungsrechtliche Nutzung des Grundstückes als Wegefläche ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund der Lage und insbesondere des Planungsrechtes nicht gegeben.

2.9 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Am örtlichen Immobilienmarkt gibt es in begrenzter Anzahl Vergleichs- und Erfahrungswerte der Makler, Banken und Sparkassen und des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Durchschnittswerte beziehen sich überwiegend auf schadensfreie Objekte.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer einfachen Wohnlage im Ortsteil Schalke-Nord.

Bei dem unbebauten Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Wegefläche. Diese besteht aus einem schmalen Streifen in direkter Grenzlage zur südwestlichen Reihenhausbebauung (Boeckerstraße Nr. 112 bis Nr. 118) und zur nordöstlichen Reihenhausbebauung (Boeckerstraße Nr. 102 bis Nr. 110). Das Grundstück sichert die Zuwegung zu den Hauseingängen und den Gärten.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **jeweils 1/32 Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1k und 1l)** an dem **unbebauten Grundstück** in

45881 Gelsenkirchen

Boeckerstraße

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Gelsenkirchen	3164	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Bismarck	1	746	248 m ²	

3.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

3.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Freies Feld	=	Boeckerstraße

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2023
Entwicklungsstufe	=	Sonstige Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	./.
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	./.
Grundstücksfläche (f)	=	248 m ²
Freies Feld	=	Boeckerstraße

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.11.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 180,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Sonstige Fläche	× 0,50	E4
GFZ	0,8	./.	× 1,00	E5
Fläche (m ²)	keine Angabe	248	× 1,00	
Vollgeschosse	III	./.	× 1,00	E6
Freies Feld	Boeckerstraße	Boeckerstraße	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 90,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 90,00 €/m²	
Fläche	× 248 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 22.320,00 € rd. 22.320,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **22.320,00 €**.

3.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Richtwertgrundstück. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Wegefläche. Diese kann gemäß § 3 (5) der ImmoWertV 21 als "Sonstige Fläche", die sich nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land zuordnen lässt, klassifiziert werden.

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seiner örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte für Wegeflächen 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.

Das Bewertungsgrundstück stellt für die Miteigentümer der angrenzenden bebauten Grundstücke jeweils eine direkte und zwingende Erschließung zum Hauseingang bzw. zum Garten dar.

Der Sachverständige hält den v. g. Wertansatz in Höhe von 50 % des Bodenrichtwertes für angemessen und marktgerecht. Demnach ist eine Anpassung um einen Faktor in Höhe von 0,5 (bzw. ein Abschlag von 50 %) vorzunehmen.

E5 – E6

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um Bauland. Der Wertansatz aufgrund der Entwicklungsstufe erfolgte bereits. Eine zusätzliche Anpassung aufgrund möglicher Vollgeschosse und der geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich.

3.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des jeweiligen Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/32) des zu bewertenden Eigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Eigentums am Gesamtgrundstück; deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Vergleichswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	22.320,00 €
Zu-/ Abschläge relativ	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	22.320,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/32
vorläufiger anteiliger Bodenwert	697,50 €
Zu-/Abschläge pauschal	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 697,50 € rd. <u>700,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **700,00 €**.

3.5 Vergleichswertermittlung

3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.5.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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 (vgl. Bodenwertermittlung)		700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	700,00 €
	rd.	700,00 €

3.5.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Wert (inkl. BNK)
keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden bzw. bereits in der Bodenwertermittlung enthalten	0,00 €
Summe	0,00 €

4 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde.** Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unbebaute Grundstücke in dieser Lage, Größe und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag **jeweils mit rd. 700,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für den **jeweils 1/32 Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1k und 1l)** an dem **unbebauten Grundstück** in

45881 Gelsenkirchen

Boeckerstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gelsenkirchen	3164	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bismarck	1	746

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2023 mit rd.

700 €

(in Worten: siebenhundert Euro)

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung mit dem Wohnungseigentumsrecht von Bismarck Blatt 2953, Verfahren 005 K 074/20 (Gutachten 103/22 vom 07.04.2022), mit welchem Verfahrensbindung erfolgt ist.

Im Rahmen einer Einzelversteigerung wird ein potentieller Ersteher berücksichtigen, dass das Flurstück aufgrund der Lage, der Größe und des Zuschnitts nicht eigenständig bebaut und weiterhin lediglich als Wegefläche genutzt werden kann. Darüber hinaus wäre der Ersteher lediglich Miteigentümer des Grundstückes. Eine wirtschaftliche Nutzung ist für einen durchschnittlichen Marktteilnehmer daher nicht gegeben.

Aufgrund der Lage und der Nutzungsmöglichkeit gibt es lediglich einen sehr eingeschränkten Bieterkreis, welcher sich im direkten Umfeld der Nachbarschaft, hier in direkter Anbindung an das Grundstück, befinden kann.

Die Wohnungseigentümer der Häuser Boeckerstraße Nr. 112 bis Nr. 118 sind die Miteigentümer des Bewertungsgrundstückes. Diese Eigentümer dürften als potentielle Ersteher nicht in Frage kommen, da ein größerer Miteigentumsanteil an der Wegefläche keinen direkten Vorteil bringt. Die Zuwegung zu den einzelnen Häusern ist bereits mit dem vorhandenen Miteigentumsanteil gesichert.

Lediglich die Wohnungseigentümer der Häuser Boeckerstraße Nr. 102 bis Nr. 110, für welche das Bewertungsgrundstück die Zuwegung zu den Hausgärten sichert, dürften als Bietinteressenten in Frage kommen. Eine zwingende Notwendigkeit besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung für diese Eigentümer jedoch auch nicht.

Aufgrund der v. g. Nutzungsbeschränkung sind somit wenig bis keine Gebote zu erwarten.

Der Wert für den jeweils 1/32 Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1k und 1l) wird daher im Rahmen einer Einzelversteigerung mit rd.

1 €
(in Worten: einem Euro)

geschätzt.

Der Gesamtwert im Rahmen einer **Gesamtversteigerung** ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte der jeweiligen Miteigentumsanteile wie folgt:

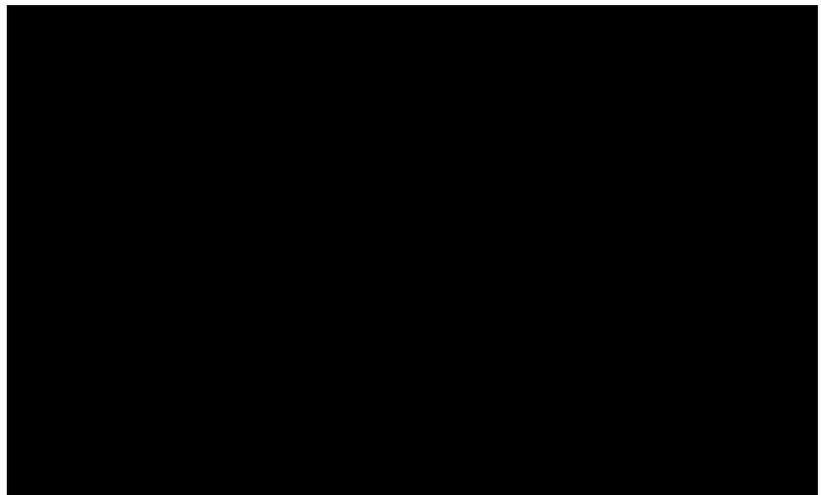
Bezeichnung	Vergleichswert
1/32tel Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1k)	700,00 €
1/32tel Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1l)	700,00 €
Summe	1.400,00 €

Der Gesamtwert im Rahmen einer **Einzelversteigerung** ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte der jeweiligen Miteigentumsanteile wie folgt:

Bezeichnung	Vergleichswert
1/32tel Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1k)	1,00 €
1/32tel Miteigentumsanteil (Abt. I Nr. 1l)	1,00 €
Summe	2,00 €

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

Recklinghausen, den 14. November 2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

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 Schadenersatzhaftung 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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.

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wegeflächengrundstück**

in **45881 Gelsenkirchen, Boeckerstraße**

Flur 1

Flurstücksnummer **746**

Wertermittlungstichtag: **13.11.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Sonstige Fläche	frei	90,00	248,00	22.320,00
		Summen:		248,00	22.320,00
			Miteigentums- anteil	anteilige Fläche	
Abt. 1 Nr. 1k			1/32tel	7,75 m ²	700,00 €
Abt. 1 Nr. 1l			1/32tel	7,75 m ²	700,00 €
		Summen:	2/32tel	15,50 m ²	1.400,00 €

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	----	----	----	----

Ergebnisse	
Bodenwert / Vergleichswert:	jeweils 700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	jeweils 700,00 € (im Rahmen einer Gesamtversteigerung)
Verkehrswert (Marktwert):	jeweils 1,00 € (im Rahmen einer Einzelversteigerung)
Wertermittlungstichtag	13.11.2023

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand November 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte

Die Anlagen 2 – 8 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Zuwegung zum Bewertungsgrundstück

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Bewertungsgrundstück (Wegefläche)