

Amtsgericht Herne
Abteilung 10 K
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 15.09.2023

Az.: 10 K 018/23

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

**für das unbebaute Grundstück
Am Hauptfriedhof, 44625 Herne**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	24196	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herne	14	648



Der **unbelastete Verkehrswert** des **unbebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag **05.09.2023** ermittelt mit rd.

59.000 €.

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung	12
2.9	sonstige Grundstücksinformationen	12
3	Ermittlung des Verkehrswerts	13
3.1	Grundsätze der Wertermittlung	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3	Bodenwertermittlung	14
3.3.1	Einschätzung der Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks	15
3.4	Bodenwertermittlung	15
3.4.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	16
3.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	16
3.5	Vergleichswertermittlung	17
3.5.1	Verkehrswert	17

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute Grundstücksfläche, die ehemals als Teil eines aufgegebenen Gärtnereibetriebs genutzt wurde
Objektadresse:	Am Hauptfriedhof, 44625 Herne
Grundbuchangaben:	• Grundbuch von Herne • Blatt 24196 • Gemarkung Herne • Flur 14 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 648 • Gebäude- und Freifläche • Am Hauptfriedhof • 4.240 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne Auftrag vom 26.06.2023 (Datum des Schreibens)
-----------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zum Zwecke der Werfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	05.09.2023
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	05.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2023 zur Verfügung gestellt.

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Vom Antragsteller wurden folgende Unterlagen beim Ortstermin vorgelegt:

- Kopie der Baugenehmigung vom 05.08.2021

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Herne vom 18.07.2023 im Maßstab 1 : 500
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 19.07.2023
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne (Fachbereich Umwelt und Stadtplanung) vom 18.07.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Herne (Fachbereich Soziales) vom 16.02.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Fachbereich Tiefbau der Stadt Herne vom 19.07.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie NRW) vom 27.07.2023
- örtlicher Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit dem 01.01.2023
- planungsrechtliche und sonstige behördliche Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert). Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 25.08.2023 über den Ortstermin am 05.09.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfahrensbeteiligte anwesend.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 161.483 Einwohner²
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Sodingen

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Bochum und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 159.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.086 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,4 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr³.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden

² Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2022

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 02/2023

⁴ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Nächstgelegene größere Städte:

Castrop-Rauxel, Recklinghausen (alle zum Kreis Recklinghausen gehörend) und die kreisfreien Städte⁶

Bochumca. 9 km

Dortmund.....ca. 23 km

Essen.....ca. 24 km

Gelsenkirchen..... ca. 16 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen/Entfernungen:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Horsthausen, ca. 3 km entfernt

Bahnhöfe:

Herne, ca. 3 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 10 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 37 km

Düsseldorf.....ca. 48 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,7 km östlich vom Herner Zentrum entfernt in Randlage zum städtischen Friedhofsgelände zwischen der Wiescherstraße, dem Hölkeskampring, der Sodingerstraße und der Gysenbergstraße. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) sind durch die Nähe zur Herner Innenstadt gut erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in fußläufiger Entfernung im Bereich der Wiescherstraße vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. Entsprechend der Lageeinstufung befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer mittleren bis guten Wohnlage⁷.

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

⁷ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2016 der Stadt Herne

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- innerstädtische Wohnsiedlung mit Häusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen zwischen den Häusern
- Friedhofsgelände (Südfriedhof)
- Grünflächen in näherer Umgebung
- Stadtgärtnerei und Kleingartensiedlungen
- Evangelisches Krankenhaus
- Nähe zum Gysenbergpark

Beeinträchtigungen:

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von > 65 bis 69 L_{den}/dB(A) an der Wiescherstraße und von > 60 bis 64 L_{den}/dB(A) an der Straße „Am Hauptfriedhof“ ausgewiesen⁸.



Die Immissionsbelastung liegt im Bereich der zulässigen Immissionsrichtwerte⁹ für Wohnbauflächen. Ein wertrelevanter Einfluss ist nicht zu berücksichtigen.

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Grundstück in Ecklage zur Wiescherstraße
- Straßenfront: ca. 55 m
- mittlere Tiefe: ca. 72 m

Flurstück Nr. 648 Größe: 4.240 m²
Grundstückszuschnitt: regelmäßig

⁸ Vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

⁹ gem. 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • zweispurige Fahrbahn aus Bitumen • beidseitig befestigte Gehwege • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) sind in der Straße vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 24196 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 17.04.2023
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das betreffende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Altlastensituation:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde liegen dem Fachbereich Umwelt und Stadtplanung der Stadt Herne keine Hinweise auf Altlasten vor.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 27.07.2023 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbau sind abgeklungen.“

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne ist das angefragte Grundstück nicht mit einer Baulast belastet. Auf den Flurstücken 649, 650 sind zu Gunsten des angefragten Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

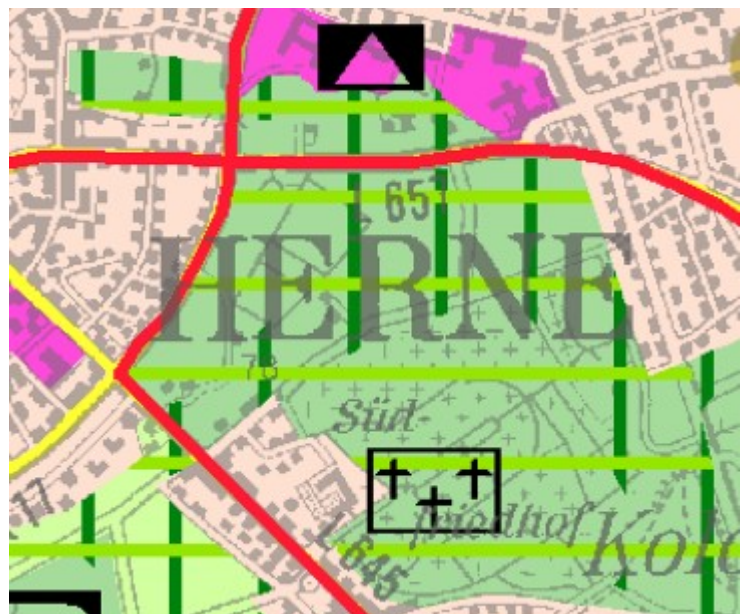
Darstellung im Regionalplan:

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, ist der Bereich des Bewertungsobjekts als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche“ mit Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt.



Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Grünfläche dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan: Der südöstliche Teil des Bewertungsgrundstücks liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 69 – Feldstraße, der den betreffenden Grundstücksbereich als „Fläche der Landwirtschaft“ festsetzt. Der zur Wiescherstraße liegende Grundstücksteil liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an das mit einer ehemaligen Gärtnerei bebaute Grundstück. Für die brachliegenden Grundstücksflächen der ehemaligen Gärtnerei im Bereich Am Hauptfriedhof/Wiescherstraße bestand die städtebauliche Planungsabsicht diese Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Da die betreffenden Grundstücksflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche der Landwirtschaft“ festgesetzt sind, war eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 266 – Am Hauptfriedhof Nord – sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur teilweisen wohnbaulichen Nutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes Am Hauptfriedhof/Wiescherstraße geschaffen werden. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum von 11.10.2021 – 12.11.2021. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand der Bauleitplanung ist die betreffende Grundstücksfläche in dem Vorentwurf des Bebauungsplans NR. 266 als „Grünfläche“ festgesetzt. Nach Auskunft vom Stadtplanungsamt der Stadt Herne soll das Planverfahren bis Anfang 2024 dauern. Für die Wertermittlung des Bewertungsgrundstücks ist zum Stichtag die derzeitige Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche der Landwirtschaft“ maßgeblich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte der Stadt Herne ist für das Bewertungsgrundstück kein Bauvorhaben aktenkundig.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Fläche der Landwirtschaft (vgl. § 3 (1) ImmoWertV 21)¹⁰

¹⁰ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen den fertiggestellten Erschließungsstraßen Am Hauptfriedhof und der Wiescherstraße. Das Grundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei¹¹.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine 4.240 m² große, nahezu rechteckig geschnittene und ebene Grundstücksparzelle in Ecklage der Straßen „Am Hauptfriedhof“ und der Wiescherstraße. Das Grundstück ist unbebaut und mit Wildwuchs und Gehölzen bewachsen. Im mittleren Teil des Grundstücks befindet sich auf einer Fläche von ca. 200 m² eine einfache Gewächshausanlage, die als Bestandteil des ehemaligen Gärtnereibetriebs auf dem benachbarten Grundstück genutzt wurde. Das Grundstück ist straßenseitig durch einen Metallzaun eingezäunt und im Teilbereich der Zufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt.

2.9 sonstige Grundstücksinformationen

Gefährdungspotenziale des Untergrunds in NRW: Im Gefährdungspotentialkataster NRW ist in dem betreffenden Kilometerquadrat östlich vom Bewertungsgrundstück oberflächennaher Bergbau belegt. Der Bereich südlich der Straße „Düngelbruch“ ist als Karstgebiet ausgewiesen.

Landschaftsraum: Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt das Bewertungsgrundstück im Landschaftsraum LR – IIIa-109 Westenhellweg¹².

Landschafts-/Naturschutz: Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet – LSG – 4409 – 0032 LSG Ostbachtal. Die für das Landschaftsschutzgebiet getroffenen Festsetzungen sind zu beachten¹³.

¹¹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

¹² <http://www.uvo.nrw.de>

¹³ Landschaftsplan der Stadt Herne

3 Ermittlung des Verkehrswerts

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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Am Hauptfriedhof, 44625 Herne, zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Herne</i>	<i>24196</i>	<i>1</i>	<i>Herne</i>	<i>14</i>	<i>648</i>	<i>4.240 m²</i>

3.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 und 25 ImmoWertV 21) zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird zwischen vier Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Diese Flächen sind in der ImmoWertV definiert als „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.“¹⁶

Bauerwartungsland¹⁷

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland¹⁸

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land¹⁹

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV 21

¹⁶ § 3 (1) ImmoWertV 21

¹⁷ § 3 (2) ImmoWertV 21

¹⁸ § 3 (3) ImmoWertV 21

¹⁹ § 3 (4) ImmoWertV 21

Sonstige Flächen²⁰

Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

3.3.1 Einschätzung der Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks

Hinsichtlich der Einstufung der zu bewertenden Fläche sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Im Regionalplan sind die zu bewertenden Flächen als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und „Schutz der Natur“ dargestellt.
- Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als „Grünfläche“ dargestellt.
- Ein Teil des Bewertungsgrundstücks liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 69 und ist als „Fläche der Landwirtschaft“ festgesetzt. Der überwiegende Teil des Grundstücks liegt im sog. Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.
- Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich folgende Zustandsstufe:

1. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Entsprechend der regionalen Planungsziele, dem Verfahrensstand der Bauleitplanung zum Wertermittlungstichtag und der tatsächlichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit entsprechend der Festsetzung im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan genutzt werden kann.

Entsprechend wird die zu bewertende Fläche als „Fläche der Landwirtschaft“ eingestuft.

Für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbaren Grundstücksflächen wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Herne zum Wertermittlungstichtag 01.01.2023 nachfolgender Richtwert veröffentlicht²¹:

3.4 Bodenwertermittlung

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	1158
Bodenrichtwert	7,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland

²⁰ § 3 (4) ImmoWertV 21

²¹ Vgl. www.boris.nrw.de und Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne, S. 20 ff.

3.4.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	05.09.2023
Art der Nutzung	unbebaut
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft
Grundstücksfläche	4.240 m ²

3.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

I. Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft		
Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen	=	7,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	05.09.2023	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Landwirtschaft	Fläche der Landwirtschaft	× 1,00	
Art der Nutzung	Grünland	Grünland	× 2,00	²²
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	14,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	14,00 €/m ²
Fläche	×	4.240 m ²
Bodenwert	=	59.360,00 € rd. 59.000,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 insgesamt **59.000,00 €**.

²² Unter Berücksichtigung der Nähe zum Baugebiet und dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung

3.5 Vergleichswertermittlung

Ergänzend zum reinen Bodenwert sind evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²³ zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	±	59.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert	=	59.000,00 €
		rd. 59.000,00 €

3.5.1 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Am Hauptfriedhof, 44625 Herne, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	24196	1	Herne	14	648	4.240 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 mit rd.

59.000 €

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es 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.

²³ § 8 ImmoWertV 21

Foto Nr. 1 – Straßenansicht von der Straße „Am Hauptfriedhof“



**Foto Nr. 2 – Straßenansicht von der Straße „Am Hauptfriedhof“
mit westlicher Blickrichtung**



Foto Nr. 3 – Straßenansicht Ecklage Wiescherstraße/Am Hauptfriedhof



Foto Nr. 4 – Straßenansicht von der Wiescherstraße

