

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 29.04.2025

Az.: 012 K 010/24

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

für die Kleingartenparzelle der
Grünanlage, Kreiskotten, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gennebreck	670	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gennebreck	5	428



Der fiktiv **unbelastete Verkehrswert Grundstücks** wurde
zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit rd.

3.000 €.

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen 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.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Grundstücksbeschreibung und Nutzung.....	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	Beschreibung des Grundstücks.....	15
3.3.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	15
3.4	Vergleichswertermittlung.....	16
3.4.1	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:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine private Grabelandfläche in der Kleingartenanlage „Am Schaumlöffel“ in Sprockhövel. Das Grundstück ist mit einem Kleingartenhaus bebaut ¹ .
Objektadresse:	Grünanlage, Kreiskotten, 45549 Sprockhövel
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Gennebreck• Blatt 670• Gemarkung Gennebreck• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Flur 5• Flurstück 428• Grünanlage, Kreiskotten• 511 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 12.12.2024 (Datum des Anschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	25.02.2025
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	25.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

¹ Im rechtlichen Sinne handelt es sich nicht um eine Kleingartenanlage, sondern um Eigentümergeärten. Wegen der charakteristischen Merkmale einer Kleingartenanlage wird nachfolgend die Bezeichnung beibehalten.

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

Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsgrundstück war aufgrund von Wildwuchs und Gehölz nicht zugänglich. Eine Besichtigung konnte daher nicht erfolgen. Die Besichtigung erfolgte von einem gemeinschaftlichen Gartenweg der Kleingartenanlage.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 14.01.2025• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 13.01.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Sprockhövel vom 16.01.2025• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 14.01.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 28.01.2025• Planungsrechtliche Auskunft aus der Abteilung Planen und Umwelt der Stadt Sprockhövel vom 17.03.2025• Einsichtnahme in die städtische Bauakte vom 29.04.2025• behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

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 (fiktiv 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 11.02.2025 über den Ortstermin am 25.02.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war die Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers anwesend. Das Bewertungsgrundstück war nur von dem gemeinschaftlichen Gartenweg aus einsehbar. Die bauliche Anlage (Kleingarten-

haus) und das Grundstück waren nicht zugänglich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Sprockhövel, kreisangehörige im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 25.031 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 6 Stadtteile
- Ortsteil: Gennebreck (rd. 1.857 Einwohner)

Stadtinformationen:

Die kreisangehörige Kleinstadt Sprockhövel ist mit seinen zahlreichen Streusiedlungen überwiegend ländlich geprägt. Kommunale Verwaltung und Handelsbetriebe verteilen sich überwiegend auf die zwei größten Siedlungszentren der Stadtteile Niedersprockhövel und Haßlinghausen. Wirtschaftlich sind in der ehemals durch Bergbau und Zulieferindustrie geprägten Stadt Sprockhövel im Zuge des Strukturwandels überwiegend Klein- und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Textilherstellung entstanden.

Ca. 77 % des Stadtgebietes von Sprockhövel bestehen aus Wald- und Landwirtschaftsflächen. Die weitläufigen Naherholungsflächen mit einem ausgeprägten Netz an Wander- und Radfahrwegen bieten zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten für Erholungssuchende.

Beim Anteil der Wohnflächen im Stadtgebiet Sprockhövel dominiert der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Demografische Entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sprockhövel ist seit den vergangenen 10 Jahren rückläufig. Nach vorliegenden Prognosen wird sich der Schrumpfungsprozess weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Die zunehmende Alterung und Singularisierung führt zu einer stagnierenden und

³ www. Sprockhövel. de, Stand: Oktober 2024

⁴ vgl. offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel

⁵ vgl. IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

rückläufigen Zahl der Haushalte. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen und Änderungen auf das Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt mit sich bringen.

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

angrenzende Städte:

Hattingen, Witten, Wetter (Ruhr), Gevelsberg, Schwelm (alle zum Ennepe-Ruhr-Kreis gehörend), Wuppertal

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Wuppertal....ca. 9 km
Bochum.....ca. 32 km
Hagen.....ca. 26 km
Schwelm.....ca. 11 km
Hattingen.....ca. 16 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 49 km
Düsseldorf.....ca. 44 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 234

Autobahnen:

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 46 – Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen in ca. 2 km Entfernung mit Verkehrsanbindung an die A 1 und A 43 über das Autobahnkreuz Wuppertal Nord

Bahnhof:

Bahnhof: Wuppertal-Oberbarmen, ca. 4 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen gelegenen Ortsteil Gennebreck in Sprockhövel, nördlich der Hatzfelder Straße (Landstraße 432). Die Zufahrt erfolgt über die als Erholungsstraße bezeichnete private Erschließungsstraße, einer Seitenstraße der Straße „Huxel“, die unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wuppertal liegt.

Nahversorgungsmöglichkeiten und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung im Bereich Wuppertal-Flanhard erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich an der Hatzfelder in fußläufiger Entfernung.

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

- Kleingartenanlage mit Lauben, Gartenhäusern und Schuppen bebaut sowie mit mehreren Gärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen (Wege, Spielflächen und Vereinshaus)
- die nähere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofanlagen geprägt

Beeinträchtigungen: keine feststellbar

Topografie: von der gemeinschaftlichen Wegefläche innerhalb der Kleingartenanlage in südlicher Richtung abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront entlang der Wegefläche: ca. 40 m
- mittlere Tiefe: ca. 13 m
- Flurstück 428
- Größe: 511 m²
- Grundstückszuschnitt: nahezu rechteckig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Innerhalb der Kleingartenanlage sind die einzelnen Gartenparzellen über einen einfach angelegten Weg zu erreichen. Der Kleingartenanlage fehlt die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche.

Straßenausbau: Bei der Erholungsstraße handelt es sich um einen privaten, einfach befestigten Zufahrtsweg ohne befestigte Bankette, Gehwege und Straßenbeleuchtung. Die Erholungsstraße führt zu der zweispurig ausgebauten Straße „Huxel“.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die zu bewertende Gartenparzelle verfügt offenbar über eine Strom- und Wasserversorgung. Die Art der Entwässerung des aufstehenden Gartenhauses ist nicht bekannt. Die Nutzung offenbar vorhandener Sanitäranlagen auf dem Grundstück wurde bauordnungsrechtlich untersagt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- 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 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gennebreck, Blatt 670 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:

Recht auf Legung und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht für die Wuppertaler Stadtwerke AG unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 31.01.1955 und mit Eintragung vom 04.09.1956

lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:

Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Ferngas-Verbindungsleitung und in Verbindung damit ein Bau- und Benutzungsverbot sowie ein Betretungsrecht für die jeweiligen Berechtigten unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 19.03.1968 und mit Eintragung vom 08.11.1968

lfd. Nr. 3 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 22.11.2024

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 des Fachbereichs Gebäudemanagement, Umwelt, Vermessung und Kataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 13.01.2025 lagen für das betreffende Grundstück zum Wertermittlungstichtag keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten vor.

Bergbauliche Verhältnisse: Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 28.01.2025 liegt das angefragte Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen“.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel ist das angefragte Grundstück mit einer Baulast belastet.

Es handelt sich hierbei um die „Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstückes (Teilstück II) eine 20 m² große Fläche des Baulastgrundstückes (Teilstück I) von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass die befahrbare Zufahrt für das Baugrundstück angelegt und genutzt werden kann, auf Dauer gesichert ist und auch der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.“

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sprockhövel als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ dargestellt.

Das Grundstück Gemarkung Gennebreck Flur 5 Flurstück 428 liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 44.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Sprockhövel befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. *„Es liegt im Außenbereich und beurteilt sich zur Zeit nach § 35 BauGB“.*

2.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß Dokumentation in der städtischen Bauakte 28.04.2009 wurde das ursprünglich errichtete Gartenhaus mit einer Größe von 12 m² durch diverse Anbauten erweitert. Es wurden Sanitäranlagen in das Gartenhaus eingebaut. Ferner wurde ein Gewächshaus in einer Größe von rd. 12,50 m² sowie 2 Blechhütten von insgesamt ca. 8 m² errichtet.

Diese Erweiterung und Errichtung der weiteren baulichen Anlagen wurde als baurechtlich nicht genehmigungsfähig eingestuft. Aus diesem Grund wurde die Abrissverfügung für die erweiterten baulichen Anlagen erteilt und ausgeführt.

Zur baurechtlichen Einordnung der baulichen Anlagen werden nachfolgend Auszüge aus der Stellungnahme des Fachbereichs Planen und Umwelt/Bauen und Wohnen vom 28.04.2009 zitiert:

„Bei den Einzelparzellen der Kleingartenanlage „Am Schaumlöffel“ handelt es sich nicht um Kleingärten im Sinne des § Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I. S. 201), sondern um Eigentümergeärten gemäß § Abs. 2 Nr. 1 BKleingG.

Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind keine eigentumsmäßig verselbständigten Parzellen, sondern Pachtflächen von geringer Größe (bis zu 400 m²), die – meist über als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen (vgl. § 2 BKleingG) als Zwischenpächter – an die Nutzer verpachtet werden.

Die Kleingartenanlage „Am Schaumlöffel“ besteht aus Eigentümergeärten.

Das vorhandene Gartenhaus ist aus den vorgenannten Gründen genehmigungspflichtig, auch wenn es die nach § 3 Abs. 2 BKleingG maximal zulässige Größe von 24 m² Grundfläche einhalten sollte. Es unterliegt der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung. Das gleiche gilt für die vorhandenen Anbauten, die Blechhütten sowie das Gewächshaus.

Da das Grundstück Gemarkung Gennebreck Flur 5 Flurstück 428 im Außenbereich der Stadt Sprockhövel liegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Gartenhauses sowie der anderen vorhandenen baulichen Anlagen nach § 35 BauGB. Alle nach dieser Vorschrift unter bestimmten Voraussetzungen zulässigen Vorhaben sind im ersten Abschnitt des § 35 BauGB unter Ziff. 1 – 7 erschöpfend aufgeführt.

Die auf dem vorbezeichneten Grundstück errichteten baulichen Anlagen gehören jedoch nicht zu den im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen baulichen Anlagen.

Darüber hinaus stehen dem Vorhaben auch bauordnungsrechtliche Bestimmungen entgegen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NRW dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Liegt ein Grundstück nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, sondern wird über Grundstücke Dritter zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erschlossen, muss eine derartige Zufahrt öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Vorliegend verfügt das Grundstück nicht über eine unmittelbare Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung wurde auch nicht durch Eintragung entsprechender Baulasterklärungen in das Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel öffentlich-rechtlich gesichert.

Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass Gartenlauben nur zum vorübergehenden Aufenthalt zu nutzen sind. Insoweit sind diese auch nicht entwässerungsmäßig wie ein Baugebiet zu ver- und entsorgen. Kleingärten sind Grünflächen, die grundsätzlich nicht bebaubar sind. Daher sind auch nur Nutzungen zulässig, die zur naturgemäßen Bodennutzung gehören.

Dies bedeutet, dass die Errichtung von Toilettenanlagen auf den Kleingartengrundstücken ausgeschlossen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Sonstige Flächen (gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Bei sonstigen Flächen handelt es sich um Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen. Hierzu gehören bspw. Nutzungsarten wie private Freizeittflächen, Dauerkleingärten, Flächen für Freizeitgewerbe, private Nutzgärten.

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁶.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

⁶ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

2.8 Grundstücksbeschreibung und Nutzung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um nahezu rechteckig geschnittene Grundstücksparzelle mit einer Größe von 40 m x 14 m. Die Fläche beträgt 511 m². Die Gartenlandfläche liegt in einer aus Eigentümergeärten bestehenden Kleingartenanlage. Das Grundstück ist mit einem augenscheinlich massiv errichteten Gartenhaus in einer Größe von ca. 12 m² bebaut. Das komplett von Wildwuchs überwucherte Kleingartenhaus war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Das Grundstück macht einen ungepflegten, verwilderten und vernachlässigten Eindruck. Der Zugang zum Grundstück erfolgt über einen einfach befestigten Gartenweg. Das Grundstück ist mit Zäunen und Hecken eingefriedet und von benachbarten Gartenparzellen umgeben.

Hinsichtlich der Nutzung der Gartenparzelle wurde im Rahmen einer juristischen Auseinandersetzung folgende Einigung erzielt:

Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Kleingartenanlage werden bis zu einer Grundfläche von 24 m² dauerhaft geduldet, sofern diese keiner Wohnnutzung dienen und die Ausstattung einer Laube im Sinne des Kleingartengesetzes entspricht.

Da dem Grundstück dauerhaft die Erschließung an eine öffentliche Verkehrsfläche fehlt, beschränkt sich die Nutzung des Grundstücks auf den derzeitig vorhandenen und geduldeten Gebäudebestand.

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 fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Kleingartenhaus bebaute Grundstück Grünanlage, Kreiskotten, 45549 Sprockhövel, zum Wertermittlungstichtag 25.02.2025 ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gennebreck	670	1	Gennebreck	5	428	511 m ²

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 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 ist der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 und 25 ImmoWertV) 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 ermitteln⁷.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen⁸.

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 folgenden Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft⁹

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.“

Bauerwartungsland¹⁰

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.

Rohbauland¹¹

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 Land¹²

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

⁷ § 14 (1) ImmoWertV

⁸ § 14 (2) ImmoWertV

⁹ § 3 (1) ImmoWertV

¹⁰ § 3 (2) ImmoWertV

¹¹ § 3 (3) ImmoWertV

¹² § 3 (4) ImmoWertV

Sonstige Flächen¹³

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

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich die Zustandsstufe „sonstige Flächen“.

Für Flächen, die dem Kleingartengesetz entsprechen, wurden im Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Bodenrichtwertrnr.	Gemeinde	Gemarkung	Nutzungsart	Bodenrichtwert €/m ²
707019	Sprockhövel	Haßlinghausen	Kleingartenfläche	10
402023	Hattingen	Holthausen	Kleingartenfläche	10

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises hat in einer Auswertung von 13 Kaufverträgen für Nutz- und Kleingärten im Jahr 2024 einen durchschnittlichen Bodenpreis von 17,90 €/m² ermittelt. Der Quartilsabstand für Nutz- und Kleingärten lag bei 4,10 bis 32 €/m².

„Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.“

Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern befinden, sowie dem Bundeskleingartengesetz entsprechen, unterliegen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Derartige Flächen werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner bzw. Vereinsmitglieder verpachtet. Für derartige Kleingartenanlagen wurden eigene Zonen gebildet.“

Der Quartilsabstand für Flächen mit einer kleingärtnerischen Nutzung (keine kleingärtnerische Gemeinnützigkeit) lag in den letzten fünf Jahren bei 2.500 bis 12.750 €, dieser beinhaltet die Werte der aufstehenden Gebäude.

3.3.1 Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	25.02.2025
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
Art der Nutzung	Kleingarten
Grundstücksfläche	511 m ²

3.3.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

I. Bodenrichtwerts auf Grundlage des beitragsfreien Zustands	
Tatsächlicher beitragsfreier Zustand des Bodenrichtwerts	= 10,00 €/m ²

¹³ § 3 (5) ImmoWertV

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.02.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Fläche	sonstige Fläche	x 1,00	
Beitragszustand	frei	frei	x 1,00	
Art der Nutzung	Kleingartenfläche	Kleingarten	x 0,80	14
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 8,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	8,00 €/m²
Fläche	x	511 m ²
Bodenwert	=	4.088,00 € rd. 4.000,00 €

Der **Bodenwert** des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 insgesamt **4.000 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Ergänzend zum reinen Bodenwert sind evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁵ zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	4.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
Vergleichswert	= 3.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zeitwert für bauliche Anlage (pauschale Schätzung)	1.000,00 €
Abschlag für die Räumung des Grundstücks und das Risiko, dass sich die bauliche Anlage in einem nicht mehr nutzbaren Zustand befindet	-1.800,00 €
Abschlag für die Belastung durch die Baulast (ca. 20 m ²)	-200,00 €
Summe	-1.000,00 €

¹⁴ Abschlag aufgrund der fehlenden Erschließung und der Beschränkung durch die lediglich geduldete Nutzung

¹⁵ § 8 ImmoWertV

3.4.1 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Kleingartenhaus bebaute Grundstück Grünanlage, Kreiskotten, 45549 Sprockhövel, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gennebreck	670	1	Gennebreck	5	428	511 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2025 mit rd.

3.000 €
in Worten: dreitausend 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.

Foto Nr. 1 – Vorderansicht Grundstück mit einfacher Zuwegung außerhalb des zu bewertenden Grundstücks



Foto Nr. 2 – Außenansicht Gartenhaus



Foto Nr. 3 – Ansicht Grundstück mit verwildertem Aufwuchs



Foto Nr. 4 – Zuwegung zu den Kleingartenparzellen

