

Amtsgericht Gladbeck  
15 K 8/23  
Schützenstraße 21

**45964 Gladbeck**

verantwortlich:  
Dennis von Schamann,  
Immobilien-Sachverständiger

**Datum: 30.04.2024**  
**Az.: GA 111/24**

Dennis von Schamann  
DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
(Sprengnetter Akademie)

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

Verbandssachverständiger BDGS

**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.**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **05.03.2024** ermittelt mit rd.

**150.000 €.**

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](mailto:info@tasche-vonschamann.de)  
✉ [www.tasche-vonschamann.de](http://www.tasche-vonschamann.de)

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt  | Seite     |
|----------|--|-----------|
|          | <b>Inhaltsverzeichnis.....</b>                                   | <b>2</b>  |
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 3         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                         | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage .....   | 5         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....   | 6         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. .....                                | 6         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                 | 8         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 8         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                | 9         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....                   | 9         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 9         |
| 2.9      | Drittverwendungsmöglichkeit .....                                | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>10</b> |
| 3.1      | Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise .....                  | 10        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>11</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....   | 11        |
| 4.2      | Vorbemerkungen .....   | 11        |
| 4.3      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 12        |
| 4.4      | Bodenwertermittlung.....   | 13        |
| 4.5      | Vergleichswertermittlung.....                                    | 16        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>23</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                 | 23        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 24        |
| 6.3      | Verwendete fachspezifische Software.....                         | 24        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>25</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut,<br>genutzt als Bauland  |
| Objektadresse:             | Ringeldorfer Straße 116<br>45968 Gladbeck   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Gladbeck, Blatt 2823, lfd. Nr. 1  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Gladbeck, Flur 39, Flurstück 67, zu bewerten-<br>de Fläche 965 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 16.11.2023 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über das Versteigerungsobjekt erstellt werden.   |
| Wertermittlungsgrundlagen:     | Baugesetzbuch (BauGB)<br>Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)<br>Wertermittlungsrichtlinie (WertR)  |
| Wertermittlungsstichtag:       | 05.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| Qualitätsstichtag:             | 05.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  |
| Ortsbesichtigung:              | Zu dem Ortstermin am 05.03.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.  |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Das Bewertungsgrundstück konnte nicht vollumfänglich besichtigt werden.<br><br>Durch einen vorhandenen Bauzaun konnte das Grundstück nicht betreten werden und somit lediglich der vordere Teil des Grundstücks von der Straße und den Nachbargrundstücken aus eingesehen werden.<br><br>Die im Gutachten verwendeten Grundstücksflächen beruhen auf Angaben im Grundbuchauszug. Sie werden 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 am Ortstermin: **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

Eigentümer lt. Grundbuch: **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

betreibende Gläubigerin: **Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.**

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht 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:

- Grundbucheintrag
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Städtische Bauakte (Baugenehmigung, Erlöschen Baugenehmigung, Androhung Zwangsgeld)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2024
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2024
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Kampfmittelverdachtslage
- Bergbauliche Verhältnisse
- Baulasten
- Denkmalschutz
- 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  |
| Kreis:  | Recklinghausen   |
| Stadt:  | Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Ursprünglich war Gladbeck eine kleine ländliche Gemeinde, bis Ende des 19. Jahrhunderts der Abbau von Kohle begann. Sie entwickelte sich zu einer typischen Bergarbeiterstadt des Ruhrgebietes und erhielt 1919 auch Stadtrechte. Im Zweiten Weltkrieg wurde sie stark zerstört. Gladbeck hat ca. 75.343 Einwohner (Quelle: wikipedia.de). |
| überörtliche Anbindung / Entfernung:<br>(vgl. Anlage) | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 39,8 km entfernt)<br><br><u>Stadtzentrum:</u><br>Gladbeck (ca. 2,4 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Gelsenkirchen-Buer-West (ca. 1,3 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Gladbeck Ost (ca. 1,1 km entfernt)<br><br><u>ICE-Bahnhof:</u><br>Hauptbahnhof Gelsenkirchen (ca. 9,8 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Essen-Mülheim (ca. 18,9 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 Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,5 %
- Kreis Recklinghausen 8,3 %
- Gemeinde 9,1 %

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,4 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;  
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschoßige Bauweise,  
Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:  
(vgl. Anlage)

Straßenverkehr der benachbarten B224

Topografie:

eben;

Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage)

Straßenfront:  
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 60 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 965,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

vermutlich elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

geregelte Grenzverhältnisse, keine Bebauung vorhanden; eingefriedet durch Bauzaun, Stabmatten- und Holzzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Kampfmittelverdachtslage:

Bei einer Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg ist auf dem Bewertungsgrundstück ein Blindgängerverdachtspunkt erkannt worden. Bohrungen und Sondierungen auf dem Grundstück durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst haben allerdings ergeben, dass, wenn es tatsächlich einen Blindgänger geben sollte, sich dieser nicht direkt auf dem Bewertungsgrundstück befindet, sondern in einer Entfernung von bis zu ca. 3,40 Metern auf dem Nachbargrundstück. Ob es überhaupt einen Blindgänger gibt, ist derzeit nicht bekannt, da die hierfür auf dem Nachbargrundstück erforderlichen Bohrungen und Messungen bis dato nicht durchgeführt worden sind.

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Graf Moltke 1" sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Westerholt-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

**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: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbucheintrag vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine (wertbeeinflussende) Eintragung.

**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.

Herrschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine (wertbeeinflussten) Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

### 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. 38 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Satteldach, 30° Neigung

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie 2 Garagen wurde am 01.03.2020 eine Baugenehmigung erteilt. Diese Genehmigung ist gemäß Schreiben der zuständigen Behörde vom 26.05.2023 erloschen. **Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 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.**

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag unbebaut. Es erfolgte bis dato das Ausheben einer Baugrube und das Erstellen eines Fundamentes.

## 2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die Nutzung des Grundstückes als Mehrfamilienhaus ist grundsätzlich nachhaltig gewährleistet, hierzu bedarf es jedoch einer Erneuerung der Baugenehmigung. Aufgrund der Lage und insbesondere des Planungsrechtes ist auch die Nutzung als Ein-/Zweifamilienhaus denkbar, hierzu bedarf es jedoch einer Bauvoranfrage beim zuständigen Planungsamt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer mittleren Wohnlage im Ortsteil Butendorf. Die stark befahrene Bundesstraße 224 verläuft in ca. 100 m Entfernung (Luftlinie) nördlich des Grundstückes.

Für das Grundstück wurde im Jahr 2020 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses erteilt. Mit dem Aushub einer Baugrube und dem Erstellen eines Fundamentes wurde bereits begonnen. Anschließend wurden die Arbeiten – vermutlich aufgrund eines Kampfmittelverdachts – eingestellt und bis zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr fortgeführt. Ein Blindgänger Verdacht auf dem Bewertungsgrundstück konnte nach Bohrungen und Sondierungen jedoch nicht bestätigt werden. Es besteht lediglich die Möglichkeit, dass sich auf dem Nachbargrundstück ein Blindgänger befindet. Hier erfolgten bis dato aber noch keine erforderlichen Untersuchungen. Die ursprüngliche Baugenehmigung ist in der Zwischenzeit erloschen.

Das Bewertungsgrundstück ist aktuell mit einem Bauzaun eingefriedet. Das vorhandene Fundament ist den Witterungsverhältnissen mittlerweile seit ca. 4 Jahren ausgesetzt und steht unter Wasser. Inwieweit die Bausubstanz beeinträchtigt ist und Schäden am Fundament bestehen, kann nicht abgeschätzt werden. Der städtischen Bauakte kann darüber hinaus entnommen werden, dass es bzgl. der Standsicherheit der Nachbargrundstücke – aufgrund der ausgehobenen Baugrube und der unterbrochenen Bauausführung – Bedenken gibt. Es ist der Nachweis eines staatlich anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass durch die Baugrube die Standsicherheit der Nachbargrundstücke nicht gefährdet ist.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück weiterhin bebaut werden darf. Hierfür müssen aber neue Bauanträge gestellt werden. Inwieweit der mögliche Blindgänger Verdacht auf dem Nachbargrundstück ggf. die Bebauung / Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstückes beeinträchtigt, kann nicht abgeschätzt werden. Dies kann erst in einem etwaigen Genehmigungsverfahren erklärt werden.

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.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **unbebaute als Bauland genutzte Grundstück in 45968 Gladbeck**

**Ringeldorfer Straße 116**

zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 ermittelt.

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>Ifd. Nr.</b>  |                    |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|
| Gladbeck         | 2823         | 1                |                    |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>      |
| Gladbeck         | 39           | 67               | 965 m <sup>2</sup> |

### 4.2 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.

### 4.3 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.

## 4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). 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, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabenfreie 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 (mittlere Lage) **260,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = I-II              |
| Grundstückstiefe (t)         | = 45 m              |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = 05.03.2024         |
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = I-II               |
| Grundstücksfläche (f)        | = 965 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)         | = 60 m               |

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b> |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                         | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)   | = <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 05.03.2024           | × 1,00           | E1          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                   |                             |                                 |    |
|--|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|----|
| Lage   | mittlere Lage     | mittlere Lage, nordwestlich | × 0,90                          | E2 |
| Art der baulichen Nutzung  | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche)           | × 1,00                          | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                   |                             | = 234,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe      | 965                         | × 1,00                          |    |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land    | baureifes Land              | × 1,00                          | E4 |
| Vollgeschosse  | I-II              | I-II                        | × 1,00                          | E5 |
| Tiefe (m)  | 45                | 60                          | × 0,85                          | E6 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                   |                             | = <b>198,90 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = <b>198,90 €/m<sup>2</sup></b>           |             |
| Fläche  | × 965 m <sup>2</sup>                      |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = 191.938,50 €<br><u>rd. 192.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **192.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Rand der Bodenrichtwertzone in ca. 100 m Entfernung zur B224. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 224 und der damit einhergehenden möglichen Immissionen hält der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 10 % für marktgerecht.

##### E3

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

##### E4

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

##### E5

Es wird unterstellt, dass sich ein (Neu-)Bau an das Planungsrecht hält und demnach auch dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone entspricht. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

##### E6

Zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen hat der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und ausgewiesen. Die Untersuchung des vorliegenden Kaufpreismaterials ergab für Abweichungen von der in der Zone vorherrschenden Grundstückstiefe Zu- oder Abschläge. Diese werden im Rahmen der Bodenwertermittlung entsprechend berücksichtigt. Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 60 m deutlich vom Richtwertgrundstück mit 45 m ab. In Anlehnung an die ausgewiesenen Abschläge des zuständigen Gutachterausschusses für abweichende Tiefen hält der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 15 % für marktgerecht.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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.

## 4.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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 Instandhaltung, 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.

#### 4.5.3 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.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               | <b>192.000,00 €</b>     |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | + <b>1.000,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>= 193.000,00 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | + <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>= 193.000,00 €</b>   |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | – <b>43.400,00 €</b>    |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>= 149.600,00 €</b>   |
|   | <b>rd. 150.000,00 €</b> |

#### 4.5.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Außenanlagen                            | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| Gartenanlagen und Einfriedung, pauschal | 1.000,00 €                       |
| Summe                                   | 1.000,00 €                       |

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   |              | Wertbeeinflussung insg. |
|---|--------------|-------------------------|
| Bodenbesonderheiten   |              | +/-0,00 €               |
| • Aushub Baugrube ./ Fundament  | +/-0,00 €    |                         |
| Weitere Besonderheiten  |              | -43.400,00 €            |
| • Nachweis Standsicherheit, pauschal  | -5.000,00 €  |                         |
| • Blindgängerverdacht auf dem direkten Nachbargrundstück, ca. 20 % des Bodenwertes (in Höhe von 192.000,00 €) | -38.400,00 € |                         |
| Summe   |              | -43.400,00 €            |

### Bodenbesonderheiten

Das Ausheben einer Baugrube und somit der Erdaushub samt Entsorgung der Erde erfolgte bereits. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich als Wertvorteil anzusehen, da die entsprechenden Kosten im Rahmen einer möglichen Bebauung nicht mehr anfallen werden.

In der Baugrube befindet sich ein Fundament, welches seit längerer Zeit im Wasser steht. Der Zustand des Fundaments ist nicht bekannt, etwaige Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden. Ein zukünftiger Bauträger / Bauunternehmer wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aus diesem Grunde keine Gewährleistung für die „Fortführung“ einer Bebauung auf dem vorhandenen Fundament übernehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass das vorhandene Fundament daher zurückgebaut werden muss. Diese Maßnahme ist grundsätzlich als Wertnachteil anzusehen, da hier Kosten anfallen werden.

Der Wertvorteil durch den erfolgten Aushub der Grube und der Wertnachteil durch den Rückbau des Fundamentes heben sich nach Einschätzung des Sachverständigen gegeneinander auf.

### Weitere Besonderheiten

Der Grundstückseigentümer hat der Bauaufsicht einen Nachweis über die Standsicherheit der Nachbargrundstücke zu erbringen. Hier bestehen aufgrund der Baugrube und der unterbrochenen Bauausführung Bedenken. Der entsprechende Nachweis ist durch einen Statiker zu erbringen. Der Sachverständige setzt hier für den Aufwand und die Kosten eine Wertminderung in Höhe von pauschal rd. 5.000,00 € an.

Im Rahmen von Bohrungen und Sondierungen des Kampfmittelbeseitigungsdienst hat sich ergeben, dass es auf dem Nachbargrundstück (in einer Entfernung von bis zu 3,40 Metern) einen Blindgängerverdacht gibt. Dieser Verdacht konnte mangels Untersuchungen bis dato weder bestätigt noch ausgeräumt werden. Inwieweit hier ein Blindgänger vorhanden ist und wenn ja, ob dieser Einfluss auf die Bautätigkeit des Bewertungsgrundstückes hat, kann aktuell nicht abgeschätzt werden. Grundsätzlich besteht hier aber ein Risiko für (mögliche) bauliche Anlagen und bei Nutzung des Geländes auch Gefahr für Leib und Leben. Der Sachverständige schätzt den Wertnachteil für das Grundstück unter Berücksichtigung des aktuellen Wissensstandes daher auf 20 % (des Bodenwertes).

## 5 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).**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **unbebaute als Bauland genutzte Grundstück** in

**45968 Gladbeck**

**Ringeldorfer Straße 116**

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |
|------------------|--------------|------------------|
| Gladbeck         | 2823         | 1                |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> |
| Gladbeck         | 39           | 67               |

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2024 mit rd.

**150.000,00 €**

(in Worten: **einhundertfünfzigtausend Euro**)

geschätzt.

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

Recklinghausen, den 30. April 2024




Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zu widerhandlungen 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**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      –      ImmoWertV-  
Anwendungshinweise

**WertR:**

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

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand April 2024) erstellt.

## 7 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
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Lärmkarte NRW

**Die Anlagen 2 – 10 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.**

## Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Umgebung



Bild 2: Umgebung

## Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Nordwest



Bild 4: Ansicht Nordost

## Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Südansicht



Bild 6: Südansicht Erdwall