

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 26.09.2024

Gutachten-Nr.: 6296-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
die landwirtschaftliche Fläche in
59379 Selm, Osthüser Holz



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von:	Bork
Blatt:	4375
Gemarkung:	Bork
Flur:	93
Flurstück:	65
Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 024/23
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2024

Verkehrswert (unbelastet): 198.000 €

in Worten: einhundertachtundneunzigtausend EURO

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung und Baugrund	7
3	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	11
3.1	Grundbuch	11
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3	Bodenwertermittlung	14
3.4	Verkehrswert	16
4	LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	17
5	LITERATURVERZEICHNIS / RECHTSGRUNDLAGEN	18
6	ANLAGEN	19
6.1	Lagepläne	19
6.2	Flurkarte	21
6.3	Auskünfte	22
6.3.1	Baulastauskunft	22
6.3.2	Altlastenauskunft	23
6.3.3	Planungsrechtliche Auskunft	24
6.3.4	Anliegerbescheinigung	26
6.3.5	Wasserrechtliche Sicht	27
6.3.6	Bergbauauskunft	29
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
6.5	Eintragungsbewilligung – Abt. II	35
6.6	Ermittlung der Indexanpassung	44
6.7	Fotos	45

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lünen; Aktenzeichen: 023 K 024/23						
Auftrag vom:	28.03.2024 (Eingang: 05.04.2024)						
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung						
Art des Objektes:	Fläche für die Landwirtschaft, hier: Grünland						
Verpachtungsverhältnis:	<p>Der letzte Nachtrag zum Pachtvertrag wurde am 28.04.2011 abgeschlossen. Die Laufzeit wurde mit 10 Jahren für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 30.09.2021 vereinbart. Nach Ablauf dieser Zeit verlängert sich das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres gekündigt werden.</p> <p>Es ist eine Gleitklausel zur Erhöhung der Pacht vereinbart. Demnach erfolgt eine Anpassung, wenn sich seit Pachtbeginn der Mittelwert der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex und der Differenz zwischen der prozentualen Veränderungen des Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte und der prozentualen Veränderung des Index der Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel um mindestens 10% vom Zeitpunkt des Pachtbeginns an geändert hat.</p> <p>Eine Anpassung der Pacht wurde bisher nicht vorgenommen. Daher wird nachfolgend die vertraglich mögliche Pachtanpassung ermittelt.</p> <p>Veränderung der Indizes bis zum Wertermittlungstichtag (siehe Anlage):</p> <table><tr><td>Verbraucherpreisindex:</td><td>+36,70 %</td></tr><tr><td>Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte:</td><td>+80,40 %</td></tr><tr><td>Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel:</td><td>+59,20 %</td></tr></table> <p>Anpassung der Pacht gem. Pachtvertrag: $(36,70\% + (80,40\% - 59,20\%)) / 2 = + \mathbf{28,95\%}$</p> <p>Die Pacht lag zu Pachtbeginn bei 300 €/ha. Die zum Wertermittlungstichtag kann die Pacht somit erhöht werden auf $300 \text{ €/ha} \times 3,1089 \text{ ha} \times 1,2895 = \mathbf{1.203 \text{ €/Jahr.}}$</p>	Verbraucherpreisindex:	+36,70 %	Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte:	+80,40 %	Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel:	+59,20 %
Verbraucherpreisindex:	+36,70 %						
Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte:	+80,40 %						
Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel:	+59,20 %						

Wertermittlungstichtag: 08.05.2024
Qualitätstichtag: 08.05.2024

Ortsbesichtigung: Datum: 08.05.2024
Teilnehmer:
Eigentümer, Herr F. B.;
Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 28.03.202
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Unna vom 23.05.2024
- Wasserrechtliche Auskunft des Kreises Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Selm
- Baulastenauskunft der Stadt Selm
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Selm zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Nachtrag zum Pachtvertrag vom 28.06.2011
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Örtliche Lage:

Makrolage:

(Quelle: wikipedia)

Bundesland: NRW
Kreis: Unna
Stadt: Selm
Ortsteil: Bork

Die Stadt Selm gehört zum Kreise Unna, liegt 33 km nördlich von Dortmund an der B 236 und hat 26.163 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022).

Die kreisangehörige Stadt Selm gliedert sich in vier Stadtteile. Dem im Norden des Stadtgebiets gelegenen namensgebenden Selm fügt sich südlich Beifang an. Im Südwesten des Stadtgebiets liegen der Verwaltungssitz Bork (mit den Bauerschaften Altenbork, Hassel und Netteberge) und östlich davon Cappenberg.

Selm schloss sich 1975 im Zuge der Gebietsneuordnung mit der ehemaligen Gemeinde Bork zur Großgemeinde zusammen. Die Gemeinde hat Grund- und Hauptschulen, Realschule, kleinere und mittlere Industrie- und Gewerbebetriebe (Herstellung von permanent magnetischen Erzeugnissen und Textilien, Druckerei, Elektro- Industrie, Transportbetonwerk, Papier- und Pappfabriken u.a.).

In verhältnismäßig geringer Entfernung beginnen die Feld-, Wiesen- und Waldfluren des Münsterlandes. Ebenfalls kurzfristig erreichbar ist der Ternscher See, so dass die Naherholungsmöglichkeiten als gut zu bezeichnen sind. Durch entsprechende Infrastruktur der Stadt Selm werden die Naherholungsmöglichkeiten noch erweitert.

Da Selm auch in noch angemessener Zeit verkehrsmäßig von den Zentren des Ruhrgebietes erreichbar ist, kann die örtliche Lage als noch günstig angesehen werden.

Selm grenzt an folgende Gemeinden (von Norden beginnend): Lüdinghausen, Nordkirchen, Werne, Lünen sowie Waltrop, Datteln Olfen.

Die Stadt Lünen befindet sich südlich und die Stadt Werne östlich der Stadt Selm in ca. 13 km.

Mikrolage:

Das zu bewertende unbebaute Grundstück liegt südöstlich des Stadtzentrums von Selm, im Außenbereich des Ortsteils Bork, nördlich des Hölterweges, südlich des Grundstücks verläuft der Schnippenbach.

Ca. 150 m südlich befindet sich das Wanderheim des Sauerländischen Gebirgsvereins.

Eine Zugangsmöglichkeit direkt von einer öffentlichen Straße auf das Grundstück ist nicht vorhanden.

Verkehrslage: Die Verkehrslage der Grundstücke kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Selm: 7 km
Ortsmitte von Bork: 5 km
Bahnhof Bork: 6,7 km
Autobahnauffahrt A 1: 11,5 km
Flughafen Dortmund: 34 km

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kirchen, Kindergärten sind im ca. 5 km entfernten Ortskern von Bork vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Bork oder Selm abgedeckt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : /
mittlere Tiefe, ca. : 104 m
mittlere Breite, ca. : 353 m
Grundstücksgröße: 31.089 m²
Form: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine Anschlüsse

Erschließungszustand: **nicht erschlossen**

Eine direkte Erschließung des Grundstücks von der öffentlichen Straße besteht nicht. Bisher erfolgte die Erschließung über die Flurstücke 53 und 52. Bei einer Anfrage beim Amtsgericht konnten keine Geh- und Fahrrechte in den Grundbüchern festgestellt werden, wodurch die Erschließung als nicht gesichert betrachtet wird. Es gibt zwei Optionen, um die Erschließung zu sichern:

1. Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung mit einem der Nachbarn
2. Klage auf ein Notwegerecht

Aus sachverständiger Sicht wird angenommen, dass eine dieser beiden Optionen die Erschließung sichern könnte. Daher wird als Risikoabschlag eine Wertminderung von 10.000 € angesetzt.

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadt Selm Folgendes mit:

„(...) dass das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße liegt.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) (...) nicht zu entrichten sind, Straßenbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht zu entrichten sind.“

topographische Lage: Hanglage

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Die Straße Hölterweg ist zweispurig asphaltiert, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Höhenlage zur Straße: abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine

Beschaffenheit des Baugrundes:
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna Folgendes mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreis Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Wasserrechtliche Auskunft:

Auf Anfrage der Kreis Unna Folgendes mit:

„Das o. g. Grundstück ist aus wasserrechtlicher Sicht folgendermaßen einzustufen.

Die Liegenschaft liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes und außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die südöstliche Grundstücksgrenze verläuft entlang des Schnippenbaches. Nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens fünf Metern einzuhalten.

Bei Stark- und Dauerregen können einige wenige Abschnitte des Grundstückes zwischen 0,1 m und 2 m unter Wasser stehen (s. Karte).

Ansonsten bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.“

Auskunft über
Nutzungsbeschränkungen:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna Folgendes mit:

„Das angefragte Grundstück liegt überwiegend innerhalb des im Landschaftsplan Nr. 3 – Raum Selm ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets Nr. 9 „Wälder bei Cappenberg“.

Die entsprechenden Ge- und Verbote finden sich im Landschaftsplan Nr. 3 – Raum Selm , Kreis Unna. Zu finden unter dem Link:

https://www.kreis-unna.de/PDF/Landschaftsplan_Nr_3_Raum_Selm_Text_Landschaftsplan_Selm.PDF?ObjSvrID=3674&ObjID=1662&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1671721315

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Aachen II.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Essen.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in der Berechtsame Aachen II.

Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.

Es fand kein bei der RAG AG dokumentierter Abbau statt, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 28.03.2024 vorgelegen -

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Bork

Blatt: 4375

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Bork

Flur: 93

Flurstück: 65

Wirtschaftsart
und Lage: Landwirtschaftsfläche,
Osthüser Holz

Größe: 31.089 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Nutzungsbeschränkung als Grünland) für den Kreis Unna.
Bezug: Ersuchen der Bezirksregierung Arnsberg vom
30.06.2009 (33.6 SO 28991). Im Flurbereinigungsverfahren
Selm-Hassel (ONr. 111/11) eingetragen am 02.07.2009.*

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 17.01.2024

Anmerkung:
Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben
in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in
einem eigenen Kapitel gesondert bewertet.

Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser
Belastungen nicht berücksichtigt.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III
verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Flächen für die Landwirtschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Auf Anfrage teilt die Stadt Selm mit, dass sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Selm mit, dass das Grundstück im Außenbereich liegt. Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 9 „Cappenberg“ im Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Unna (Raum Selm).

Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen können ab Seite 129 des Landschaftsplans Nr. 3 eingesehen werden.

Das angefragte Grundstück grenzt im Südwesten direkt an das Naturschutzgebiet Nr. 3 „Wälder bei Cappenberg“. Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen können ab Seite 103 des Landschaftsplans Nr. 3 eingesehen werden.

vorhandene Bebauung: unbebaut (Grünfläche)

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand: Grünland, tlw. Waldfläche

3 Verkehrswertermittlung

3.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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."

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen

Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.3 Bodenwertermittlung

Das Grundstück wird in entsprechend der Entwicklungszustand des Grundstücks in zwei Teilbereiche unterteilt:

1. Grünland	ca. 27.089 m ²
2. <u>Waldfläche</u>	ca. 4.000 m ²
Insgesamt	31.089 m ²

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024 = 8,50 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	landwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs
Aufwuchs	=	

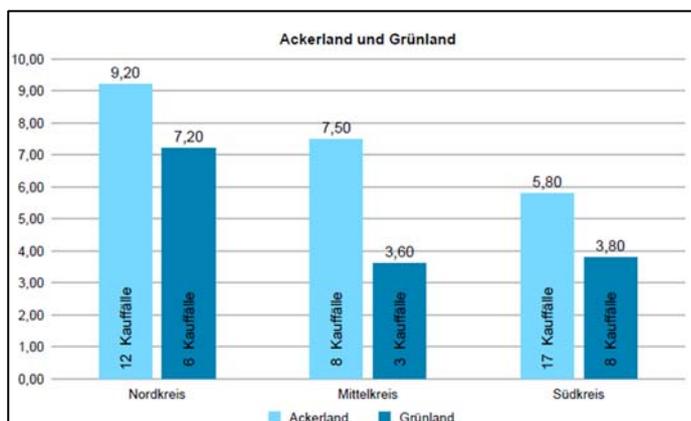
Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024 = 0,90 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs
Aufwuchs	=	

Der Bodenwert für Grünland ist im Grundstücksmarktbericht wie folgt angegeben:



Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Unna 2024

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Nordkreis. Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2021 bis 2023. Im Nordkreis lagen lediglich 6 geeignete Preise für Grünland vor.

Der Bodenwert für Grünland liegt im Nordkreis im Mittel bei 7,20 €/m² und für Ackerland bei 9,20 €/m². Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 8,50 €/m². Der Wert des Grünlands des Bewertungsgrundstücks wird sachverständig unter Berücksichtigung der Lage und Weiterentwicklung des Grundstücksmarkt angesetzt mit 7,50 €/m².

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		31089 m ²
davon:		
Grünland:	ca.	27.089 m ²
Waldfläche:	ca.	4.000 m ²
Bodenwert:	Grünland	7,50 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Bodenwert somit:	7,50 €/m ²
------------------	-----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	7,50 €/m ²
-------------------------------	-----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Grünland	27089	7,50 €	203.167,50 €
Waldfläche	4000	0,90 €	3.600,00 €
		Summe	206.767,50 €

Pachteinnahmen für 1 Jahr	1.200,00 €
Risikoabschlag wegen nicht gesicherter Erschließung	- 10.000,00 €

Bodenwert	rd. 198.000 €
------------------	----------------------

3.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der Bodenwert wurde mit **198.000,- €** festgestellt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Fläche:

Grundbuch von:	Bork
Blatt:	4375
Gemarkung:	Bork
Flur:	93
Flurstück:	65

zum Wertermittlungstichtag 08.05.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

198.000 €

in Worten: einhundertachtundneunzigtausend EURO

198.000 € : 31.089 m² = rd. 6,40 €/m²

4 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Nutzungsbeschränkung als Grünland) für den Kreis Unna.
Bezug: Ersuchen der Bezirksregierung Arnsberg vom
30.06.2009 (33.6 SO 28991). Im Flurbereinigungsverfahren
Selm-Hassel (ONr. 111/11) eingetragen am 02.07.2009.*

Bewertung:

Gem. Eintragungsbewilligung darf eine Teilfläche von 11.000 m² nur als Grünland genutzt werden. Es ist in der Eintragungsbewilligung keine konkrete Fläche angegeben, sondern nur in der Flurkarte markiert. Die Fläche von ca. 11.000 m² wurde von mir aus der Flurkarte abgegriffen. Durch die Eintragungsbewilligung ist die Umnutzung zu Ackerlandfläche nicht mehr möglich. Das Grundstück wird allerdings bereits als Grünland genutzt.

Die Nutzungseinschränkung wird daher als vertretbar eingestuft. Die Wertminderung wird sachverständig mit 10% angesetzt. Die Wertminderung beträgt somit:

$$10 \% \text{ von } 11.000 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 8.250 \text{ €}$$

Der Wertnachteil aufgrund der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird angesetzt mit

8.250 €

In Worten: achttausendzweihundertfünfzig

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 26.09.2024

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

ImmoWertV:

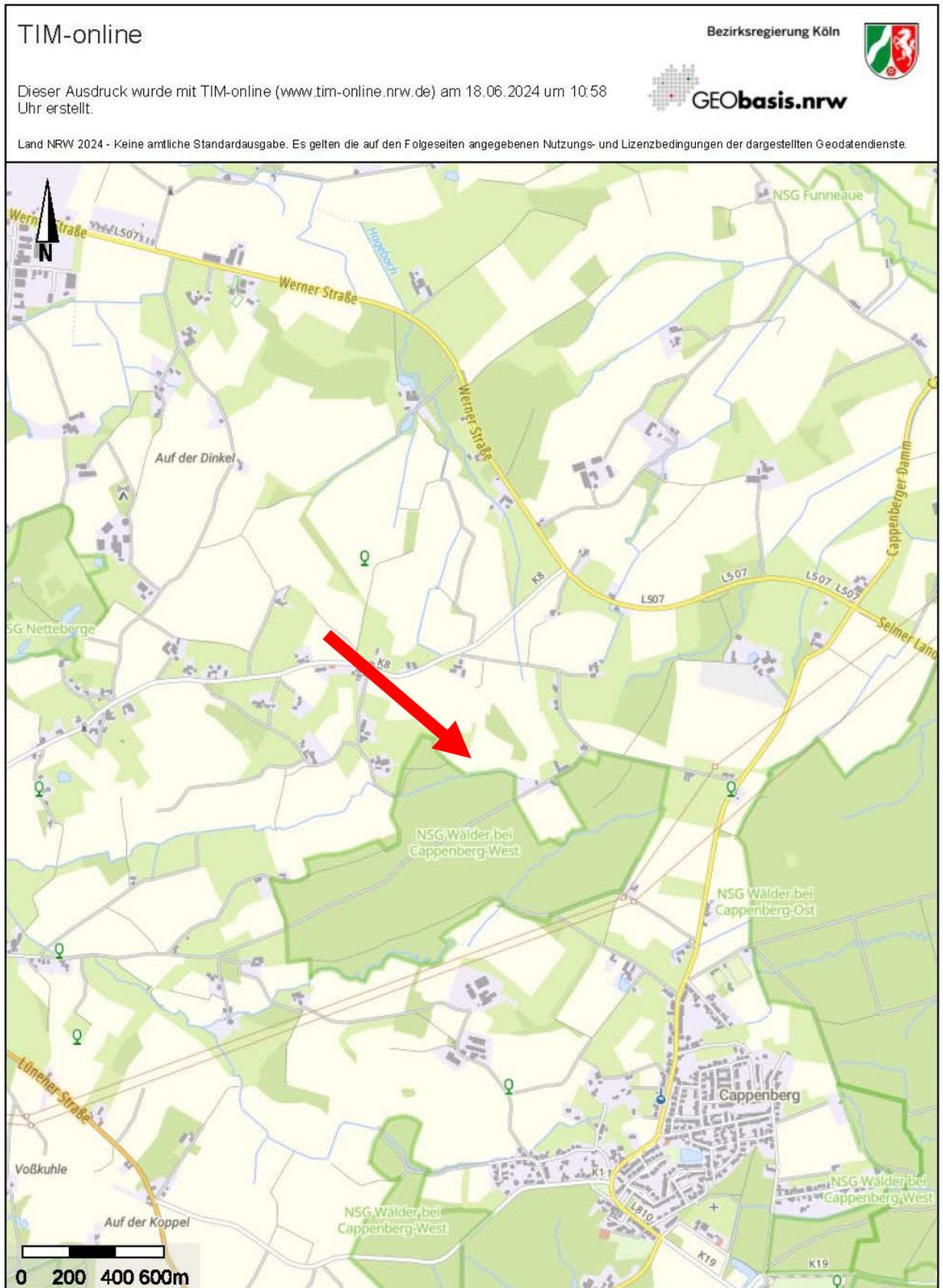
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

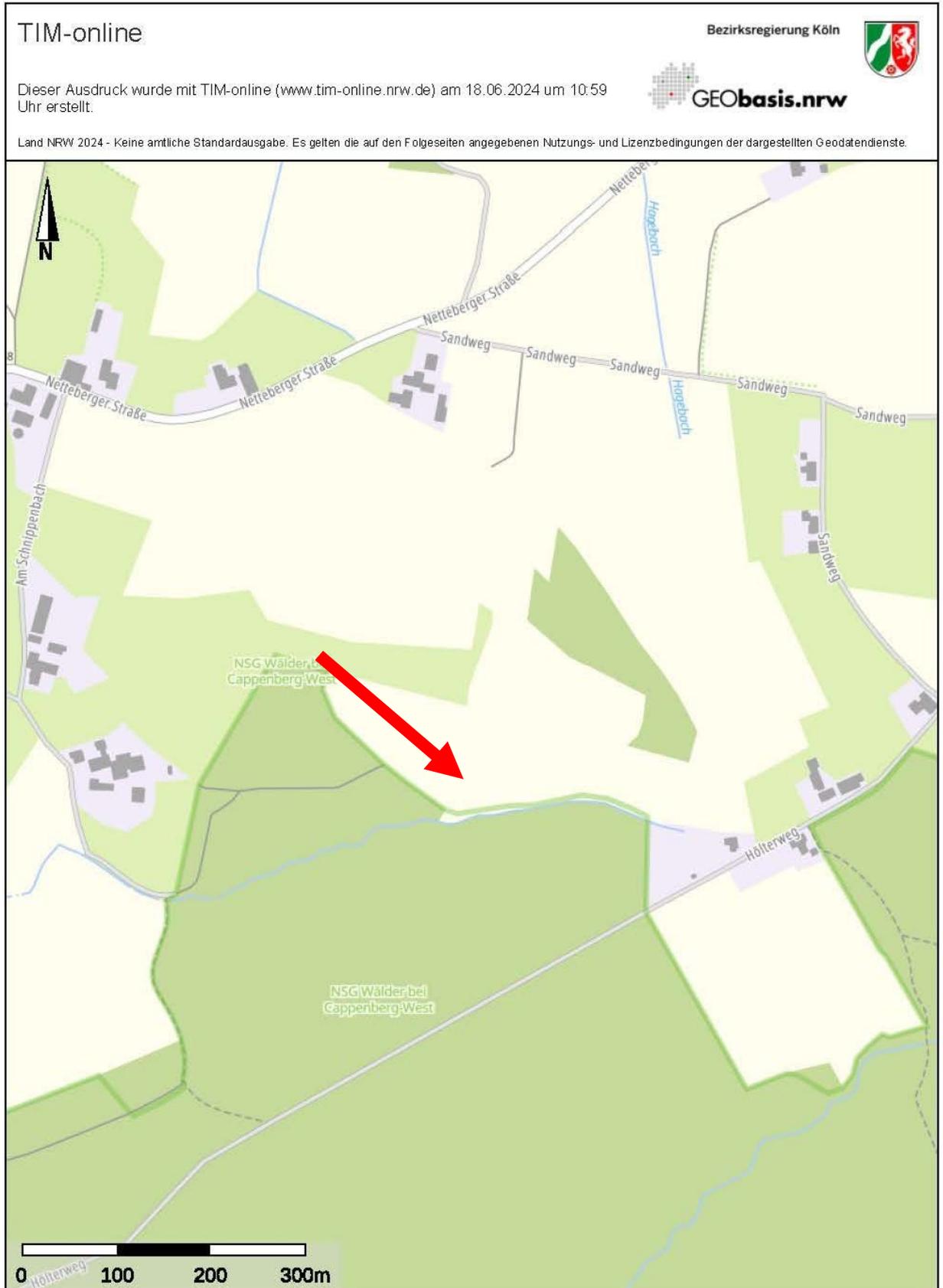
ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise, 20. September 2023; Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts

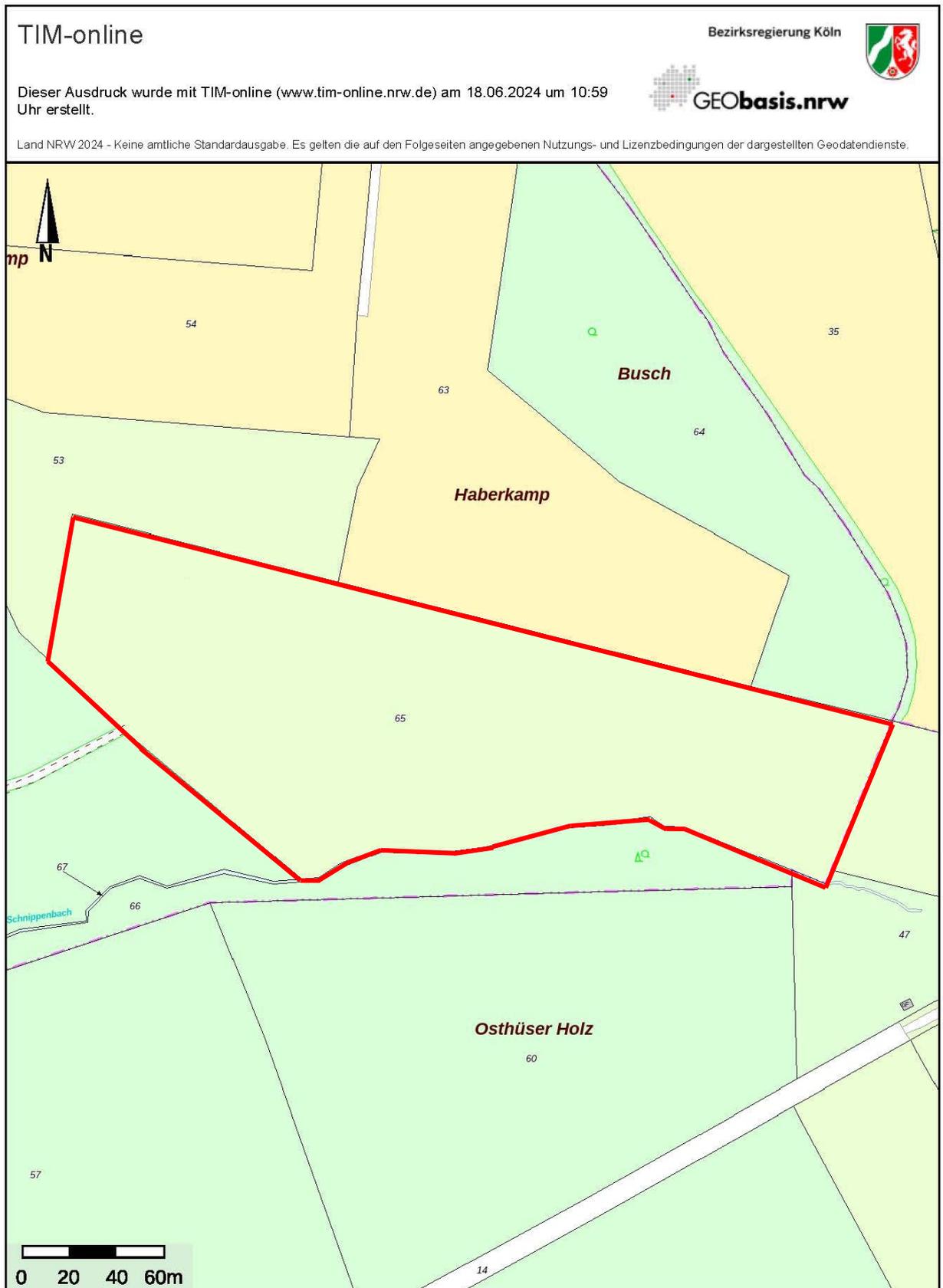
6 Anlagen

6.1 Lagepläne





6.2 Flurkarte



6.7 Fotos



Blick Richtung Westen

