

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1508.09-22

vom 31.01.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 133/21
gemäß Beschluss vom 21.09.2022

Grundstück: Auf der Linnhardt
58135 Hagen
(Gemarkung 31, Flurstück 106)

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** 10.11.2022

Eigentümerin: siehe Beiblatt Anlage 3

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 3

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3 Bodenwertermittlung.....	9
4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
5 Verkehrswert (Marktwert)	12
6 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 6)	
3 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 133/21.

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der ImmoWertV 2021.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 15 – 23 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichenden Erträgen) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : unbebautes Grundstück
- 1.4 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 3
- 1.5 Grundbuch von : Haspe Blatt 7206
Amtsgericht : Hagen
- 1.6 Gemarkung : Haspe
Flur : 31
Flurstück Nr. : 106 Größe 10.767 m²

- 1.7 Grundstücksgröße : insgesamt 10.767 m²
=====

1.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 7206 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 3

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.9 Ortsbesichtigung : 10.11.2022

1.10 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 3

1.11 Benutzte Unterlagen :

- Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 7206
(beglaubigte Kopie) vom 16.12.2021
- Lageplan (1:1000) vom 29.09.2022,
vgl. Anlage 1
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und Wertermittlungsrichtlinien

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Allgemeine Angaben

Im Grundbuch von Haspe (Blatt 7206) ist dem Bewertungsgrundstück eine Wirtschaftsart „Waldfläche, Betriebsfläche, Verkehrsfläche, Gebäude und Freifläche“ Auf der Linnhardt zugeordnet.

Gemäß Landschaftsplan 1.4.2.44 liegt das Bewertungsgrundstück im geschützten Landschaftsbestandteil „Haspe-Heubing (Gewerke)“ westlich der Tückingstraße am Fuße des Roderberges. Im Landschaftsplan sind Angaben gemacht zu Schutzzwecken, zur Sicherung des Charakters des geschützten Landschaftsbestandteiles und zu Geboten zum Erreichen des Schutzzweckes.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Waldfläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde ehemals ein Steinbruch betrieben, der nach seiner Stilllegung verfüllt wurde.

Am Besichtigungstag ist die Oberfläche unregelmäßig geformt und mit Gehölz und Buschwerk bepflanzt. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Carportanlage auf dem Bewertungsgrundstück angeordnet (Anlage 2, Fotos 1 – 6).

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Tückingstraße über einen Erschließungsweg, der auch die Zuwegung zu den Grundstücken Haus-Nrn. 5, 5 a und 5 b sichert.

Die Grundstücksgestalt ist unregelmäßig.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstückfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor zum Sauerland" bezeichnet.

Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca. 190.000 Einwohner und ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr.

Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands.

Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna, den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen Kreis.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160 km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

2.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Hagen, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde, liegt das Bewertungsgrundstücks größtenteils im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen (Altlast, 9.61-0036).

Der Kippbetrieb beim Verfüllen des ehemaligen Steinbruchs fand zwischen 1967 und 2005 statt. Dabei wurden von 1967 bis 1976 Industrieabfälle verkippt, ab 1976 lt. Altlastenauskunft Boden- und Bauschuttmaterial.

Laut Altlastenauskunft sind vom Deponiebetreiber Arbeiten zur Endgestaltung und Abdichtung der Deponie ohne die geforderte kontinuierliche Sachverständigenbegleitung durchgeführt worden.

Eine behördliche Abnahme der stillgelegten Deponie ist bis heute nicht erfolgt, da der Deponiebetreiber seinen behördlichen Verpflichtungen (Vorlage Abschlussbericht, regelmäßige Vorlage von Grundwasseruntersuchungen) nicht nachgekommen ist.

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Grundwasseruntersuchungen aus dem Zeitraum zwischen 1986 und 2007 vor, in denen hohe Konzentrationen von Halogenkohlewasserstoffen, Zink, Nickel und Sulfat nachgewiesen wurden.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Altlastauskunft darauf hin, dass auf einen neuen Grundstückeigentümer die noch ausstehenden Forderungen zur Prüfung der Grundwassersituation zukommen. Ferner kann von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde erst nach Vorlage der geforderten Berichte beurteilt werden, ob eventuell noch Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen notwendig sind, bevor über Anträge auf Bebauung oder Nutzungsänderungen entschieden werden kann.

Abschließend gibt die Untere Bodenschutzbehörde zu Bedenken, dass neben dem Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auch der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefahren, Nachteile oder Belästigungen vom Grundstück für die Allgemeinheit ausgehen.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten und Durchschnittswerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Bebauung ist im Hinblick auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Altlastenauskunft für den Sachverständigen trotz der Nähe zu angrenzenden Baugebieten in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Auch eine entsprechende Nachfrage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nach einer Bebauung sieht der Unterzeichner nicht.

Daher zieht der Sachverständige folgende vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffällen abgeleitete Bodenwert zur Begutachtung heran:

- forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs): 1,79 €/m²
- landwirtschaftliche Flächen: 2,41 €/m²
- Hausgartenflächen im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung 10,00 bis 50,00 €/m²
- größere Gartenflächen mit Brachflächen: 2,00 bis 5,00 €/m²

3.4 Bodenbewertung

Der Sachverständige stuft das Gesamtgrundstück ein als „größere Gartenfläche mit Brachflächen“. Angehend vom Mittelwert der für diese Flächen angegebenen Bodenwert, 3,50 €/m², sind aus Sicht des Sachverständigen erhebliche Abschläge vorzunehmen wegen der starken Einschränkungen durch die Eintragungen im Altlastenkataster und wegen der Größe der Gesamtfläche.

Ausgangswert		3,50 €/m ²
abzgl. 30 % wegen Altlastenproblematik	./.	1,05 €/m ²
abzgl. 20 % wegen der Größe	./.	0,70 €/m ²
	=	<u>1,75 €/m²</u>

Bodenwert:

10.767 m ² x 1,75 €/m ²	=	<u>18.842,25 €</u>
		<u>rd. 19.000,00 €</u>

4 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Alle den Bodenwert beeinflussenden Merkmale/Gegebenheiten sind bereits in den Ableitungen des Bodenwerts unter Ziffer 3.4 berücksichtigt. Für die teilweise auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Carportanlage wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein potenzieller Käufer keinen Zuschlag zahlen.

5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

5.1 Verfahren

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Weitere Zu-/Abschläge werden nicht vorgenommen.

5.2 Bodenwert

= 19.000,00 €
=====

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 10.11.2022 = 19.000,00 €
=====

5.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 21.09.2022

a) Mieter und/oder Pächter
- keine ermittelbar

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
- vgl. Ziffer 2.2 (Altlasten)

f) Bergschäden:

- gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



Hagen, 31.01.2023/AE/K