

Amtsgericht Bochum
Abteilung 48b
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

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

Datum: 09.07.2021
Az.: 48b K 041/20

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für die Wegefläche
Zur Wegschere, 44791 Bochum

Grundbuch	Blatt	lf. Nr.
<i>Harpen</i>	265	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Harpen</i>	4	592



Der unbelastete **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 27.05.2021 ermittelt mit rd.

4.600 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bochum 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	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Grundstücksbeschreibung	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2	Vergleichswertermittlung	12
3.3	Verkehrswert.....	13

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:	Wegegrundstück
Objektadresse:	Zur Wegschere, 44791 Bochum
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Harpen• Blatt 265• Gemarkung Harpen• Flur 4 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Flurstück 592• Weg• Zur Wegschere• Grundstücksgröße: 056 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Bochum Josef-Neuberger-Straße 1 44787 Bochum
	Auftrag vom 18.01.2021 (Datum des Gerichtschreiben)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	27.05.2021
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	27.05.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Christian Juretzka, der Ehemann der Miteigentümerin Frau Susanne Simniol und die Sachverständige nebst Mitarbeiter

¹ Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-
erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom
22.12.2020 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bochum im Maßstab 1 : 1000 vom 03.02.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 04.02.2021
- Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Bochum vom 03.02.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 15.02.2021
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 24.02.2021

1.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 370.899 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- im Stadtbezirk Bochum-Nord (35.653 Einwohner)
- Stadtteil Harpen (8.573 Einwohner)

² Stand: 31.12.2020 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlerzeugung hat sich Bochum zu einem Wirtschaftsstandort im Dienstleistungssektor entwickelt. Nach der Standortaufgabe der Opelwerke gehört die Ansiedelung von Technologie- und Forschungseinrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft, Medizin- und Biotechnik neben dem Maschinen- und Anlagenbau mit Schwerpunkten der Geo- und Umwelttechnik zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Bochum. Als Hochschulstandort verfügt Bochum über eine der größten Campus-Universitäten Deutschlands, der Bochumer Ruhr-Universität und weiteren sechs Hochschulen mit insgesamt über 58.000 Studierenden. Die Arbeitslosenquote von rd. 9,9% liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich der Revierstädte liegt Bochum im mittleren Bereich³.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Bochum einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere und angrenzende Städte⁶:

Dortmund.....ca. 26 km entfernt
Essen.....ca. 25 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 21 km entfernt
Herne.....ca. 11 km entfernt

Flughäfen:

Dortmund.....ca. 28 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 51 km entfernt

Autobahnzufahrten:

BAB 43 – Münster/Wuppertal – Anschlussstelle: Autobahnkreuz Bochum, ca. 1,2 km entfernt

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 05/2021

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2080

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Bundesstraßen:

51, 226, 285

Bahnhof:

Hauptbahnhof Bochum...ca. 4,1 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 5 km östlich vom Bochumer Zentrum entfernt in einem innerstädtisch gelegenen Wohngebiet im Stadtteil Bochum-Harpen zwischen dem Sheffield-Ring und der Kornharpener Straße. Nahversorgungsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Kornharpen vorhanden. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen) sind in mittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind im Bereich „Grüner Weg“ fußläufig erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtische Wohnlage in einer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung, Grünflächen zwischen den Häusern
- Überwiegend zweigeschossige Siedlungshäuser mit privaten Wegeflächen
- Einordnung als mittlere Wohnlage⁷

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

- Überwiegend wohnbauliche Nutzungen
- ehemalige Zentraldeponie
- USB Werkstoffhof
- städtischer Friedhof

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Wegefläche (Flurstück 592):

- Grundstücksbreite: ca. 3 m
- mittlere Tiefe: ca. 19 m
- Grundstücksgröße: 056 m²
- Grundstückszuschnitt: rechteckig

⁷ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Bochum

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Straße „Zur Wegschere“ ist eine fertige Ortsstraße. Von dem öffentlichen Straßenbereich werden die Wohnhausgrundstücke über private Wegeflächen erschlossen.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut• Fahrbahn aus Bitumen• Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein• Straßenbeleuchtung vorhanden• Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Harpen, Blatt 265 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: Lfd. Nr. 1-3 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeiten – Wegerechte – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harpen Flur 4</p> <p>Flurstück 589, eingetragen im Grundbuch von Harpen, Blatt 223, zu gleichem Range mit den Rechten</p>
---------------------------------------	--

Abt. II Nr. 2, 3

Flurstück 590, eingetragen im Grundbuch von Harpen, Blatt 224, zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 3

Flurstück 591, eingetragen im Grundbuch von Harpen, Blatt 225, zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Auf dem 2/6 Anteil der Miteigentümerin Abt. I Nr. 2.8 Rückerwerbsvormerkung zu Gunsten des eingetragenen Berechtigten, eingetragen am 09.01.2003

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 22.12.2020

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 24.02.2021 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz von Preußen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu

evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die private Wegefläche ist als erschließungs- und abgabefreies Rohbauland⁸ einzustufen. Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund der Größe und des Querschnitts für eine selbständige bauliche Nutzung nicht geeignet. Nach § 5 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach

⁸ Vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV

BauGB beitrags- und abgabefrei⁹.

2.7 Grundstücksbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine mit Betonsteinplatten befestigte Wegefläche von ca. 19 m Länge und ca. 3 m Breite. Die Grundstücksfläche verläuft als Stichweg vom öffentlichen Straßenraum der Straße „Zur Wegschere“ bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Wohnhausgrundstücks „Zur Wegeschere 24, 26“. Die private Wegefläche dient als Zuwegung zu den Häusern „Zur Wegschere 20 bis 26“.

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“.

Aufgrund der Lage und Grundstücksnutzung dürfte im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Bewertungsgrundstücks ein eingeschränkter Markt unterstellt werden, da nur die unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer ein Nutzen von dieser Fläche haben. Ungewöhnliche Verhältnisse sind jedoch bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Die Verkehrswertdefinition stellt allein auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab (gem. § 194 BauGB). Deshalb muss bei dieser Bewertung ein gewöhnlicher Grundstücksmarkt, zumindest eingeschränkt, fiktiv unterstellt werden mit dem Ziel, den durchschnittlich erzielbaren Kaufpreis, den jeder Marktteilnehmer bereit zu zahlen wäre, zu ermitteln.

Ausgehend von diesen Überlegungen wird nachfolgend der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Weg) Zur Wegschere, 44791 Bochum, zum Wertermittlungstichtag 27.05.2021 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harpen	265	1	Harpen	4	592	056 m ²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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. Für die Lage des Bewertungsgrundstücks hat der örtliche Gutachterausschuss einen zonalen Bodenrichtwert veröffentlicht. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **310 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	239
Bodenrichtwert	310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanchlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	310,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2021	27.05.2021	× 1,00

V. Ermittlung des Bodenwerts – Wegefläche – Flurstück 592		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	310,00 €/m²
Wertfaktor für private Wegeflächen ¹⁰	×	0,25
Fläche	×	56 m ²
Bodenwert für die Wegefläche (Flurstück 592)	=	<u>4.340,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2021 insgesamt rd. **4.340 €**.

3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist über die gesamte Länge und überwiegende Breite mit Betonsteinplatten befestigt (ca. 48 m²) und im Randbereich mit Rasen und Randsteinen eingefasst. Der befestigte Belag wurde schätzungsweise mit Errichtung der Wohnhäuser vor ca. 50 Jahren erstellt. Die Plattenbefestigung weist Brüche, Risse und Absenkungen auf. Unter Berücksichtigung des Alters und Zustands wird der Bodenbelag mit rd. 5,00 € x 48 m² = 240,00 € berücksichtigt.

Bodenwert der Wegefläche (vgl. Bodenwertermittlung)		4.340,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+	480,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.820,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	200,00 €
Vergleichswert	=	4.620,00 €
	rd.	<u>4.600,00 €</u>

¹⁰ Für notwendige Flächen, die als private Wegeflächen der Erschließung dienen, hat der örtliche Gutachterausschuss auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen Wertansätze abgeleitet, die bei 25% des lagetypischen Baulandwertes liegen.

3.3 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für die Wegefläche Zur Wegschere, 44791 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Harpen</i>	<i>265</i>	<i>1</i>	<i>Harpen</i>	<i>4</i>	<i>592</i>	<i>056 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2021 mit rd.

4.600 €

in Worten: viertausendsechshundert Euro

geschätzt.

zum Urheberschutz und zur Haftung

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 – Ansicht Wegefläche – Flurstück 592



Foto Nr. 2 – Ansicht Wegefläche mit Angrenzung zum Flurstück 591

