

Sachverständigenbüro • Karl-Joachim Frahm

Experte BTE · Sachverständiger zur Schadenfeststellung an Gebäuden und baulichen Anlagen · Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken · von der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden.

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB

Geschäfts-Nr.: 48b K 43/22



hier	: Pkw-Garage Nr. 11 auf dem Grundstück Günnigfelder Straße 128 in 44866 Bochum
Amtsgericht	: Bochum
Grundbuch	: Teileigentumsgrundbuchblatt 3192 von Günnigfeld
Wertermittlungsstichtag	: 10.12.2024
Qualitätsstichtag	: 10.12.2024

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Ausgangsdaten

Gesamtobjekt:	Günnigfelder Straße 128 in 44866 Bochum, insgesamt drei Pkw-Garagen und Wohnungen	
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	10.12.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	475 m ²	Flurstück 8
Baujahr:	Ende der 1980er Jahre	Ursprungsbaujahr
Miteigentumsanteil:	500/100.000	
Bruttogrundfläche:	16,24 m ²	

Bewertungsergebnisse

Bodenwert:	€	700,-
Wert der Bodenplatte:	€	700,-
Anteiliger Wert der Zuwegung auf fremdem Grundstück:	€	1.700,-
Verkehrswert (Marktwert):	€	3.100,-

INHALT

1.	Einleitung	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3	Erläuterung zur Durchführung	9
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1	Vergleichswertverfahren	12
1.4.2	Ertragswertverfahren	15
1.4.3	Sachwertverfahren	18
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
2.	Bodenwert	21
2.1	Allgemeine Angaben	22
2.1.1	Teileigentumsgrundbuch	22
2.1.2	Katasterbezeichnungen	22
2.1.3	Lasten und Rechte	23
2.2	Lagebeschreibung	24
2.2.1	Kommunale Daten	24
2.2.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	26
2.3	Behördliche Auskünfte	27
2.3.1	Bauplanungsrecht	27
2.3.2	Altlasten	28
2.3.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	29
2.3.4	Abgabenrechtlicher Zustand	31
2.4	Bodenrichtwert	32
2.5	Ermittlung des Bodenwerts	33
2.5.1	Ermittlung des Bodenwertanteils	35

3.	Bauliche und sonstige Anlagen	36
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	37
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	37
3.1.2	Ermittlung des Wertes der Bodenplatte	38
3.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	39
3.2.1	Anteiliger Wert der Baulast	39
4.	Verkehrswert (Marktwert)	41
4.1	Verkehrswert (Marktwert)	42
5.	Fotos und Anlagen	43
5.1	Verzeichnis der Anlagen	44

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bochum vom 28.10.2024 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für den im Grundbuch von Günnigfeld, Blatt 3192, eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Günnigfeld, Flur 2, Flurstück 8, Günnigfelder Straße 128, verbunden mit dem Sondereigentum an der Pkw-Garage Nr.11 des Aufteilungsplans, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung dieses Gutachtens fand am 10.12.2024 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die zu bewertende Pkw-Garage auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden ist. Auch die Zuwegung zu der Pkw-Garage über das angrenzende Grundstück ist durch einen Zaun versperrt. Lediglich die Bodenplatte der zu bewertenden Pkw-Garage ist noch vorhanden. Die Eigentumsverhältnisse im Wohnhaus sind ungeklärt.

Die Bodenplatte der Garage befindet sich zum Teil auf dem angrenzenden Flurstück 9.

Ein Grundbuchauszug vom 04.11.2024 wurde mir vom Amtsgericht Bochum zur Verfügung gestellt.

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen für das Teileigentum zur Verfügung.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 10.12.2024.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Die Feststellungen haben zu folgendem Ergebnis geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTlung / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
6. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805).
7. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

8. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
10. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
12. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004.
13. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Sondereigentum an der Pkw-Garage Nr. 11 und einen dazugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie dem Grund und Boden an dem Grundstück Günnigfelder Straße 128.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Für die Wiedergabe der Übersichts- und Katasterpläne sowie Kartenausschnitte im Gutachten liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

Der Zustand des Wertermittlungsobjekts bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage (örtlich und innerhalb des Gebäudes).

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke kommen danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einzeln oder in Kombination zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (Pkw-Garage) wird dem Verfahrenswert aus dem Vergleichswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

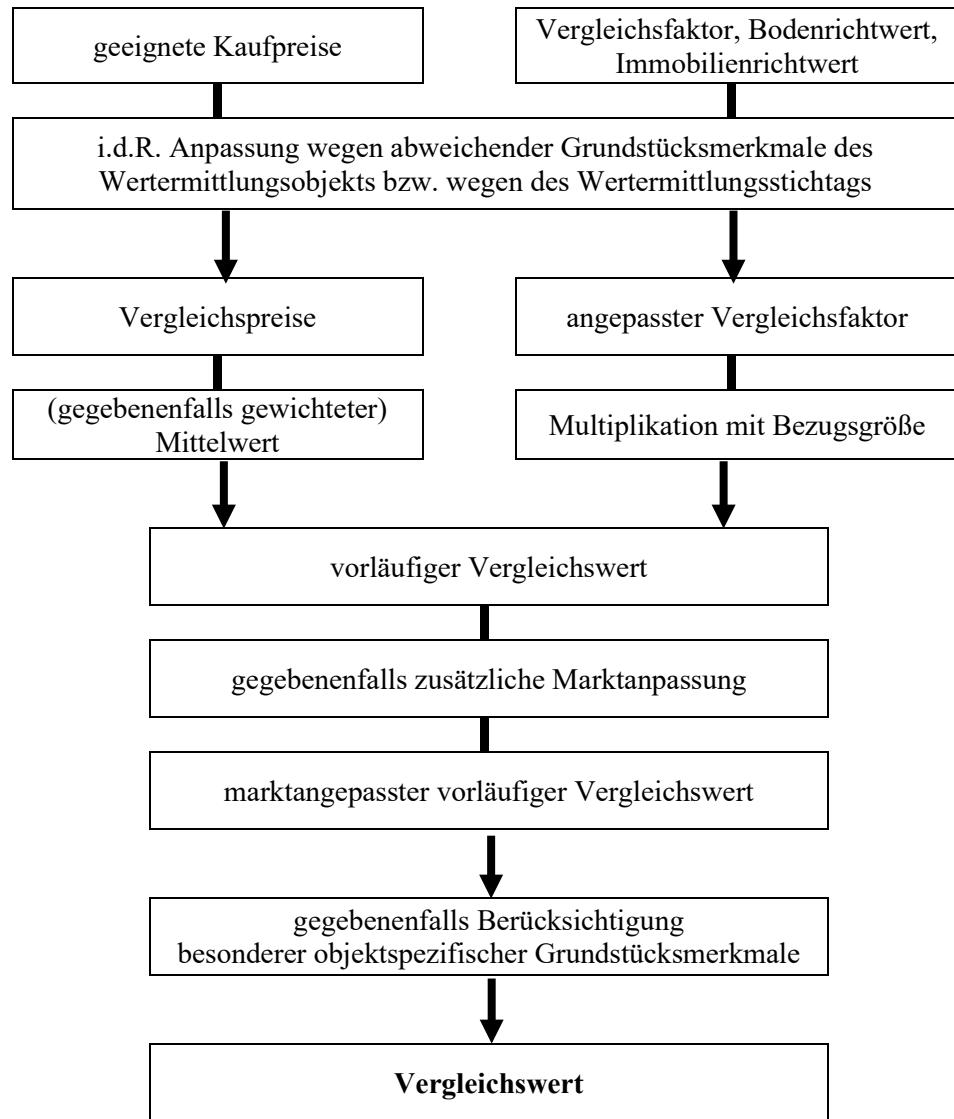
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung für Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung von Bedeutung ist. Das trifft für Mietwohngrundstücke, gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Immobilien und Wohnungseigentum zu.

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert sind beim Ertragswert die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ange setzte Restnutzungsdauer, die marktüblich erzielbaren Reinerträge sowie insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Ergebnis von ausschlaggebender Bedeutung.

Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktablei tungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel keiner weiteren Markt anpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Sollte eine Markt anpassung notwendig sein, ist diese besonders zu begründen.

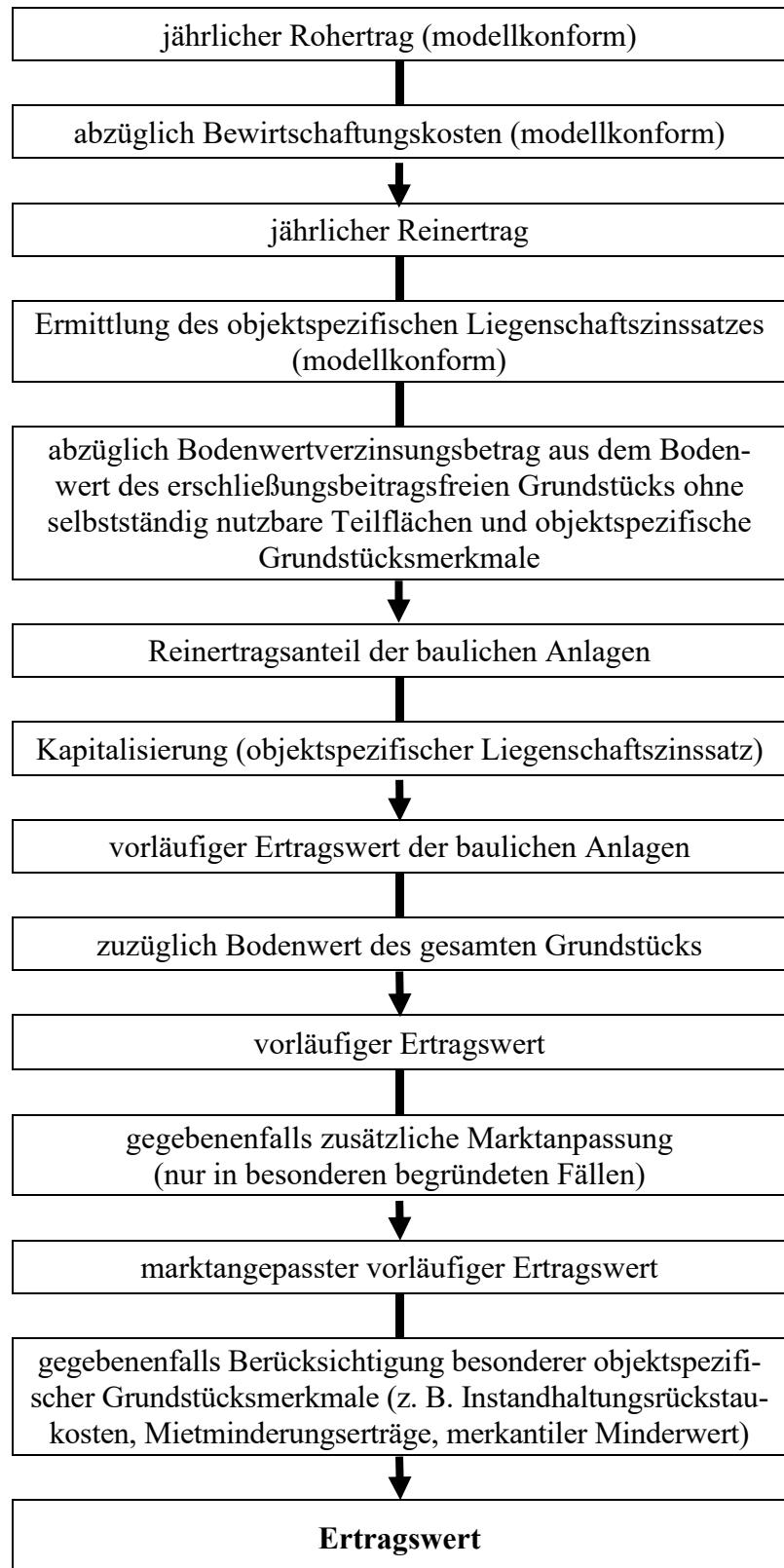
Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
(wie im nachfolgenden Ablaufdiagramm dargestellt)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

Das „Regelverfahren“ ist das allgemeine Ertragswertverfahren. Soweit im Gutachten kein weiterer Hinweis erfolgt, findet dieses Anwendung.

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens



1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) beschränkt sich auf Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Substanzwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

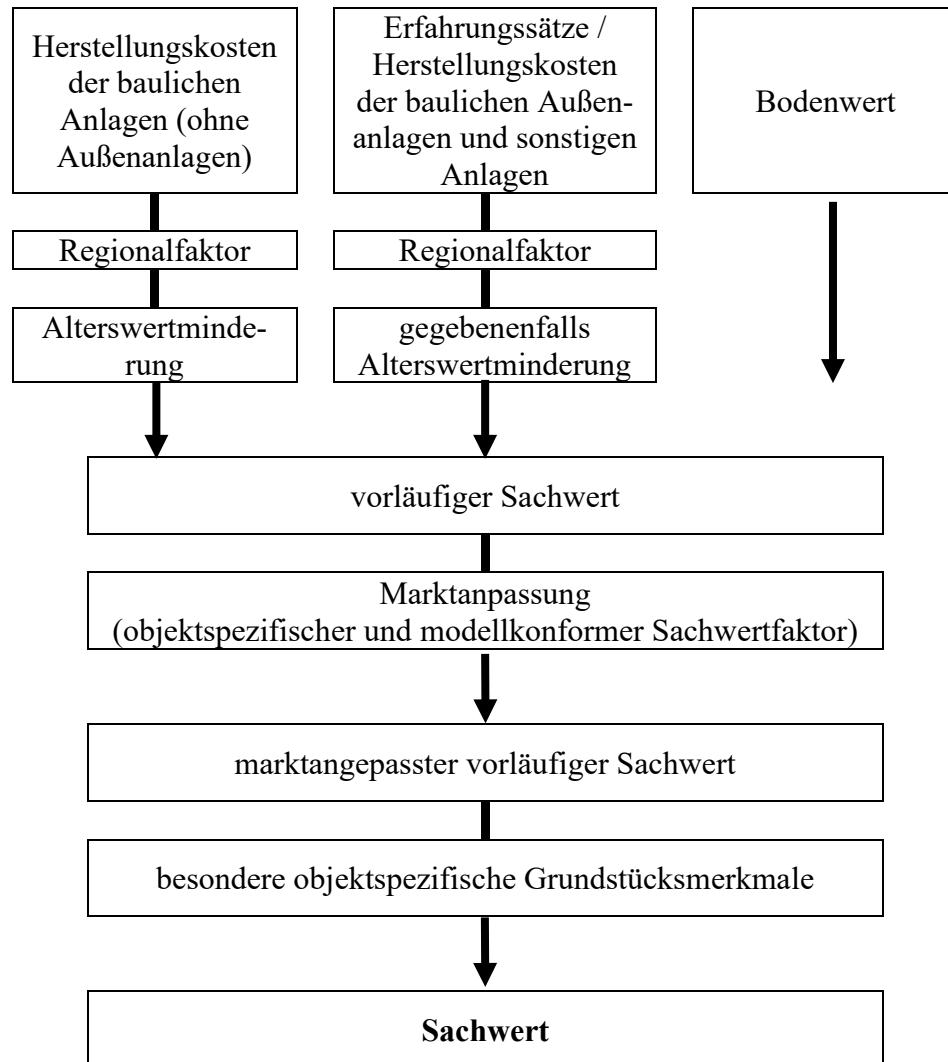
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

Keine Anwendung findet es für funktionslose oder abbruchreife bauliche Anlagen oder Teile von diesen.

Abgesehen von dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert verfügt der Sachwert der baulichen Anlagen über keinen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte Anwendung ist daher das Vorhandensein geeigneter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese werden modellkonform aus Kaufpreisen durch die zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet.

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Pkw-Garage, welche sich auf dem Grundstück Günnigfelder Straße 128 befinden sollte.

Da das Bewertungsobjekt bei der Ortsbesichtigung nicht vorgefunden wurde, wird nur der Wert für die vorhandene Bodenplatte sowie der Wert des Grund- und Bodens ermittelt.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) vorrangig auf der Grundlage des Vergleichswerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichsfaktoren und Marktdaten.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1.1 Teileigentumsgrundbuch

Eine Kopie des Teileigentumsgrundbuchs des Amtsgerichts Bochum, Blatt 3192 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Teileigentum ist wie folgt verzeichnet:

Sondereigentum an der Pkw-Garage Nr. 11 verbunden mit einem 500/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Günningfeld, Flur 2, Flurstück 8.

2.1.2 Katasterbezeichnungen

Gemarkung	:	Günningfeld
Flur	:	2
Flurstück	:	8
Größe	:	475 m ²
Wirtschaftsart und Lage	:	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Günningfelder Straße 128

2.1.3 Lasten und Rechte

In Abteilung II des Grundbuchs ist bis auf die Eintragung hinsichtlich der Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung vorhanden.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Ein Wegerecht ist nicht eingetragen (keine dingliche Sicherung).

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes vom 24.02.2022 ist jedoch eine Baulast zu Lasten der vorgelagerten Flurstücke 9 und 10 eingetragen (siehe Anlage).

Das zum Teil zu bewertende Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB fallen somit nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Bau-landumlegung) liegt nicht vor.

2.2 LAGEBESCHREIBUNG

2.2.1 Kommunale Daten

Die Stadt Bochum liegt als Oberzentrum in der Mitte des Ruhrgebiets, auf der Achse Essen – Dortmund. Die ehemals durch Kohle und Stahl sowie industrielle Fertigung geprägte Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten einem umfassenden Strukturwandel unterzogen.

Dienstleistungen, Verwaltung, Handel, Kultureinrichtungen, Universität, Fachhochschulen, Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft sowie technologische Quartiere prägen heute das Wirtschafts- und Erwerbsleben.

In seinem Grundstücksmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum auf der Grundlage der Internetseiten der Stadt Bochum und dem Statistischen Jahrbuch folgende Daten veröffentlicht.

Geografische Daten

östliche Länge	:	7 Grad 13 Min. 34 Sek.
nördliche Breite	:	51 Grad 28 Min. 21 Sek.
höchster Punkt	:	196 m über NN (Kemnader Straße 302a)
niedrigster Punkt	:	43 m über NN (Straßenunterführung „Am Blumenkamp“)
max. Nord-Süd-Ausdehnung	:	13,0 km
max. Ost-West-Ausdehnung	:	17,1 km
Gebietsfläche	:	145,4 km ²

Sozioökonomische Daten

Einwohnerzahl	:	373.673 (Stand 31.12.2023); Vorjahr: 372.854
davon männlich	:	184.529
davon weiblich	:	189.144
davon Deutsche	:	311.153
andere Nationalitäten	:	62.520
Bevölkerungsdichte	:	2.570 Einwohner je km ²

Strukturdaten Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen in 2022	:	875	davon 75 Ein-/Zweifamilienhäuser
Baufertigstellungen in 2022	:	401	davon 79 Ein-/Zweifamilienhäuser
Zwangsvorsteigerungen in 2023	:	91	

Flächennutzung (2023)	:	Siedlungsfläche	55,6 %
		Vegetationsfläche	28,9 %
		Verkehrsfläche	14,5 %
		Gewässerfläche	1,0 %

Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal II/2023) : 139.480

Arbeitslosenquote (31.12.2023) : 8,5 % (Bochum)
7,2 % (NRW)
5,7 % (Bund)

Pendlerrechnung (2021) : Einpendler : 88.830
Auspandler : 80.706
Pendlersaldo : 8.124

2.2.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt liegt an der Gündigfelder Straße im Stadtteil Gündigfeld. Bei der Straße handelt es sich um eine Hauptstraße, die allerdings im Bereich des zum Teil zu bewertenden Grundstücks als Nebenstraße ausgebaut ist. Das zum Teil zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnabbindung an die A 40 befindet sich in geringer Entfernung. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zur Stadtmitte Bochum beträgt ca. sieben Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Entsorgungsmäßig ist das zu bewertende Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigefügten Katasterauszug im Maßstab ersichtlich.

2.3 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTEN

2.3.1 Bauplanungsrecht

Der regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr aus 2017 als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB, stellt den Bereich des zum Teil zu bewertenden Grundstücks als Grünflächen dar (siehe Anlage).

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Internetportal der Stadt Bochum nicht.

Aufgrund der Insellage zwischen zwei bebauten Ortsteilen sowie der Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan lässt sich nicht abschließend beurteilen, ob eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder nach § 35 BauGB - Vorhaben im Außenbereich, zulässig ist.

Im Gutachten wird unterstellt, dass sich die bauliche Nutzung auf § 34 BauGB bezieht.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundene Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.3.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bochum vom 11.02.2022 ist das zum Teil zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Bochum erfasst.

Gemäß der Luftbildauswertung sind im westlichen Bereich des angefragten Grundstücks unklassifizierte Auffüllungen verzeichnet, über deren Art und Zusammensetzung keine Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Für angrenzende Flächen wurde jedoch eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Nach diesen Untersuchungsergebnissen und der vorgenannten Luftbildauswertung ist bei dem angefragten Grundstück unter der Geländeoberfläche mit aufgefüllten und umgelagerten Böden (Mutterboden, Schluff, Steine, Asche, Ziegelbruch) unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse der angrenzenden Flächen ist davon auszugehen, dass für das angefragte Grundstück eine höherwertige kleingärtnerische Nutzung mit Pflanzenanbau auszuschließen ist.

In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist auf dem o.g. Grundstück ein ehemaliger Gebäudebestand zu erkennen. In diesem Bereich können Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sein.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.3.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Bergbau

Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist. Das latente Vorhandensein ehemaliger Bergbauaktivitäten im Untergrund bedarf keiner gesonderten Würdigung bei der Wertfindung, da in die Vergleichspreise bzw. in die aus Vergleichen abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte das Verhalten der Marktteilnehmer eingeflossen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schieflagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichtigung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch oberflächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigefügt, wobei die Namen aufgrund des Datenschutzes entfernt wurden.

2.3.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts, Erschließungs- und Straßenbaubeiträge der Stadt Bochum, wird das zum Teil zu bewertende Grundstück durch die Günnigfelder Straße erschlossen.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht an. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können jederzeit anfallen.

2.4 **BODENRICHTWERT**

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 74 mit €/m² 330,- bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	74
Bodenrichtwert	:	€/m ² 330,-
Nutzungsart	:	Wohnbauflächen
Anzahl der Geschosse	:	II
Grundstückstiefe	:	35 m

2.5 ERMITTlung DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die konjunkturelle Entwicklung finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ihre Berücksichtigung. Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum, veröffentlicht in BORIS-NRW, entnommen.

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zum Teil zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

Ausgehend vom ausgewiesenen Bodenrichtwert und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024	€/m ²	330
---------------------------------------	------------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag

kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Richtwert

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m ²	330
-----------------------------------	------------------	-----

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, des vergleichbaren zonalen und objektspezifischen Bodenrichtwerts und der Beschaffenheit ergibt sich:

Von der Gesamtfläche des Grundstücks (475 m²) wird der rückwärtige Grundstücksbereich mit rund 97 m², bedingt durch die Tiefe des Grundstücks von mehr als 35 m, laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum mit 15 % - 35 % vom zonalen Bodenrichtwert (Hausgartennutzung) in Ansatz gebracht. Es werden hier nach sachverständigem Ermessen 25 % in Ansatz gebracht.

vorderer Grundstücksbereich

408	m ²	x	€/m ²	330	€	134.640
-----	----------------	---	------------------	-----	---	---------

hinterer Grundstücksbereich

67	m ²	x	€/m ²	330 x 25 %	€	5.528
					€	140.168

Bodenwert des Gesamtgrundstücks rund € 140.200

2.5.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

Für das zu bewertende Teileigentum wird entsprechend dem im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angegebenen Miteigentumsanteil folgender Bodenwertanteil in Ansatz gebracht:

500 100.000	x	€	140.200	€	701
odenwertanteil			rund	€	700

**3. BAULICHE UND SONSTIGE
ANLAGEN**

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts

Das zu bewertende Teileigentum liegt im rückwärtigen Teil des Grundstücks und wird über eine Zuwegung über das angrenzende Nachbargrundstück erschlossen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die zu bewertende Pkw-Garage auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden ist. Auch die Zuwegung zu der Pkw-Garage über das angrenzende Grundstück ist durch einen Zaun versperrt. Lediglich die Bodenplatte der zu bewertenden Pkw-Garage ist noch vorhanden.

Aufgrund historischer Luftbilder der Stadt Bochum konnte festgestellt werden, dass die vorhandenen Pkw-Garagen auf dem Grundstück zwischen 2017 und 2019 entfernt wurden. Weiteres ist hierzu nicht bekannt.

3.1.2 Ermittlung des Wertes der Bodenplatte

Nach vorliegenden Unterlagen waren im rückwärtigen Grundstücksbereich drei Pkw-Garagen auf einer Fläche von 8,40 x 5,80 m vorhanden. Hieraus ergibt sich eine Fläche pro Bodenplatte von 16,24 m².

Für die Herstellung einer Bodenplatte aus Beton mit entsprechender Armierung und Unterkonstruktion werden 150 €/m² in Ansatz gebracht, wobei die Wertminderung aufgrund des Alters in Abzug gebracht wird.

Mithin ergibt sich:

16,24	m ²	x	€/m ²	150	€	2.436
Entwertung			70 %			1.706
Wert			30%			730
Wert der Bodenplatte				rund	€	700

3.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflusende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

3.2.1 Anteiliger Wert der Baulast

Der anteilige Wert der Baulast, um auf das Grundstück zu gelangen

Auf dem Flurstück 9 und 10 ist eine Fläche von 6 m x 45 m = 270 m² ständig freizuhalten

270	m ²	befestigte Fläche /7 Garagen	m ²	38,57
Herstellungswert Befestigung der Bodenfläche				
38,57	m ²	x €/m ² 150	€	5.786
Alterswertminderung				
5.786	€	x 30 %	€	1.736
Anteiliger Wert der Zuwegung pro Garage		rund	€	<u>1.700</u>

Wert der Bodenplatte	€	700
----------------------	---	-----

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwertanteil	€	700
-----------------	---	-----

Anteiliger Wert der Zuwegung	€	1.700
	€	3.100

Wert des Teileigentums Garage Nr. 11	€	<u>3.100</u>
---	----------	---------------------

4. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

4.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Die Feststellung hat ergeben:

Wert des Teileigentums Garage Nr. 11	€	3.100
--------------------------------------	---	-------

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Lage, der Größe und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird in Kenntnis der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhandenen Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, der Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum auf dem Grundstück Günnigfelder Straße 128 in Bochum, bestehend aus dem Sondereigentum an der Pkw-Garage Nr. 11 des Aufteilungsplans, sowie eines 500/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Günnigfeld, Flur 2, Flurstück 8, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.12.2024 auf

€ 3.100,-
festgestellt.

In Worten: **Euro – dreitausendeinhundert –**

Bochum, den 10. April 2025

Der Sachverständige

5. FOTOS UND ANLAGEN

5.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	2	Seiten
Grundrisszeichnung	1	Seite
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Luftbild	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Flächennutzungsplan	1	Seite
Baulasten	3	Seiten
Bergbauauskunft	4	Seiten



Abb. 1 Günnigfelder Straße 126 und 128



Abb. 2 Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück über das Nachbargrundstück



Abb. 3 Zuwegung über das Nachbargrundstück



Abb. 4 versperrte Zuwegung zu den ehemaligen Pkw-Garagen



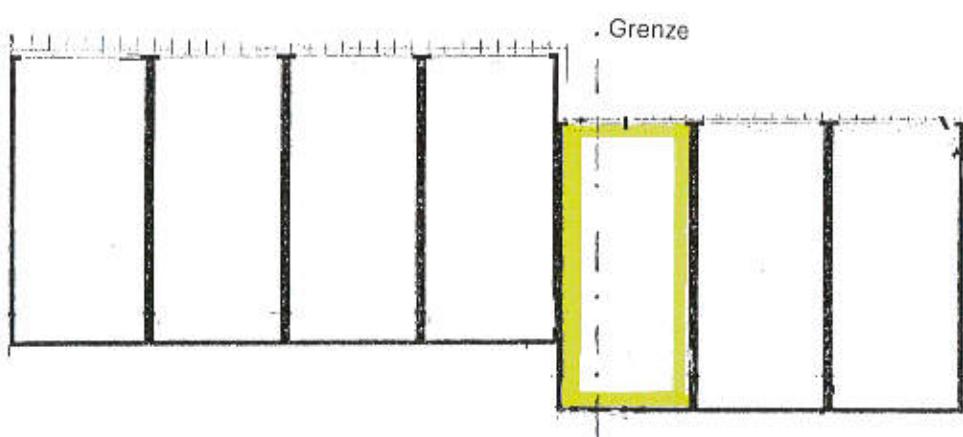
Abb. 5 rückwärtiger Grundstücksbereich
Haus Nr. 126 und 128

Flurstück

9

Flurstück

8



**Günnigfelder Straße 128
44866 Bochum**

**Bodenplatte
zu Garage Nr. 11
(ohne Maßstab)**



Stadt Bochum
Katasteramt

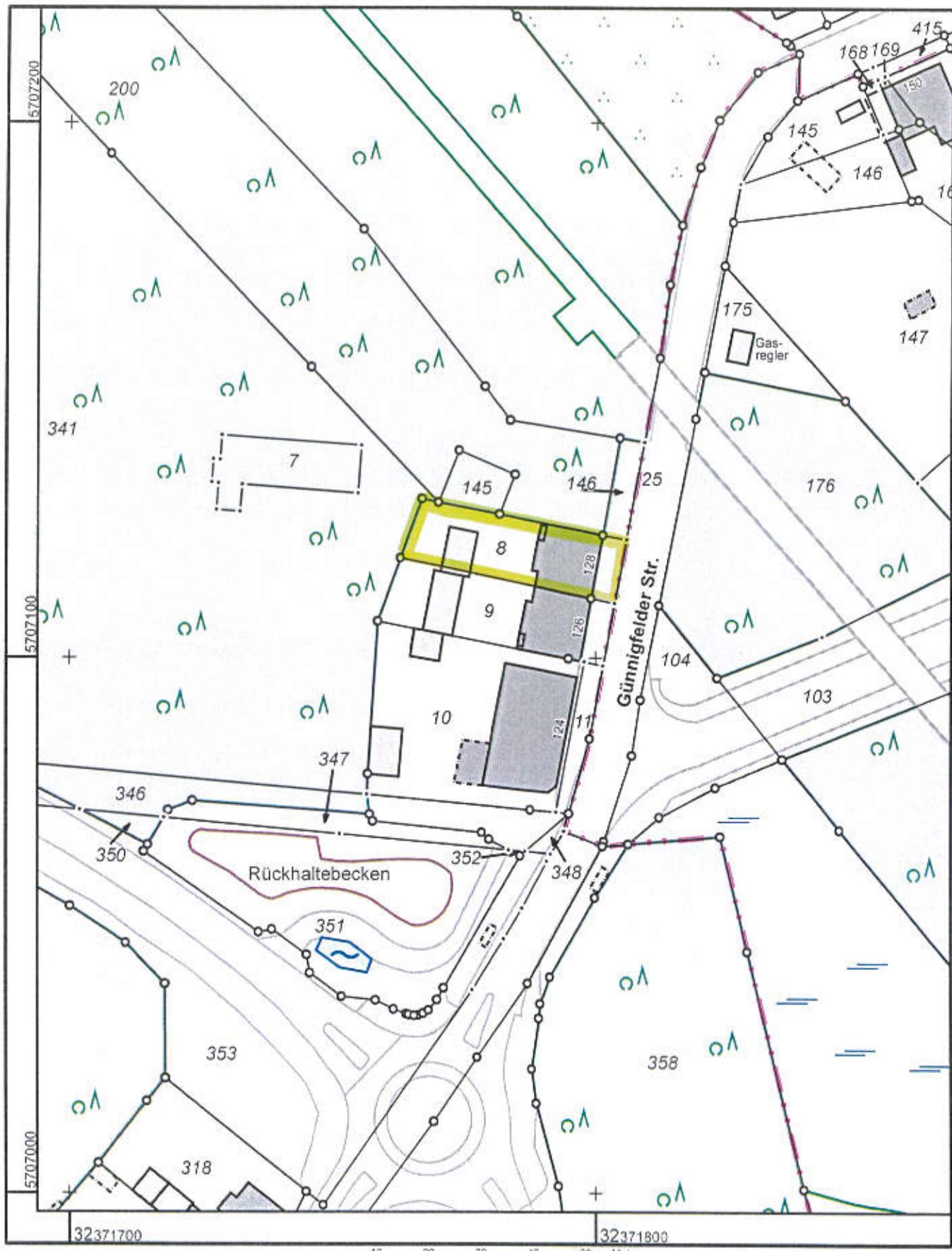
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Flurstück: 9
Flur: 2
Gemarkung: Günningfeld
Günningfelder Str. 126, Bochum

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 08.02.2022
Zeichen: 22-EI-0319



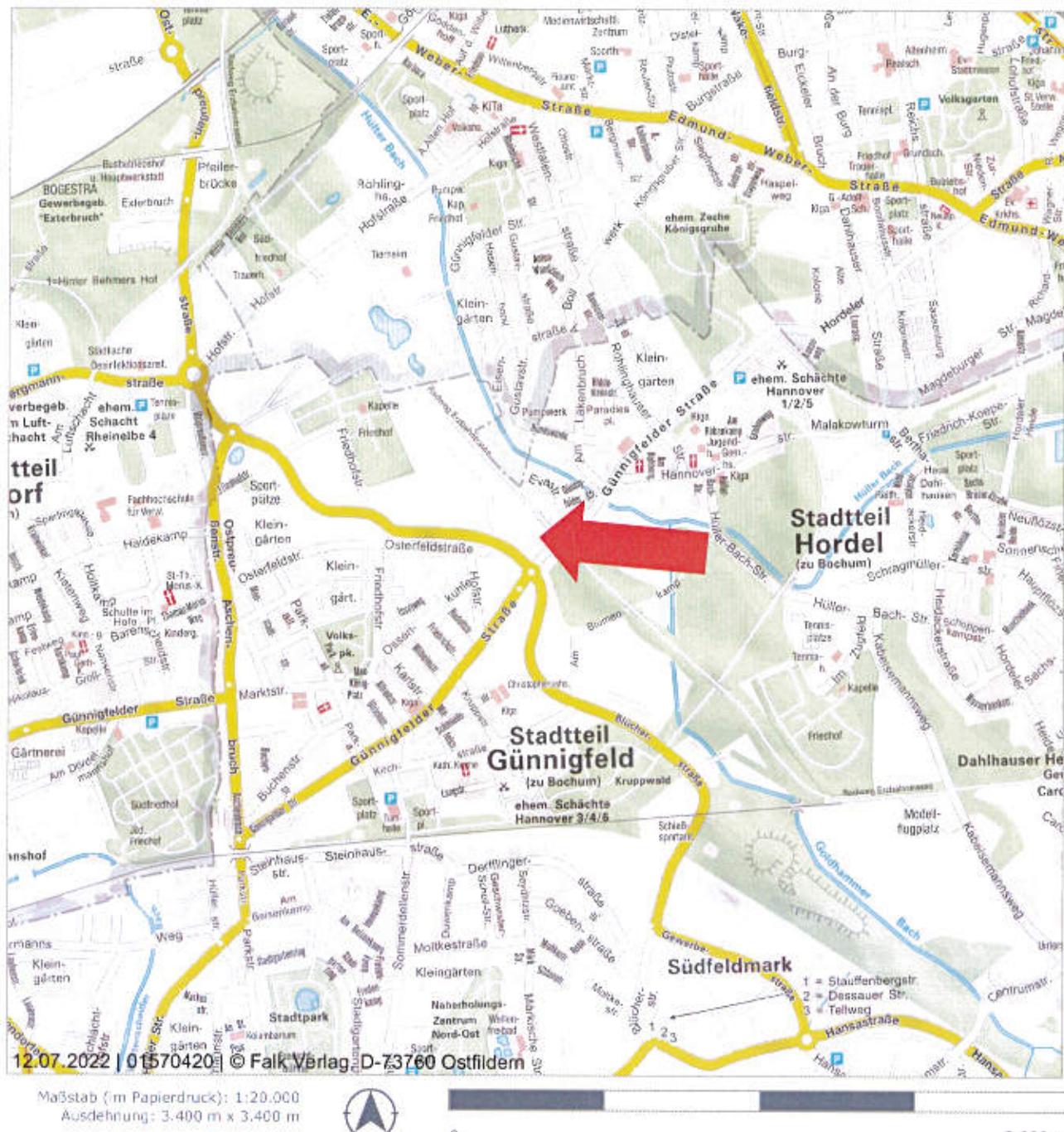
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Regionalkarte MairDumont

44866 Bochum, Günnigfelder Str. 128



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MARDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44866 Bochum, Günnigfelder Str. 128



12.07.2022 | 01570420 | Geobasis NRW | d-dB/bv-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bochum.

Die gewählte Adresse ist: Günnigfelder Str. 126.

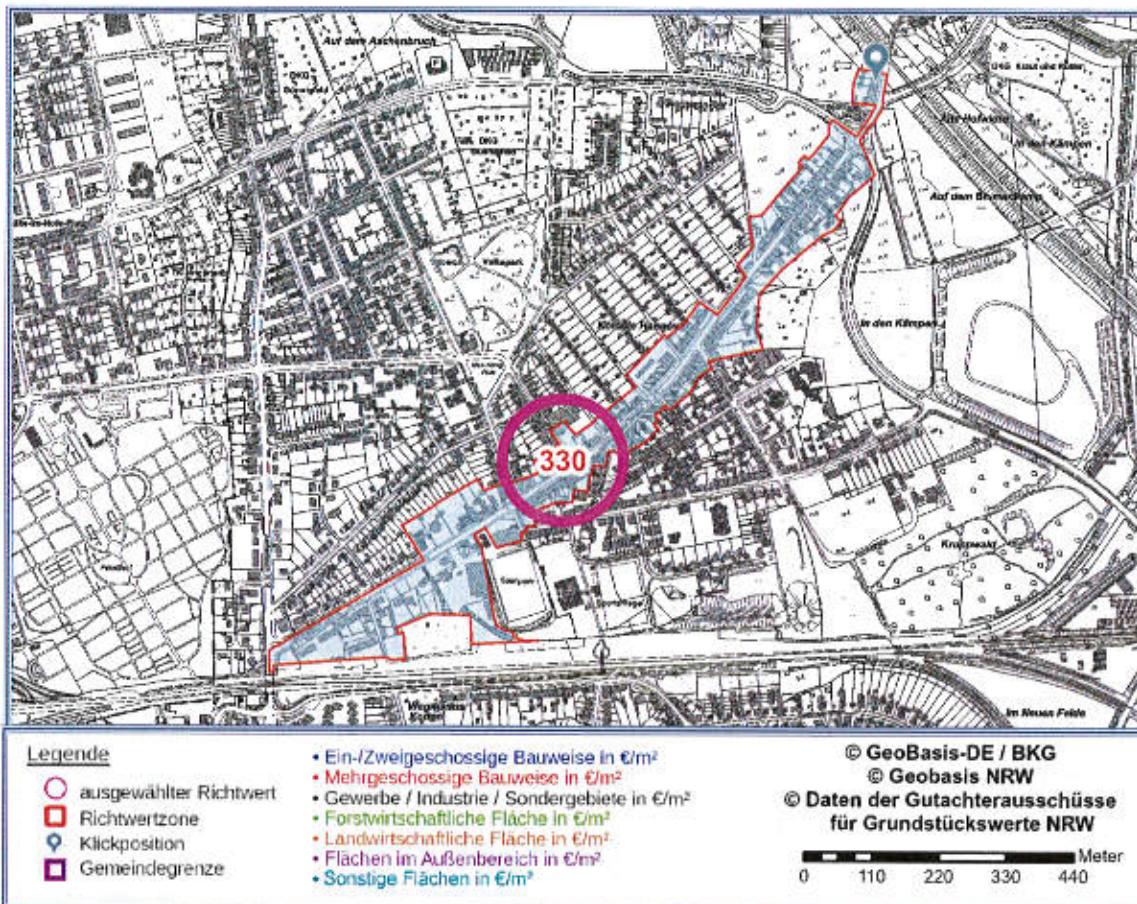


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

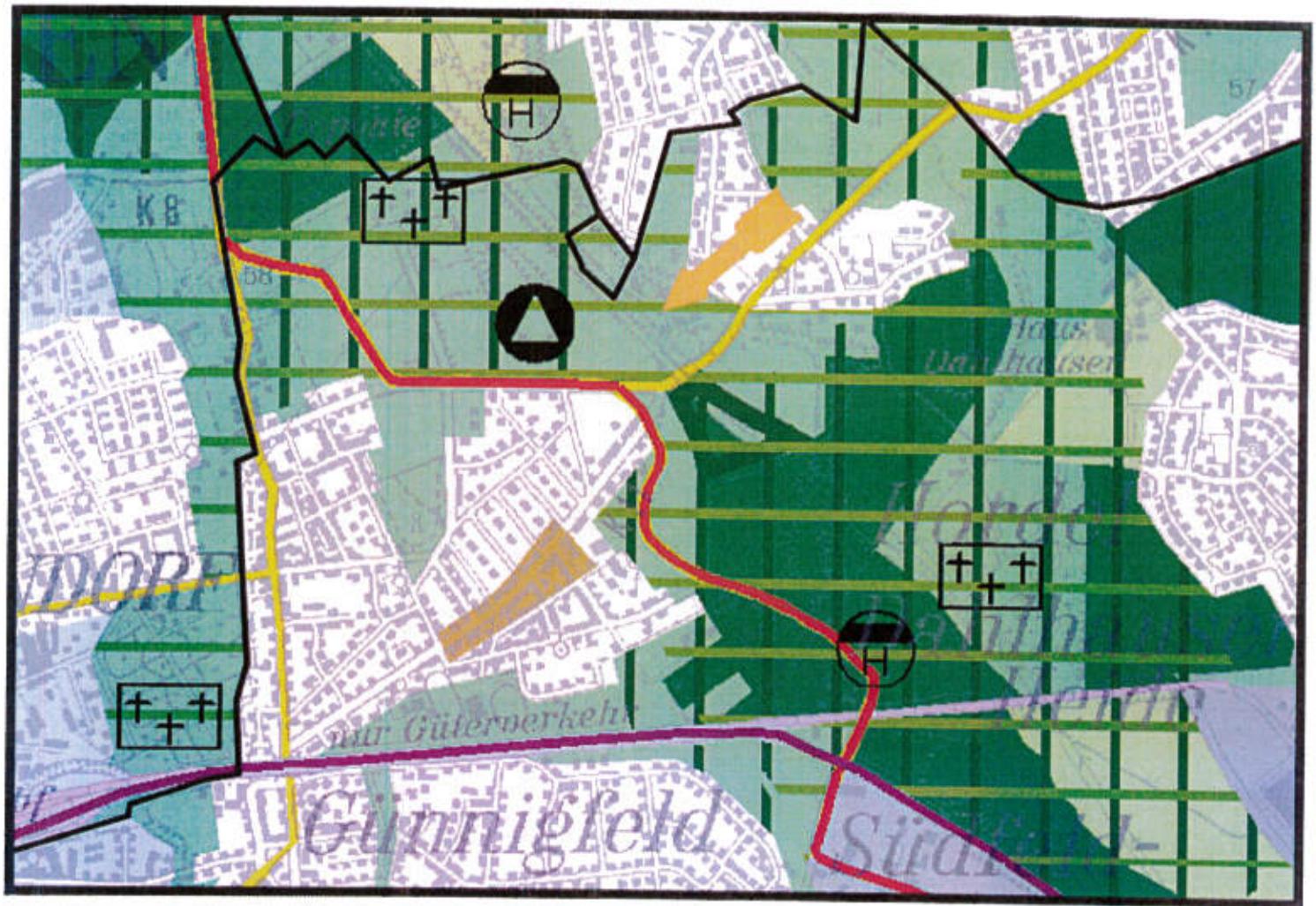
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bochum
Postleitzahl	44866
Bodenrichtwertnummer	74
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	310 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Die oben verlinkten örtlichen Fachinformationen (Zu- und Abschläge) sind zu berücksichtigen!

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 26.02.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



adt Bochum

Oberstadtdirektor

Vermessungs- und Katasteramt

GRUNDKREISBLATT

DEHN IN DIE

GÜNNIGFELD 01139

BOCHUM 6

- Novat -

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Flurkarte -

Maßstab

1 : 1000 / 500

Für / Rahmenkarte

2 / 8075

EIGENTÜMER/ERTEILDAUBERECHTIGTER:

1. 1.

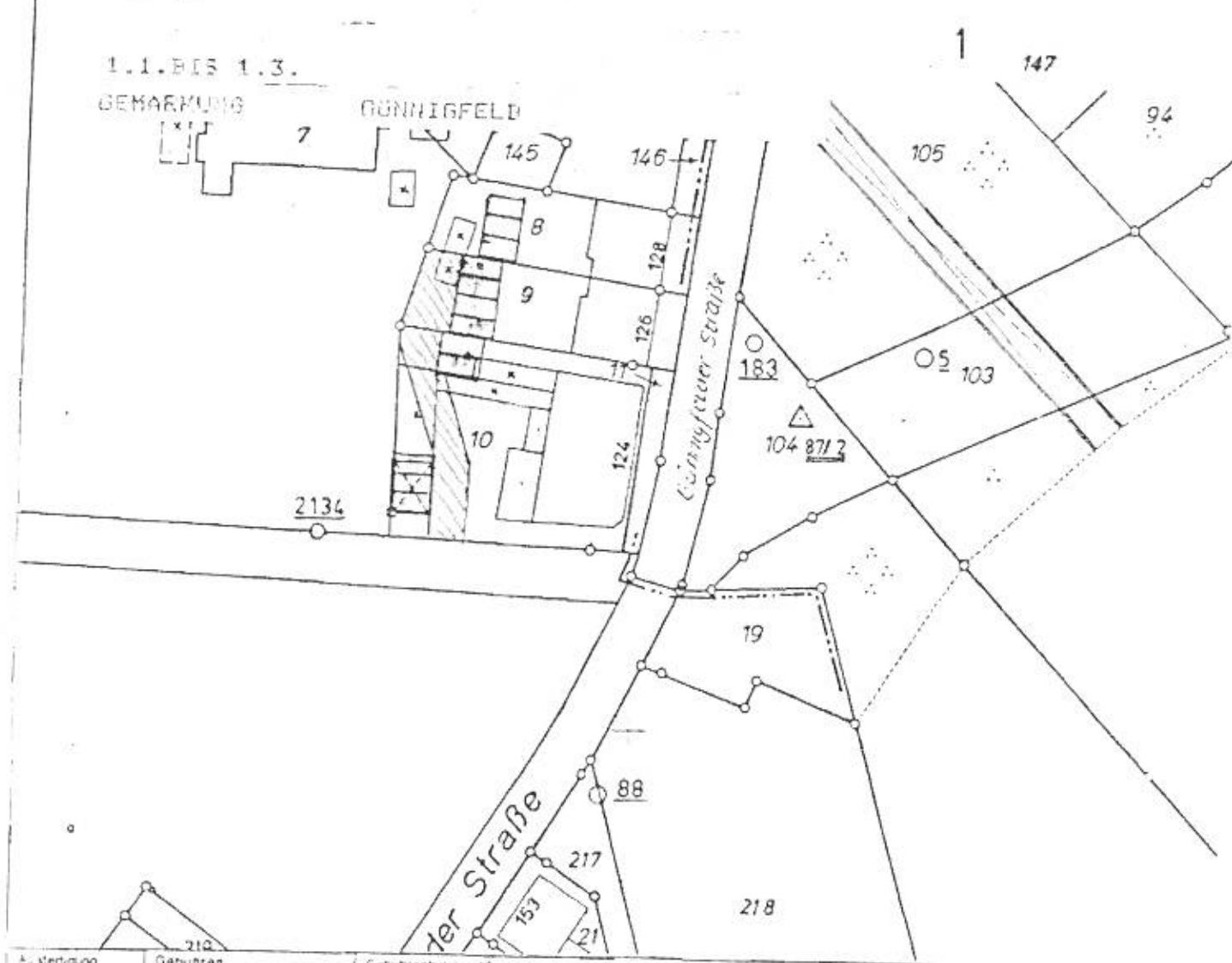
1. 2.

1. 3.

1.1. BIS 1.3.

GEMÄRKUNG

GÜNNIGFELD



Zustellung	Gebühren	DM	Gebührentarif gestellt	H.- / Kassenzeichen
1	2,-	DM		61268820 H.-St. 1811100

Ausgefertigt / Bochum, den 23.10.1986
im Auftrag



Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - auch nach Umarbeitung oder Vergrößerung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zu widerhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 21 Vermessungs- und Katastergesetz).

Angaben aus dem Katasterzahlenwerk dürfen an Dritte nicht weitergegeben werden. Das Einbringen, Entfernen, Ändern oder Wiederherstellen von Vermessungsmarken und Grenzzeichen ist verboten und wird als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 21 Vermessungs- und Katastergesetz).

Zu widerhandelnde können von der künftigen Erteilung von Zulassungen ausgeschlossen werden.

Der Erschienene erklärte:

Ich handele nachstehend

a) im eigenen Namen

b) als Bevollmächtigter für den Kaufmann ;

gemäß
notarieller Vollmacht vom 21.10.1985, UR-Nr: 2606/85, des Notars
Ausfertigung der Vollmacht wurde vorgelegt.

Eine beglaubigte Abschrift wird als Anlage zu dieser Urkunde
genommen.

c) als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma

eingetragen im
Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter
Ein beglaubigter Handelsregisterauszug vom 12.08.1986 wird vorgelegt.

Ich, der Erschienene sowie die von mir Vertretenen sind Eigentümer
des Grundstücks in Bochum, Günnigfelder Straße 124-128, und zwar als
Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Der Erschienene bat sodann um die Beurkundung der nachfolgenden

BAULASTERKLÄRUNG :

Die _____ ist Eigentümer des Grundstücks
in Bochum, Günnigfelder Straße 124-128 Gemarkung Günnigfeld, Flur 2,
Flurstücke 9 u. 10.

Ich übernehme hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung
als Baulast und beantrage die Eintragung in das Baulistenverzeichnis von
Bochum.

Verpflichtung auf dem Flurstück 9 u. 10 eine Fläche von ca. 6 m x 45 m = 270 qm, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Bauordnung NW zu dem Grundstück Günnigfelder Str. 126-128 (Flurstücke 8 u. 9) ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Diese Erklärung gilt im Sinne von § 78 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV.NW, S. 419) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Diese Erklärung ist kraft Gesetz gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam und kann nur gelöscht werden, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

Diese Baulasterklärung bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstückes einen Nutzungsanspruch gewährt noch grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet, die Nutzung zu dulden. Die sich aus der Baulast ergebende Nutzung fremder Grundstücke oder Grundstücksteile ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung über die Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, zusätzliche dingliche Sicherung usw. zu regeln.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 18. Februar 2022
Seite 1 von 4

- per elektronischer Post -

Aktenzeichen:
65 74.2-2022-494
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Zwangsvorsteigerungsverfahren: Günnigfelder Str. 126 in Bochum
Gemarkung: Günnigfeld, Flur: 2, Flurstück 9

Hauptsitz / Lieferadresse:

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 08:30 - 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:

Ihr Schreiben vom 09.02.2022

Az. des Gerichts: 48b K 076/21

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hannover 2“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Magdeburg II“ und über den auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeldern „Primus I“ und „Primus III“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/the-menü/d/datenschutz/>

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hannover 2“ ist die



Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Magdeburg II“, „Primus I“ und „Primus III“ ist die

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 4

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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



Die Stadtgebiete Bochum und Dortmund wurden auf Methanaustritte an der Tagesoberfläche hin untersucht. Nach den Untersuchungen liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem Methanausgasungen nicht zu erwarten sind.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 4

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Pluto Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.



- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken verakten und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 4

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez.