



Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

22.03.2024

**In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer: 48b K 046/23
Für die Liegenschaft: Klöppersbrücke in 44867 Bochum
Art der Liegenschaft: Landwirtschaftsfläche
Verkehrswert: 28.500,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	12
5. Verkehrswertermittlung	13
5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2. Bodenwertermittlung	13
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
6. Verkehrswert.....	16
7. Anlagen	17
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	17
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	18
Anlage 3 – Fotodokumentation	19

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 25.10.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Sevinghausen Blatt 87 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Sevinghausen, Flur 11, Flurstück 34, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Klöppersbrücke in 44867 Bochum

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 18.01.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Landwirtschaftsfläche
Klöppersbrücke
44867 Bochum

Bodenwert: 28.500,00 € Grundstücksfläche: 4.494 m²

Verkehrswert: 28.500,00 € Wertermittlungstichtag: 18.01.2024

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 07.11.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.11.2023

Altlastenauskunft vom 07.11.2023

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 14.09.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.11.2023

Ortsbesichtigung: 18.01.2024

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Höntrop.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und	Stadt Bochum
Einwohnerzahl:	ca. 373.000 Einwohner

Lage:	Ortsteil Höntrop, südwestlich des Stadtzentrums von Bochum.
-------	---

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Sevinghausen
Flur 11
Flurstück 34

Grundstücksfläche: 4.494 m²

Topografie: Weitgehend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Lage außerhalb des Bebauungszusammenhangs.

Eine unbefestigte Zuwegung zu dem Flurstück ist vorhanden, diese Zuwegung verläuft im nördlichen Bereich über das zu bewertende Flurstück. Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob Regelungen oder Vereinbarungen zur Nutzung einer unbefestigten Zuwegung mit einem Verlauf östlich des angrenzenden Grundstücks bestehen.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, es liegen dort keine Hinweise auf Altlasten vor.

In der Luftbildauswertung ist in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Flurstücks jedoch eine Altbebauung zu erkennen, in diesem Bereich können deshalb Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sein. Zudem liegt das Flurstück in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet.

Zuwegung Privatweg, unbefestigt

Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet, zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, vgl. dazu auch Anlage 2.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsgrundstück über zwei Bergwerksfeldern. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Flurstücks bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden und möglicherweise auch noch dem tagesbruchauslösenden Bergbau zuzuordnen. Unter dem Grundstück ist ein Abbau aus den 1950er und 1960er Jahren dokumentiert. Der oberste Abbau nähert sich der Grundstücks-oberfläche bis auf ca. 20 m.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass oberhalb des dokumentierten Abbaus weiterer Abbau geführt wurde, der nicht verzeichnet ist, Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau. Ob derartiger Abbau umgegangen ist ließe sich erst nach weiteren Untersuchungen, ggf. Bohrungen feststellen.

Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

In geringer Tiefe umgegangener Altbergbau, ggf. auch nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau, kann auch heute zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen, sogenannte Tagesbruchgefahr, vgl. dazu auch Anlage 2.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Sevinghausen Blatt 87

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist das zu bewertende Flurstück nicht mit Baulasten belastet.

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das zu bewertende Flurstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, eine bauliche Nutzung ist deshalb nicht möglich.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum-West. Der Geltungsbereich dieses Landschaftsplanes umfasst den gesamten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Entwicklungsziel ist u. a. gemäß § 10 des Landesnaturschutzgesetzes die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben und wirtschaftlichen Funktionen der Grundstücke, insbesondere die Land-, Forst- Berg-, Abgrabungs-, Wasser- und abfallwirtschaftlichen Zweckbestimmungen. Die Entwicklungsziele für die Landschaft sind bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen, sie richten sich ausschließlich an die Behörden und nicht direkt an die Grundstückseigentümer oder die Nutzungsberechtigten von Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Entschädigungsforderungen sind aus den Darstellungen der Entwicklungsziele nicht abzuleiten. Gemäß Plandarstellung und gemäß den textlichen Erläuterungen ist im südlichen Bereich des Grundstücks ein dreireihiger Gehölzstreifen vorgesehen. Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist in diesem Bereich eine Gehölzanpflanzung vorhanden, ob diese bereits den Festsetzungen des Landschaftsplanes entspricht, kann nicht überprüft werden.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks dargestellt ist ebenfalls die Festsetzung der Schaffung von krautigen Vegetationsstreifen ohne Biozid- und Düngemittleinsatz, gemäß Darstellung in dem Landschaftsplan liegt dieser Streifen im nördlichen Bereich des zu bewertenden Flurstücks.

Hinweis: Die genauen Flurstücksgrenzen sind weder in der Örtlichkeit feststellbar noch sind sie dem Landschaftsplan zu entnehmen. Der tatsächliche Standort der in der Örtlichkeit vorhandenen Gehölzgruppe sowie die Anpflanzungsbereiche gemäß Landschaftsplan können deshalb nicht genau zugeordnet werden.

5. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, 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“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Bochum wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück mit Lage im Außenbereich, die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt anhand des Bodenwertes. Es wird nachfolgend deshalb lediglich der Bodenwert ermittelt.

5.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich, es wird als landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerland, genutzt.

Das Grundstück liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

7,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Acker
Beitragszustand:	Beitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zudem abhängig von der Grundstücksgröße und dem Grundstückszuschnitt. Im Hinblick auf die Bewirtschaftung bietet ein rechteckiges Grundstück mit geraden Grenzverläufen die besten Voraussetzungen, wohingegen ungünstige Grundstücksformen mit Arbeitszeitverlusten, höheren Maschinenkosten sowie Saat- und Düngeverlusten in Randstreifen verbunden sind.

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist weitestgehend eben, der Grenzverlauf des Grundstücks nahezu rechteckig mit leicht unregelmäßigem Grenzverlauf, der jedoch nach sachverständiger Einschätzung hier zu keiner Wertminderung führt.

Das Grundstück hat eine Größe von 4.494 m². Gemäß den Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse zu Verkäufen von Ackergrundstücken wurden für kleinere Grundstücke geringere Kaufpreise erzielt, anhand der Auswertung von Kauffällen wurde bei einer Grundstücksgröße von 0,4 ha ein durchschnittlicher Umrechnungsfaktor von 0,9 festgestellt, der nachfolgend für die Ermittlung des Bodenwertes angenommen wird. Im südlichen Grenzbereich des Grundstücks ist auf einer Teilfläche ein Baumbestand vorhanden, zudem befindet sich hier eine kleine Böschung. Diese Teilfläche hat eine Größe von ca. 170 m², das entspricht rd. 4 % der gesamten Grundstücksfläche und bleibt wegen Geringfügigkeit bei der folgenden Bodenwertermittlung unberücksichtigt.

Auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum ausgewiesenen Bodenrichtwertes wird der Bodenwert deshalb wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	4.494 m ²	
Bodenrichtwert	7,00 €/m ²	
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,90	
Bodenwert	28.312,20 €	rd. <u>28.500,00 €</u>

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Zuwegung zu der zu bewertenden Grundstücksfläche erfolgt über einen Privatweg. Ob und inwieweit Vereinbarungen über die Nutzung der in der Örtlichkeit vorhandenen, unbefestigten Zuwegung bestehen, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß Flurkarte liegt ein Teil dieser Zuwegung am nördlichen Rand des zu bewertenden Flurstücks. Eine Wertminderung erfolgt deshalb nicht.

Wie unter 4.4. ausgeführt liegt das Grundstück im Bereich des Landschaftsplanes Bochum-West. Für das zu bewertende Flurstück besteht entlang der südlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an den Bahndamm, die Festsetzung zur Anpflanzung eines 3-reihigen Gehölzstreifens. In der Örtlichkeit ist in diesem Bereich Bewuchs vorhanden.

In diesem Bereich dargestellt ist ebenfalls die Festsetzung der Schaffung von krautigen Vegetationsstreifen ohne Biozid- und Düngemittleinsatz. Gemäß der Darstellung in dem Landschaftsschutzplan liegt dieser Streifen im nördlichen Bereich des zu bewertenden Flurstücks.

Hinweis: Die genauen Flurstücksgrenzen sind weder in der Örtlichkeit feststellbar noch sind sie dem Landschaftsplan zu entnehmen. Der tatsächliche Standort der in der Örtlichkeit vorhandenen Gehölzgruppe sowie die Anpflanzungsbereiche gemäß Landschaftsplan können deshalb nicht genau zugeordnet werden.

6. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück mit Lage im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Das Grundstück wird in der Örtlichkeit als Ackerland genutzt.

Eine Erschließung bzw. Zuwegung ist für das Flurstück nicht vorhanden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte anhand des vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum ausgewiesenen Bodenrichtwertes.

Der Verkehrswert für das unbebaute, als Ackerland genutzte Grundstück

Klöppersbrücke in 44867 Bochum

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 87	Sevinghausen	11	34

wird zum Wertermittlungstichtag 18.01.2024 geschätzt auf rd.

28.500,00 €

in Worten: Achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 22.03.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

7. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |

Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 – Fotodokumentation

Hinweis: Die Flurstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht zu erkennen, sodass eine Eingrenzung des zu bewertenden Flurstücks nicht möglich ist.



Ansicht von Nordwesten



Zuwegung, die das zu bewertende Flurstück im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze durchschneidet



Ansicht von Südosten