



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

21.03.2024

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

für die Liegenschaft Paulstraße,
Gemarkung Altenbochum, Flur 13, Flurstück 492
44803 Bochum



Geschäftsnummer:	48b K 061/23
Art der Liegenschaft:	Unbebautes Grundstück als Kfz-Stellplatz
Verkehrswert:	42.000,00 €

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. Grundstücksbeschreibung.....	13
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	13
6. Verkehrswertermittlung	14
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2. Bodenwertermittlung	15
6.3. Ertragswertermittlung.....	16
6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7. Verkehrswert.....	19
8. Anlagen	21
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	21
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	22
Anlage 3 – Fotodokumentation	23

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 12.12.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Altenbochum Blatt 2880

Gemarkung Altenbochum, Flur 13, Flurstück 492, Gebäude- und Freifläche, Paulstraße, 44803 Bochum

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der 15.02.2024, der Tag der Ortsbesichtigung, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Unbebautes Grundstück als Kfz-Stellplatz

Grundstücksfläche: 893 m² Bodenwert: 40.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 42.000,00 €

Verkehrswert: 42.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 15.02.2024

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 31.07.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 04.01.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 14.03.2023

Sonstige Auskünfte:

Grundbuch von Altenbochum Blatt 2880 vom 04.10.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.01.2024

Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bochum

Ortsbesichtigung:

15.02.2024

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Wiemelhausen.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bochum ca. 373.000 Einwohner
---------------------------	---------------------------------------

Lage:	Stadtteil Wiemelhausen, südöstlich des Stadtzentrums von Bochum, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km.
-------	--

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

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 Altenbochum
Flur 13
Flurstück 492

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, trapezförmig

Grundstücksgröße: 893 m²

Topografie: eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Paulstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Bochum, Tiefbauamt, fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr an.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbau-liche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum wird das Grundstück der Fläche der ehemaligen Zeche und Kokerei Dannenbaum II zugeordnet. Die Gesamtfläche der Zeche wird im städtischen Altlastenkataster geführt. In der vorliegenden Luftbildauswertung ist eine Altbebauung ersichtlich, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o. ä. im Untergrund vorhanden sind. Ferner ist der Luftbildauswertung zu entnehmen, dass umfangreiche Materialbewegungen stattgefunden haben, mit unqualifizierten Anschüttungen ist zu rechnen. Untersuchte Bodenproben zeigten zum damaligen Zeitpunkt nur unauffällige Schadstoffgehalte. Gegen die aktuelle Nutzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Im Bestand besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Sofern das Grundstück veräußert werden soll oder Erdarbeiten geplant sind, ist das Grundstück vorab aus altlastentechnischer Sicht mittels eines Fachgutachters zu untersuchen. Die Untersuchung ist in Art und Umfang mit dem Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.</p> <p>Südöstlich an das Grundstück angrenzend liegt der ehemalige Schacht II. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methanzuströmungen gerechnet werden, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbau-lichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem Bergwerksfeld. Nach den dort vorliegen- den Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen</p>

Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Grundbuch von Altenbochum Blatt 2880

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Bauordnungsamt, ist das zu bewertende Flurstück mit einer Baulast belastet:

Verpflichtung, eine Fläche von 205,0 m x 5,0 m = 1.025 m² als Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit den zugehörigen Zufahrten zugunsten des Grundstücks Paulstraße, Flurstücke 430, 431, freizuhalten.

Hinweis: Die Flurstücksbezeichnungen sowohl der begünstigten als auch des belasteten Flurstücks haben sich geändert, vgl. Anlage 2.

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks besteht eine Baulast zur Sicherung von Stellplätzen zugunsten des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Durch diese Baulast besteht die Beschränkung, diese Nutzung dauerhaft aufrechtzuerhalten, eine Bebauung des Flurstücks ist deshalb nicht möglich.
Bei einer Baulast handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde, hier zur Freihaltung der Grundstücksfläche als Stellplätze für Kraftfahrzeuge, einschließlich zugehöriger Zufahrt.
Eine Baulast kann ausschließlich dann gelöscht werden, wenn die Baubehörde auf die öffentliche rechtliche Verpflichtung verzichtet. Ein Verzicht bzw. eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern ist nicht möglich.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Feststellungen im Rahmen des Ortstermins.

Wie bereits ausgeführt ist das zu bewertende Flurstück unbebaut, es wird als Pkw-Parkplatz genutzt, diese Nutzung ist durch eine Baulast gesichert.

Die Zufahrten und Rangierflächen sind mit Betonsteinpflaster, die Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt.

Zwischen den Stellplatzreihen sind Pflanzbeete mit Bodendeckern, Gehölzbestand und Baumbewuchs vorhanden.

6. Verkehrswertermittlung

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“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

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.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksfläche mit einer Nutzung als Parkplatz. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der zu erzielenden Mieteinnahmen durchgeführt.

Da Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren.

6.2. 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 in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von Grundstücksfläche ausgewiesen ist.

150,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart – Sonstige Sondergebiete
Erschließungsbeitragsfrei.

Ermittlung des Bodenwertes

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Wegen der zu Lasten des Flurstücks eingetragenen Stellplatzbaulast ist eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich. Für die vorhandene Nutzung als Stellplatzfläche wird der Bodenwert deshalb mit 30 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	893 m ²
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²
Wertansatz 30 % des Bodenrichtwertes	45,00 €/m ²

Bodenwert gesamt 40.185,00 € rd. **40.000,00 €**

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits ausgeführt wird die unbebaute Grundstücksfläche als Parkplatz für Pkw genutzt. Es besteht eine Baulast zur Sicherung der Nutzung, die jedoch nicht unentgeltlich sein muss. Es wird deshalb eine monatliche Miete unter Berücksichtigung des Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum der Umgebung in Höhe von 15,00 € je Stellplatz angenommen. Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß Luftbildaufnahme sind insgesamt 20 Stellplätze auf dem Flurstück vorhanden.

Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen, das sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum hat entsprechende Kosten veröffentlicht, im Zusammenhang mit der Anwendung der von ihm ebenfalls veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Danach werden die Verwaltungskosten mit 45,00 € je Stellplatz jährlich, die Instandhaltungskosten mit 75,00 € je Stellplatz jährlich und das Mietausfallwagnis mit 2 % des Rohertrages angenommen.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Das Umfeld des zu bewertenden Flurstücks ist geprägt von einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Durch die eingetragenen Baulasten begünstigt sind die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstücke, das westlich gelegene Flurstück ist bebaut mit einem Bürogebäude, auf dem angrenzenden Grundstück entsteht Wohnbebauung.

Nach sachverständiger Einschätzung ist hier im Hinblick auf diese Nutzungen von einem vergleichsweise geringen Risiko hinsichtlich der Stellplatzvermietung auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb geschätzt auf 2,5 %.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohhertrag	20 Stellplätze	20 x 15,00 €	300,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno	3.600,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	45,00 € je Stellplatz		per anno	-900,00 €
Instandhaltungsaufwand	75,00 € je Stellplatz		per anno	-1.500,00 €
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen			<u>-72,00 €</u>
Reinertrag				1.128,00 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Bodenwert			40.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			2,5%	<u>-1.000,00 €</u>
				128,00 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 20 Jahren	2,5%		15,589	
Ertragswert der baulichen Anlagen				1.995,39 €
zzgl. Bodenwert				<u>40.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			41.995,39 € rd.	<u>42.000,00 €</u>

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Stellplatzbaulast eingetragen, es wurde deshalb eine Nutzung als Pkw-Stellplatz mit entsprechenden Einnahmen aus der Vermietung angenommen, eine zusätzliche Wertminderung wird deshalb nicht vorgenommen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.3. besteht für das Grundstück eine Gefährdungsabschätzung, aus der abgeleitet werden kann, dass unterhalb einer Oberbodenabdeckung unqualifizierte aufgefüllte Böden wie Bauschutt, Schlacke, Kohlenreste u.a. bis zu einer Tiefe von etwa 2,50 m unterhalb der Geländeoberkante vorliegen. Bereits untersuchte Bodenproben zeigten nur unauffällige Schadstoffgehalte.

Ebenfalls gemäß der vorliegenden Auskunft aus dem Altlastenkataster bestehen gegen die aktuelle Nutzung keine Bedenken. Da die vorhandene Nutzung als Kfz-Parkplatz für die Wertermittlung angenommen wurde, ist mit dem Altlastenverdacht eine Wertminderung nicht verbunden.

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist jedoch, sofern das Grundstück veräußert werden soll oder Erdarbeiten geplant sind, das Grundstück vorab aus altlastentechnischer Sicht mittels eines Fachgutachters zu untersuchen, vgl. dazu auch Anlage 2. Eine Wertminderung wird wegen der Altlastensituation des Grundstücks nicht vorgenommen, da wegen der bestehenden Baulasten eine anderweitige Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt. Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Verfahrens lagen nicht vor.

Der aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

Paulstraße, 44803 Bochum

Grundbuch:
Blatt 2880

Gemarkung:
Altenbochum

Flur:
13

Flurstück:
492

wird zum Wertermittlungstichtag 15.02.2024 geschätzt auf

rd. 42.000,00 €

in Worten: Zweiundvierzigtausend 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, 21.03.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------|--|
| (1) Kleiber, Simon, Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Stand 14.07.2021 |
| (4) WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 – Fotodokumentation



Zufahrt von der Paulstraße über das Flurstück 819



Kfz-Parkplatz, die Flurstücksgrenze ist in der Örtlichkeit nicht zu erkennen



Ansicht Stellplatzfläche



Stellplatzfläche

