

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: 31.05.2024

Az.: 48b K 066/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

für das mit einem Kleingartenhaus und einem Stallgebäude
bebaute Grundstück
Kleine Ehrenfeldstraße, 44789 Bochum

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiemelhausen	11286	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiemelhausen	2	98



Der **unbelastete Verkehrswert Grundstücks** wurde
zum Stichtag 19.03.2024 ermittelt mit rd.

30.000 €.

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	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Grundstücksbeschreibung.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Kleingartenhaus.....	13
3.2	Stallgebäude.....	13
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.4.1	Sachwertberechnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	18
4.4.3	Verkehrswert.....	19

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: Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit einem Kleingartenhaus und einem Hühnerstall bebauten und ansonsten überwiegend unbebautes Grundstück, welches an eine private Kleingartenanlage mit aufstehenden Gartenhäusern und -lauben angrenzt.

Objektadresse: Kleine Ehrenfeldstraße, 44789 Bochum

Grundbuchangaben:

- Grundbuch von Wiemelhausen
- Blatt 11286
- Gemarkung Wiemelhausen
- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Flur 2
- Flurstück 98
- Erholungsfläche, Kleine Ehrenfeldstraße
- 1.896 m²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Bochum
Josef-Neuberger-Straße 1
44787 Bochum

Auftrag vom 21.12.2023
(Datum des Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.03.2024

Qualitätstichtag¹: gleich dem Wertermittlungstichtag

Datum der Ortsbesichtigung: 19.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

Umfang der Besichtigung: Nach Angaben des Eigentümers ist das Grundstück verpachtet. Der Pächter war nicht anwesend. Das

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundzustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Bewertungsgrundstück war nicht zugänglich. Die baulichen Anlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Besichtigung erfolgte von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2023 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1000 vom 08.01.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bochum vom 10.01.2024
- schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Bochum vom 09.01.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum vom 09.01.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 25.01.2024
- Einsichtnahme der städtischen Bauakte vom 15.05.2024
- behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bochum)

1.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 07.03.2024 über den Ortstermin am 19.03.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war der Eigentümer anwesend. Das Grundstück und die baulichen Anlagen (Gartenhaus und Stall) waren nicht zugänglich. Ein Zutritt des Grundstücks war nicht möglich. Nach Auskunft des Eigentümers ist das Grundstück verpachtet. Der Pächter war zum Ortstermin nicht anwesend.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Bochum, 373.673 Einwohner²
- kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg gegliedert in 6 Stadtbezirke
- eines von fünf Oberzentren im mittleren Ruhrgebiet
- Stadtbezirk Bochum-Süd (50.992 Einwohner)
- Ortsteil: Wiemelhausen (18.542 Einwohner)

Stadtinformationen: 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 acht Hochschulen mit insgesamt über 57.000 Studierenden.

Die Arbeitslosenquote von rd. 9,7 % liegt über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (7,5 %). Im regionalen Städtevergleich verfügt Bochum über die drittniedrigste Arbeitslosenquote im Revier³.

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.

² Stand: 31.12.2023 aus der Einwohnerdatei der Stadt Bochum

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Stand: 04/2024

⁴ Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Stadtforschung

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte⁶:
Dortmundca. 26 km entfernt
Essen.....ca. 17 km entfernt
Gelsenkirchen.....ca. 15 km entfernt
Herne.....ca. 11 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:
Dortmund.....ca. 37 km entfernt
Düsseldorf.....ca. 42 km entfernt

nächste Autobahnzufahrten:
A 40 – Anschlussstelle Dreieck Bochum-West, ca. 3,5
km entfernt

Bundesstraßen:
226, 235

Bahnhof:
Hauptbahnhof Bochum, ca. 2 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt 3,3 km südwestlich vom Bochumer Stadtzentrum entfernt. Die Kleine Ehrenfeldstraße ist eine Seitenstraße der Hattinger Straße im Straßenabschnitt zwischen der Hüttenstraße und der Bessemer Straße. Westlich angrenzend befindet sich eine private Kleingartenanlage. An den östlichen Grundstücksbereich grenzt eine öffentliche Grün- bzw. Parkanlage. Nördlich vom Grundstück verläuft die Eisenbahnstrecke der Bundesbahn. Nahversorgungsmöglichkeiten und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Umgebung im Bereich Weitmar-Mitte und der Bochumer Innenstadt erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich an der Hattinger Straße in fußläufiger Entfernung.

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

- Kleingartenanlage
- öffentliche Grünfläche/Parkanlage
- Krankenhaus „Bergmannsheil“
- Überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser
- gemischte Nutzungen und Bebauungen im Bereich der Hattinger Straße
- Eisenbahnstrecke

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

Beeinträchtigungen:	erhöhte Verkehrsimmissionen durch Eisenbahnschienenverkehr
Topografie:	von der Straße aus ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<ul style="list-style-type: none">• Straßenfront entlang der Kleinen Ehrenfeldstraße: ca. 100 m• mittlere Tiefe: ca. 20 m• Flurstück 98• Größe: 1.896 m²• Grundstückszuschnitt: unregelmäßig
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Im Bereich des Grundstücks als öffentliche Wegefläche, Anliegerstraße, beschränkt befahrbar.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• asphaltiert• keine Gehwege vorhanden• Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) sind in der Straße vorhanden. Die Art der Entwässerung des aufstehenden Gartenhauses konnte beim Tiefbauamt nicht abschließend geklärt werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
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:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiemelhausen, Blatt 11286 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 27.11.2023

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das betreffende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Altlastensituation:

Nach schriftlicher Auskunft der örtlichen Umweltbehörde ist das betreffende Grundstück nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landebodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

„In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstückes eine umfangreiche Altbebauung zu erkennen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden sind.“

Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 25.01.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Bezüglich eines möglicherweise heute noch einwirkungsrelevanten Bergbaus enthält die Auskunft folgende Ausführungen:

„Der „Friederika Erbstollen“ (4680/TÖB) verläuft von seinem nördlich des Grundstücks verlaufenden Mundloch ausgehend (East 375525; North 5704719) unter dem in Rede stehenden Grundstück in Richtung Süden und knickt in seinem weiteren Verlauf in Richtung Südsüdost ab. Die Stollensohle verläuft wenige Meter unter der Tagesoberfläche. Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollen unterschreitet.

Gemäß den hier vorliegenden Unterlagen wurde der „Friederika Erbstollen“ in ein Stollensystem zu Luftschutzzwecken eingebunden, welches u.a. dem benachbarten Krankenhaus „Bergmannsheil“ diene.

Genauere Informationen über den Umfang und Ausbau der Luftschutzanlage liegen hier jedoch nicht vor“.

Zur möglichen Bergschadensgefährdung wird folgendes mitgeteilt, „dass im Bereich des o.g. Flurstücks sich die folgende verlassene Tagesöffnung des Bergbaus befindet (s. Anlage):

Lichtloch (104719/TÖB)

Ost: 375527 Nord: 5703652

Grubenbauart: seigerer Schacht

Abmessungen: quadratisch, 1,0 x 1,0 m

seigere Teufe: 6 m

Ausbau: ohne

Lagegenauigkeit: +/- 2 m

Das **Lichtloch (104719/TÖB)** war infolge eines im Jahre 2020 im Bereich der „Kleine Ehrenfeldstraße“ gefallenen Tagesbruchs Gegenstand einer Erkundungs- und Sicherungsmaßnahme.

Im Rahmen der Erkundungsmaßnahme im März 2020 wurde durchbohrtechnische Mittel die Ursache des Tagesbruchs untersucht. Im Nachgang zur bohrtechnischen Erkundung erfolgte im September/Oktober 2020 die Sicherung des Tagesbruchs sowie des Lichtlochs wie folgt:

Zu Beginn der Maßnahme wurden zwei Baugruben ausgehoben. Über die erste Baugrube konnte ein bis dato unbekannter Luftschutzstollen freigelegt werden. Über die zweite Baugrube wurde das Lichtloch (104719/TÖB) im Gelände orientiert. Anschließend

erfolgte das sukzessive Ausheben der zweiten Baugrube bis ins Niveau des angeschlossenen Luftschutzstollens und des ebenfalls an das Lichtloch angeschlossenen „Friederica Erbstollen“ etwa 6 m unter Geländeoberkante. Der „Friederica Erbstollen“ wurde durch eine hergestellte Betonplombe gegen den Luftschutzstollen abgedämmt, um das Eindringen von Baustoff in den Erbstollen zu verhindern und die Wasserwegigkeit aufrechtzuerhalten.

Daraufhin erfolgte im September/Oktober 2020 die Sicherung des Luftschutzstollens unter Einbringung einer lage- und erosionsbeständigen Baustoffsuspension. Der ehemalige Bereich des zuvor abgetragenen und nun nicht mehr existierenden Lichtlochs wurde lageweise mit Boden aufgefüllt und die Tagesoberfläche anschließend wiederhergestellt“.

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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bochum ist das angefragte Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als „Grünfläche“ dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 526 – Hüttenstraße – mit Rechtskraft vom 20.12.1980, der den betreffenden Grundstücksbereich als „öffentliche Grünfläche“ festsetzt.

Zur Begründung des Bebauungsplans bestehen folgende Ausführungen:

Der Bebauungsplan Nr. 526 liegt nach dem räumlichen Ordnungskonzept je zur Hälfte im erweiterten Standortbereich der Standorte Bochum-Innenstadt und Weitmar-Mitte. Er ordnet einen Teil des innerstädtischen Grünzuges, der als trennendes Element zwischen den Standortbereichen Bochum-Innenstadt und Weitmar-Mitte Naherholungsfunktion für beide Standorte übernimmt.

Wohnbaukapazitäten sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Zum Planinhalt/Grünflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist Bestandteil des zusammenhängenden städtischen Grünflächensystems. Das städtische Grünflächensystem soll die regionalen Grünzonen ergänzen und somit eine lufthygienische Funktion erfüllen, insbesondere eine Staubfilterung und eine Anreicherung der Luft mit Sauerstoff bewirken und zu einer besseren Durchlüftung des Stadtgebietes beitragen. Die Grünfläche stellt eine Verbindung zwischen dem Wiesental und den Grünflächen beiderseits der geplanten Westtangente her. Die ausgewiesenen und zum Teil bereits auch ausgebauten Parkanlagen und Kleingärten sollen der Bevölkerung zur Naherholung, insbesondere zur täglichen Erholung dienen. Die Grünfläche (Parkanlage) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohngebieten der engeren Siedlungsschwerpunkte Weitmar-Mitte und Bochum Innenstadt und ist somit für die Bevölkerung gut in wenigen Minuten zu erreichen.

Innerhalb der Grünfläche – Sportanlage – sind östlich der Kleingartenanlage und nördlich der Sportanlage an der verlegten Hüttenstraße Stellplatzanlagen vorgesehen. Das vorhandene Umkleidegebäude soll modernisiert werden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Rahmen des Prüfverfahrens zur nachträglichen Legalisierung des bestehenden Gartenhauses (ehemaliges Behelfsheim) wurden folgende planungsrechtliche Auskünfte erteilt:

„Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten fest. Das Vorhaben liegt nicht in einer öffentlichen Grünfläche, mithin in einem Kleingartenverein gem. Kleingartengesetz. Allerdings liegt auch die gesamte angrenzende Kleingartenanlage, die sich im privaten Grundbesitz befindet, nicht in dieser Fläche. Somit wäre die Nutzung eines Gartenhauses grundsätzlich zulässig, da sie der Zweckbestimmung des Bebauungsplans entspricht.“

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Nach vorliegenden Unterlagen wurde am 29.11.1955 eine befristete Baugenehmigung für ein Kleingartenhaus für eine befristete Wohnnutzung als Behelfsheim bis zum 30.11.1957 erteilt und bis zum 30.11.1961 letztmalig verlängert.

Ein Bauantrag des Eigentümers vom 13.11.2013 zur Nutzungsänderung des ehemaligen Behelfsheims in ein Gartenhaus wurde am 20.08.2014 zurückgewiesen und mit Bescheid vom 13.10.2015 abgelehnt.

Ein weiterer Bauantrag des Eigentümers vom 08.11.2013 zur Nutzungsänderung eines Schuppens in einen Hühnerstall und der Errichtung eines Zaunes wurde mit Bescheid vom 12.09.2014 abgelehnt.

Mit Schreiben vom 15.01.2015 wurde eine Ordnungsverfügung zum Abriss der illegal errichteten Zaunanlage erteilt.

Gemäß Aktenvermerke vom 25.02.2016 und 15.09.2016 scheiterte die abschließende planungsrechtliche Klärung zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen wegen der unvollständigen Bauantragsstellung.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Sonstige Flächen (gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Bei sonstigen Flächen handelt es sich um Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß vorliegender Auskunft werden für die Kleine Ehrenfeldstraße Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB noch erhoben⁷.

⁷ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine unregelmäßig geschnittene Grundstücksparzelle. Das Grundstück verläuft von der öffentlichen Wegefläche aus ansteigend. Ca. 70 % der Fläche ist unbebaut. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich nicht legalisierte bauliche Anlagen (Kleingartenhaus, Stallgebäude). Das Grundstück ist mit einem Metallzaun eingefriedet, der ebenfalls planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hierfür besteht eine Abrissverfügung. Nach Angaben des Eigentümers ist das Grundstück verpachtet. Nähere Angaben zum Pachtverhältnis und zur vereinbarten Nutzung sind nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Nach vorliegenden Unterlagen wurden die baulichen Anlagen in den fünfziger Jahren errichtet und durch später ausgeführte Ausbauten verändert und erweitert.

3.1 Kleingartenhaus

- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Massivbauweise
- Außenansicht: Putz mit Anstrich, tlw. Sichtmauerwerk
- Satteldach mit Pfannendeckung
- Fenster aus Kunststoff oder Holz
- technische Anschlüsse: Strom, Wasser, Abwassersituation (nicht bekannt)
- Nutzungsaufteilung (gemäß Plan): Wohnraum, Abstellraum, WC-Raum, Küche, überdachte Terrasse
- Nutzfläche: rd. 48 m²
- Bruttogrundfläche: rd. 58 m²

3.2 Stallgebäude

- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Massivbauweise
- Außenansicht: Putz mit Anstrich
- Satteldach mit Pfannendeckung
- Glasbausteine, Dachflächenfenster
- Nutzfläche: rd. 15 m²
- Bruttogrundfläche: rd. 19 m²

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegefläche befestigt mit Betonverbundsteinpflaster
- Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern, Wildwuchs
- Einfriedung mit Zaunelementen aus Holz und Metall und zwei- bis dreireihige Pflanzkübelabgrenzung

4 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“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Kleingartenhaus und einem Stall bebaute Grundstück Kleine Ehrenfeldstraße, 44789 Bochum, zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 ermittelt:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiemelhausen	11286	1	Wiemelhausen	2	98	1.896 m ²

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln⁸.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen⁹.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

⁸ § 14 (1) ImmoWertV

⁹ § 14 (2) ImmoWertV

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	4538
Bodenrichtwert	15 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kleingartenfläche
ergänzende Nutzungsart:	Dauerkleingarten/Freizeitgarten

4.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	19.03.2024
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
Art der Nutzung	Kleingartenfläche
Beitragszustand	ebpflichtig nach BauGB
Grundstücksfläche	1.896 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

I. Bodenrichtwerts auf Grundlage des beitragsfreien Zustands				
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts			=	15,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.03.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel	mittel	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Fläche	sonstige Fläche	× 1,00	
Beitragszustand	frei	pflichtig	× 1,00	¹⁰
Art der Nutzung	Kleingartenfläche	Kleingartenfläche	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	15,00 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert			=	15,00 €/m ²
Fläche			×	1.896 m ²
Bodenwert			=	28.440,00 €

¹⁰ Der Werteinfluss wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 insgesamt **28.440 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gartenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	678,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	58,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	39.324,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	70.429,28 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	70.429,28 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.740,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		11.740,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.540,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.440,00 €
vorläufiger Sachwert	=	40.980,56 €
Sachwertfaktor¹¹	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	40.980,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.300,00 €
Sachwert	=	29.680,56 €
	rd.	30.000,00 €

¹¹ Für derartig genutzte Grundstücke wurden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 Immo WertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der Immo WertV – entsprechend der Gebäudeart (60 Jahre)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 Immo WertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹²
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 Immo WertV).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zuschlag für Stallgebäude	1.000,00 €
Abschlag für nicht abschließende baurechtliche Situation	-2.000,00 €
Abschlag für Bewertungsnach äußerem Anschein (10 % vom Gebäudewert)	-1.300,00 €
Abschlag für Erschließungsbeitragspflicht	-9.000,00 €
Summe	-11.300,00 €

¹² gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Immo WertV

4.4.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Kleingartenhaus und einem Stall bebaute Grundstück Kleine Ehrenfeldstraße, 44789 Bochum, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiemelhausen	11286	1	Wiemelhausen	2	98	1.896 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2024 mit rd.

30.000 €

in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

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 – unbebauter Teil des Grundstücks



Foto Nr. 2 – Ansicht öffentliche Wegefläche entlang des Grundstücks



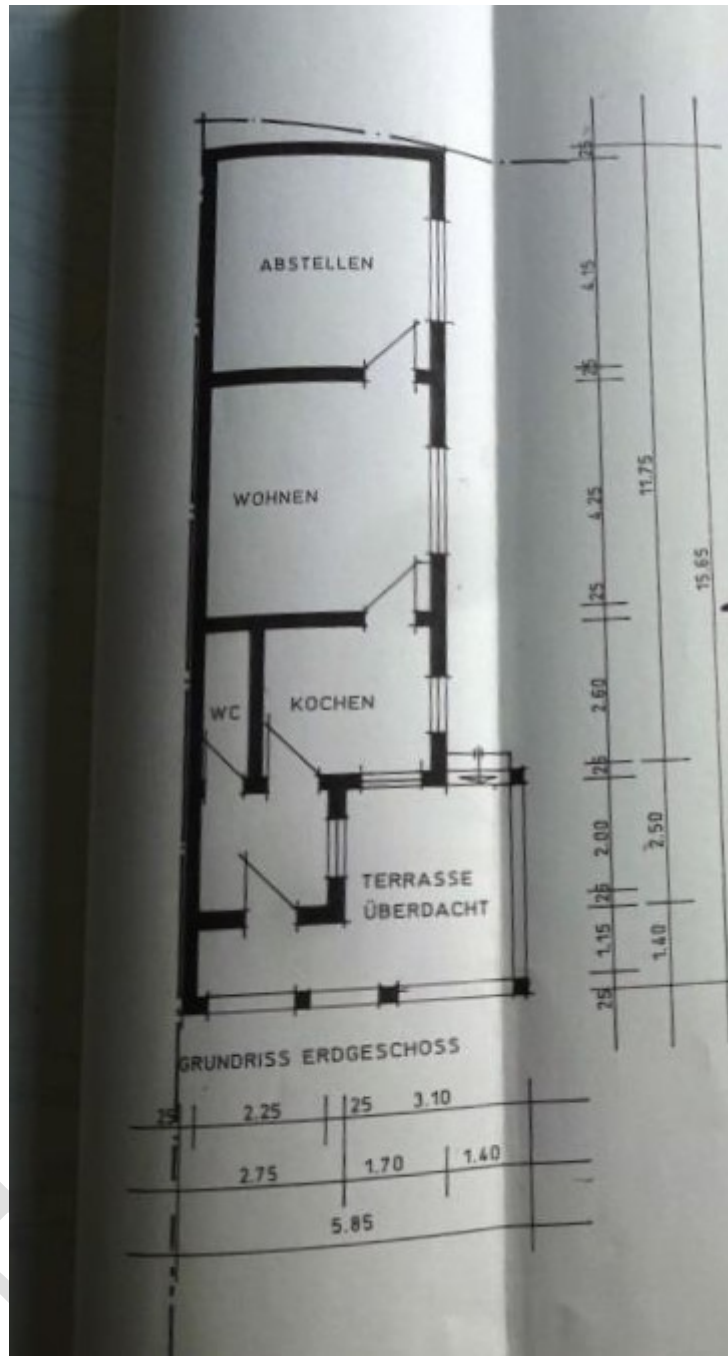
Foto Nr. 3 – Gebäudebestand auf dem Grundstück



Foto Nr. 4 – Vorderansicht mit Blick auf den Gebäudebestand

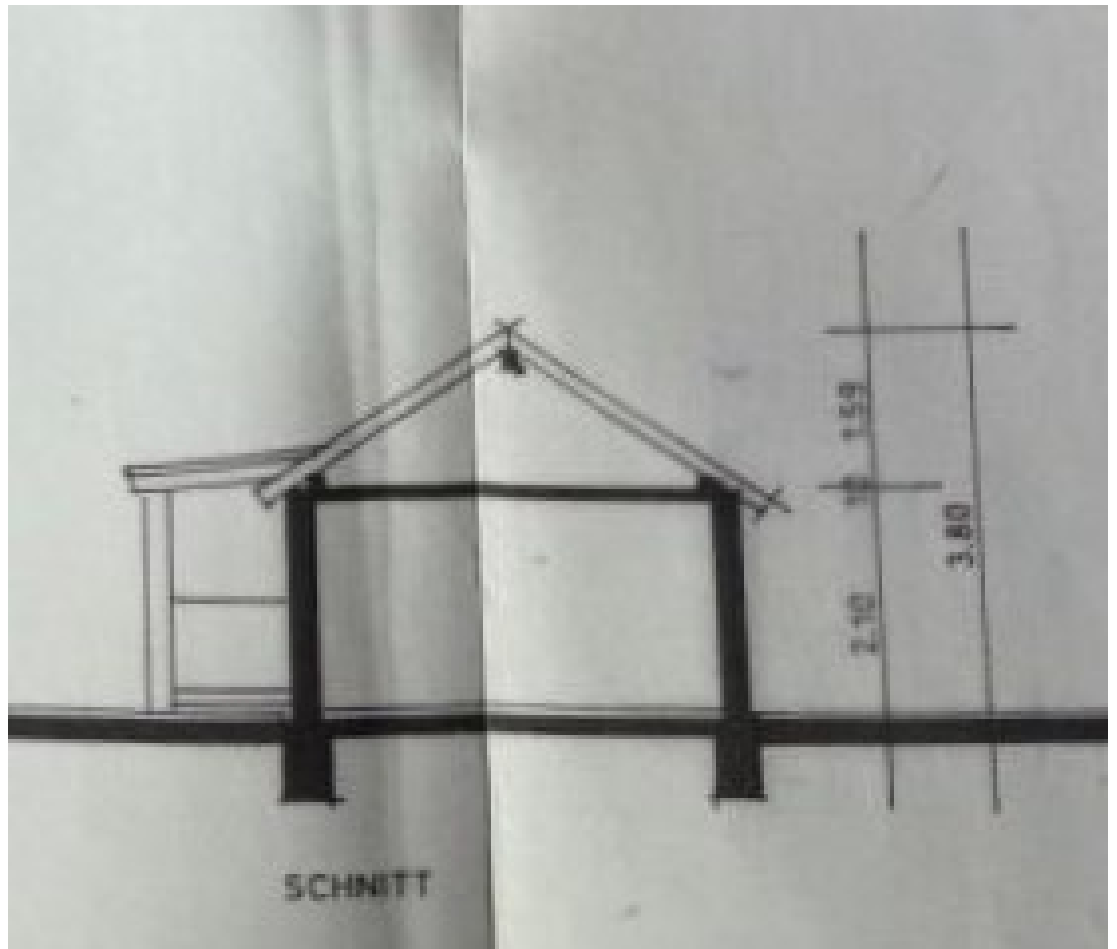


Grundriss Gartenhaus

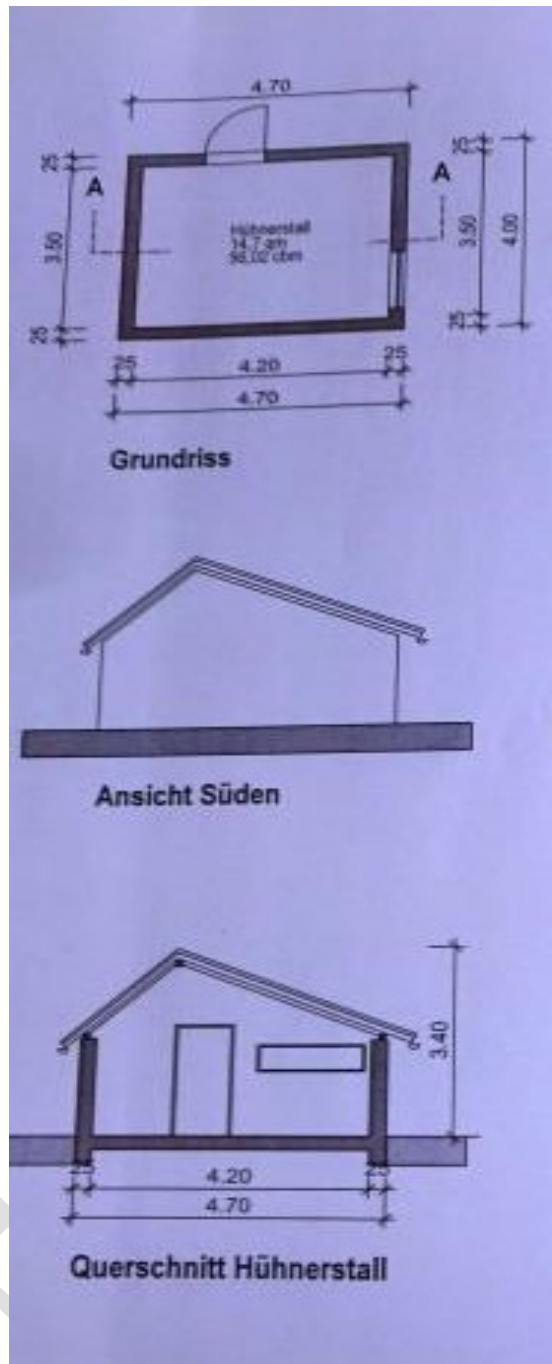


Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Raumaufteilung kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Schnitt Gartenhaus



Grundriss, Schnitt und Ansicht Hühnerstall



Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.