



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

31.10.2023

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

des 1/24 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Höntrop, Flur 1,
Flurstück 925, Gebäude- und Freifläche,

Einsteinweg, 44869 Bochum



Geschäftsnummer: 48b K 072/22

Art der Liegenschaft: 1/24 Miteigentumsanteil an einer unbebauten
Grundstücksfläche

Verkehrswert: 5.400,00 Euro

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	11
5. Verkehrswertermittlung	12
5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
5.2. Bodenwertermittlung	13
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
6. Verkehrswert.....	15
7. Anlagen	16
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	16
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg.....	17
Anlage 3 – Fotodokumentation	18

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 16.06.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren eines 1/24 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Grundbuch von Höntrop Blatt 2401

Gemarkung Höntrop, Flur 1, Flurstück 925

Einsteinweg, 44869 Bochum

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 07.09.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Unbebautes Grundstück

Gemäß Grundbuch:

1/24 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Höntrop, Flur 1, Flurstück 925, Gebäude- und Freifläche, Einsteinweg

Grundstücksfläche gesamt: 705 m²

Bodenwert anteilig:

5.400,00 €

Verkehrswert:

5.400,00 €

Wertermittlungsstichtag:

07.09.2023

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Bochum:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bochum 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 20.06.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.10.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 21.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
19.06.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Grundbuch von Höntrop Blatt 2401 vom 16.01.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen
Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 27.06.2023

Ortsbesichtigung: 07.09.2023

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Stadtteil Wattenscheid-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:	Stadtteil Wattenscheid-Höntrop, südwestlich der Innenstadt.
-------	---

Die umliegende Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Der Einsteinweg ist in diesem Bereich als Wohnweg ausgebaut.

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Carl-Bosch-Straße.

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 Höntrop
Flur 1
Flurstück 925

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche: 705 m²

Topografie: eben

Beschaffenheit: Die Zufahrt ist mit Asphaltfeinbeton, die übrige Fläche mit Beton-Verbundsteinpflaster befestigt.

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Erschließung:	Die Zufahrt zu dem Flurstück 925 erfolgt über die Carl-Bosch-Straße.
Straßenart:	Carl-Bosch-Straße und Einsteinweg als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum werden Erschließungsbeiträge für den Einsteinweg nicht mehr erhoben.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Bodenverhältnisse:	<p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über einem Bergwerksfeld. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen, mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum
Grundbuch von Höntrop Blatt 2401

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, ist zu Lasten des Flurstücks 925 eine Baulast eingetragen mit der Verpflichtung, die gesamte Grundstücksfläche als Stellplatz für 21 Kraftfahrzeuge zu Gunsten der Grundstücke Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Zu Lasten des Flurstücks 925 ist eine weitere Baulast eingetragen mit der Verpflichtung, das belastete Flurstück als Freifläche ständig zu erhalten, damit infolge der geplanten Wohnhäuser Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 die höchst zulässige bauliche Ausnutzbarkeit nicht überschritten wird.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Flurstück 925 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 mit den folgenden Festsetzungen:

Zu WR	- Zum reinen Wohngebiet gehörig
g	- Geschlossene Bauweise
GRZ	- 0,4
GFZ	- 1,2
St	- Stellplätze

5. 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.

5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, 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.

Zu bewerten ist der Miteigentumsanteil an einer unbebauten Grundstücksfläche, die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Bodenwert.

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 Grundstück Einsteinweg 6, Carl-Bosch-Straße 22 liegt in einer Zone, für die zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert in Höhe von **370,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	–	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	–	III-V
Grundstückstiefe	–	35 m
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Nutzungsart als Wohnbaufläche und einer Bebauung mit 3- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern angegeben. Das Flurstück 925 ist unbebaut, eine Bebauung ist gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4 wegen der auf dem Flurstück lastenden Baulasten nicht möglich. Ebenfalls gemäß Baulasteintragung wird eine Nutzung als Stellplatzfläche angenommen und wegen der abweichenden Art der Nutzung der Bodenwert mit 50 % des Bodenrichtwertes angenommen:

Grundstücksfläche	705 m ²	
Bodenrichtwert	370,00 €/m ²	
davon 50 %	185,00 €/m ²	
Bodenwert	130.425,00 €	rd. <u>130.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil wird anhand der Miteigentumsanteile ermittelt:

Bodenwert	130.000,00 €	
Miteigentumsanteil	1 / 24	
Bodenwert anteilig	5.416,67 €	rd. <u>5.400,00 €</u>

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulasten

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist zu Lasten des Flurstücks 925 eine Stellplatzbaulast eingetragen, verbunden mit der Verpflichtung, diese Fläche als Stellplatz für 21 PKW zu Gunsten der Grundstücke Einsteinweg 6 und Carl Bosch-Str. 22 ständig freizuhalten und allen Benutzern zugänglich zu machen.

Eine anderweitige Nutzung des Grundstücks ist damit nicht möglich. Da die tatsächliche Grundstücksnutzung für die Wertermittlung angenommen wurde, ist eine Wertminderung mit der Baulasteintragung nicht verbunden.

Zu Lasten des Flurstücks 925 ist eine weitere Baulast eingetragen mit der Verpflichtung, das Flurstück 925 als Freifläche ständig zu erhalten, damit infolge der geplanten Wohnhäuser Einsteinweg 6 und Carl-Bosch-Straße 22 die höchst zulässige bauliche Ausnutzbarkeit nicht überschritten wird.

Eine Bebauung des Flurstücks 925 ist damit nicht möglich. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen, eine Wertminderung ist mit der Baulasteintragung nicht verbunden.

6. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Miteigentumsanteil an einer unbebauten und nicht bebaubaren Grundstücksfläche. Die Wertermittlung erfolgte deshalb über den Bodenwert.

Der Verkehrswert für den 1/24 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück

Grundbuch:
Blatt 2401

Gemarkung:
Höntrop

Flur:
1

Flurstück:
925

wird zum Wertermittlungstichtag 07.09.2023 geschätzt auf rd.

5.400,00 €

in Worten: Fünftausendvierhundert 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, 31.10.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

7. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (4) WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Fassung vom 25.11.2003 |
| (5) WertR 06
Wolfgang Kleiber | 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



Flurstück 925



Flurstück 925