



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

11.09.2024

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**



|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Geschäftsnummer:</b>      | 48b K 73/23                 |
| <b>Für die Liegenschaft:</b> | Bonackerweg in 44892 Bochum |
| <b>Art der Liegenschaft:</b> | Unbebautes Grundstück       |
| <b>Verkehrswert:</b>         | 223.000,00 €                |

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 22 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 .....                                                     | 14 |
| 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                         | 16 |
| 6. Verkehrswert.....                                                               | 17 |
| 7. Anlagen .....                                                                   | 19 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....                                              | 19 |
| Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg..... | 20 |
| Anlage 3 – Fotodokumentation .....                                                 | 21 |

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bochum vom 15.03.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Langendreer Blatt 2784 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Langendreer, Flur 4, Flurstück 226, Waldfläche, Bonackerweg in 44892 Bochum erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.06.2024, festgelegt.

**2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Unbebautes Grundstück  
Bonackerweg  
44892 Bochum

Vorläufiger Bodenwert: 370.000,00 €      Grundstücksfläche: 3.424 m²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wertminderung fehlende Erschließungsanlagen -87.500,00 €  
Wertminderung Rodungsarbeiten -35.000,00 €

Konjunkturelle Marktanpassung: -24.500,00 €

**Verkehrswert: 223.000,00 €      Wertermittlungsstichtag: 26.06.2024**

### 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 25.03.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2024

Anliegerbescheinigung vom 16.07.2024

Unterlagen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Bochum vom 20.11.2023

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.03.2024

Ortsbesichtigung: 26.06.2024

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bochum im Ortsteil Langendreer.

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

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Ort und        | Stadt Bochum          |
| Einwohnerzahl: | ca. 374.000 Einwohner |

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| Lage: | Ortsteil Langendreer, östlich des Stadtzentrums von Bochum. |
|-------|-------------------------------------------------------------|

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9,5 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 448 ist ca. 3,0 km, an die Autobahn A 40 ca. 4,5 km und an die Autobahn A 43 ca. 4,5 km entfernt.

Der S-Bahnhof Bochum-Langendreer ist fußläufig zu erreichen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch der Stadtbahn, sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

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 Langendreer  
Flur 4  
Flurstück 226

Grundstücksfläche: 3.424 m<sup>2</sup>

Topografie: Hanglage mit Böschungsfläche, von der Straße zur rückseitigen Grundstücksfläche abfallend

Hinweis: Wegen des starken Bewuchses auf dem Grundstück ist eine genaue Einschätzung der topografischen Verhältnisse nicht möglich.



Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.3. Erschließungszustand

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:            | Straße Bonackerweg als öffentliche Straßenfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Straßenausbau:         | Straße Bonackerweg vollständig ausgebaut, im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Straße Bonackerweg vollständig gepflastert<br>Parkmöglichkeiten im Straßenraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Erschließungsbeiträge: | Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum fallen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht an.<br><br>Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben dadurch unberührt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Versorgungsleitungen:  | Nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundstücksgrenzen:    | Unbebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bodenverhältnisse:     | <p>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.</p> <p>Allerdings sind in der Luftbildauswertung der Stadt Bochum im Bereich des Grundstücks zwei mit unbekannten Materialien verfüllte Bombentrichter verzeichnet. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen können somit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, vgl. dazu auch Anlage 2.</p> <p>Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück über zwei Bergwerksfeldern. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den dort vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert, eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht seit 1865.</p> <p>Die Einwirkungen des bis in die 1930er Jahre durchgeführten Bergbaus sind abgeklungen, mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> |

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann ausschließlich durch Vorort-Untersuchungen, möglicherweise auch Bohrungen, ermittelt werden, vgl. dazu auch Anlage 2.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Bochum, Grundbuch von Langendreer Blatt 2784

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Keine Eintragungen vorhanden

Baulasten:

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

Planungsrechtliche  
Beurteilung:

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung der Stadt Bochum liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung, ebenfalls befindet es sich nicht im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes liegt das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-  
liche Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2021 eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks gestellt, die Beurteilung eines Bauvorhabens für das Grundstück erfolgt demnach im engen Rahmen des § 34 BauGB, insbesondere auch hinsichtlich der Einhaltung der vorderen und der hinteren Baulinie gemäß der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung. Aus den vorgenannten Unterlagen geht ebenfalls hervor, dass aufgrund der angrenzenden Bebauung die Anlage eines Stellplatzes auf der rückseitigen Grundstücksfläche mit Zufahrt entlang der geplanten Bebauung wegen möglicher Lärmbelastung als problematisch eingestuft wird.

## 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

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.

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, die Wertermittlung erfolgt ausschließlich über den 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 Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone, für die die Nutzungsart Mehrfamilienhaus ausgewiesen ist. Gemäß der im Archiv des Bauordnungsamtes vorliegenden Bauvoranfrage ist jedoch auf dem Grundstück wegen Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen, auf der rückseitigen Grundstücksfläche nicht zulässig, hier von einer zukünftigen Bebauung mit Einfamilienhäusern auszugehen. Es wird deshalb der Bodenrichtwert der südlich angrenzenden Zone herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2024 angegeben ist mit **420,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsart:              | Wohnbaufläche               |
| Ergänzende Nutzung:       | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Geschosszahl:             | II-III                      |
| Grundstückstiefe:         | 35 m                        |
| Entwicklungszustand:      | Baureifes Land              |
| Erschließungsbeitragsfrei |                             |

### Ermittlung des Bodenwertes

Aufgrund der im Archiv des Bauordnungsamtes vorliegenden Bauvoranfrage, die jedoch im Jahr 2021 zurückgezogen wurde, wird für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern als Doppelhaushälften angenommen.

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 35 m angegeben.

Für eine Doppelhausbebauung wird bei der hier vorgegebenen Grundstückstiefe von 35 m eine erforderliche Grundstücksbreite auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze von 25 m angenommen und eine Fläche von 875 m<sup>2</sup> für die Bodenwertermittlung als Baulandfläche angenommen.

Die übrige Grundstücksfläche ist stark überwachsen, zudem ist Baumbestand vorhanden. Unter Berücksichtigung des erheblichen Aufwands zur Rodung wird deshalb der vorhandene Zustand als Waldfläche angenommen und dazu der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen unter Berücksichtigung des starken Bewuchses auf dem Grundstück mit 1,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angenommen.

Gemäß den Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertrichtlinie, sind Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, z. B. des Erschließungszustands, bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Der Bodenwert wird ermittelt für ein als unbebaut angenommenes Grundstück ohne Altlasten, baureif, also voll erschlossen. Die besonderen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks werden anschließend unter Ziffer 5.3. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ermittelt.

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert für das als baureif angenommene Grundstück wie folgt ermittelt:

|                                     |                         |                                             |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| Grundstücksfläche                   | 3.424 m <sup>2</sup>    |                                             |
| Davon Baulandfläche                 | 875 m <sup>2</sup>      |                                             |
| Bodenrichtwert                      | 420,00 €/m <sup>2</sup> |                                             |
| Bodenwert Baulandfläche             |                         | 367.500,00 €                                |
| Waldfläche                          | 2.549 m <sup>2</sup>    |                                             |
| Bodenwert                           | 1,00 €/m <sup>2</sup>   |                                             |
| Bodenwert Waldfläche                |                         | <u>2.549,00 €</u>                           |
| <b>Vorläufiger Bodenwert gesamt</b> |                         | 370.049,00 € rd. <b><u>370.000,00 €</u></b> |

### 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Ob auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann ausschließlich durch Untersuchungen im Bereich des Grundstücks, möglicherweise auch Bohrungen, geklärt werden. Da besonders im südlichen Stadtgebiet von Bochum oberflächen- bzw. tagesnaher Bergbau umgegangen ist, trifft dieses Risiko auf eine Vielzahl von Grundstücken, auch innerhalb der hier ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, zu und ist damit bereits im Ansatz des Bodenrichtwertes berücksichtigt, ein gesonderter Ansatz dazu erfolgt deshalb nicht.

Das Bewertungsgrundstück ist in soweit erschlossen, als dass es an eine öffentliche Straßenfläche grenzt. Zur Gutachtenerstellung lagen keine Informationen darüber vor, ob auf dem Grundstück bereits Erschließungsanlagen, Zu- und Ableitungen der Haustechnik, vorhanden sind. Zudem ist auf dem Grundstück umfangreicher Wildwuchs vorhanden, für eine Bebauung des Grundstücks sind deshalb umfangreiche Rodungsarbeiten sowie Bodenarbeiten zur Entfernung von Baumwurzeln und zur Einebnung des Grundstücks erforderlich. Außerdem ist im Hinblick auf die vorhandenen topografischen Verhältnisse mit einer Böschung im straßenseitig gelegenen und damit bebaubaren Grundstücksteil mit weiteren Bodenarbeiten zu rechnen.

Da gemäß den vorangegangenen Ausführungen nicht bekannt ist, ob Erschließungsanlagen für das zu bewertende Grundstück vorhanden sind, wird angenommen, dass deren Herstellung noch erforderlich ist. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wurde für Grundstücke mit dem Zustand als „Rohbauland“, also Grundstücke, deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 55 % des jeweils ausgewiesenen Bodenrichtwertes erzielt. Für die fehlenden Erschließungsanlagen des Bewertungsgrundstücks wird auf dieser Grundlage eine Wertminderung in Höhe von 25 %, rd. 100,00 €/m<sup>2</sup> Baulandfläche, 87.500,00 € vorgenommen.

Zur Berücksichtigung des erheblichen Rodungsaufwands für die bebaubare Grundstücksfläche erfolgt eine weitere Wertminderung, die unter Berücksichtigung des nicht unerheblichen Aufwands geschätzt wird auf 10 % des Bodenrichtwertes, rd. 40,00 €/m<sup>2</sup> Baulandfläche, rd. 35.000,00 €.

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnbauland, also für unbebaute Grundstücke, hat sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr halbiert, die Nachfrage ist demnach deutlich rückläufig, dies insbesondere auch wegen der ungünstigen Marktbedingungen hinsichtlich des stark angestiegenen Zinsniveaus und der ebenfalls angestiegenen Baukosten. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf Kauffälle der zurückliegenden Jahre und werden durch eine Indexierung an die jeweiligen Wertverhältnisse angepasst. Zur Berücksichtigung der geänderten Marktverhältnisse ist eine konjunkturelle Marktanpassung vorzunehmen, die unter Berücksichtigung der deutlich rückläufigen Nachfrage nach unbebauten Wohnbaugrundstücken mit 10 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen.



## 6. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3..

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

|                                                 |      |                     |                                |
|-------------------------------------------------|------|---------------------|--------------------------------|
| Bodenwert Baulandfläche                         |      | 367.500,00 €        |                                |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |      |                     |                                |
| Fehlende Erschließungsanlagen                   |      | -87.500,00 €        |                                |
| Erforderliche Rodungsarbeiten                   |      | <u>-35.000,00 €</u> |                                |
| Vorläufiger Bodenwert Baulandfläche             |      | 245.000,00 €        |                                |
| Konjunkturelle Markanpassung                    | -10% | <u>-24.500,00 €</u> |                                |
|                                                 |      | 220.500,00 €        |                                |
| Bodenwert Waldfläche                            | rd.  | <u>2.550,00 €</u>   |                                |
| <b>Verkehrswert</b>                             |      | 223.050,00 €        | rd. <b><u>223.000,00 €</u></b> |

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

Bonackerweg in 44892 Bochum

Grundbuch:  
Blatt 2784

Gemarkung:  
Langendreer

Flur:  
4

Flurstück:  
226

wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 geschätzt auf rd.

**223.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertdreißigtausend 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, 11.09.2024

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 7. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) Kleiber               | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital       | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH                                      |
| (3) ImmoWertV             | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 14.07.2021                       |
| (4) WertR                 | Wertermittlungsrichtlinien<br>Fassung vom 01.03.2006                                |
| (5) Baugesetzbuch         | Fassung vom 03.11.2017                                                              |
| (6) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013                                                              |

## **Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Bochum und der Bezirksregierung Arnsberg**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### Anlage 3 – Fotodokumentation



Ansicht des Grundstücks vom Bonackerweg



Teilansicht des Grundstücks, angrenzend an die öffentliche Straßenfläche





Teilansicht Grundstücksfläche



Teilansicht Grundstücksfläche