

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den Wert, nicht den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt: Gemarkung Geisecke, Flur 4, Flurstück 1439,
Landwirtschaftsfläche, Geisecker Talstraße, 202 m²

das Grundstück ist: unbebaut

Kurzbeschreibung des Objektes: unbebautes, als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan
verzeichnetes Grundstück als Wiese mit Baum und Büschen,
eingefriedet durch einen verzinkten Eisenzaun und mit
einem kleinen „Rückstaubecken“,
Gemarkung Geisecke, Flur 4, Flurstück 1439,
Landwirtschaftsfläche, Geisecker Talstraße, 202 m²

Gutachtennummer: 022-12-01
Geschäftsnummer: 006 K 020/20

Grundbuch von: Geisecke
Blatt: 3068

Gemarkung: Geisecke
Flur: 4
Flurstück(e): 1439

Eigentümer(in): siehe Grundbuchauszug

Auftraggeber(in): Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom: 08.12.2022

Grund der Gutachtenerstellung: die Zwangsversteigerung

Tag der Ortsbesichtigung: 02.02.2023

Teilnehmer am Ortstermin: einer der beiden Gläubiger und Herr Jaspert als Sachverständiger

zum Wertermittlungstichtag: 02. Februar 2023

Wert **rd. 8.000,00 €**

Dieses Gutachten enthält 18 Seiten und 12 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben	3
2 Lageplan (verkleinerter Ausschnitt)	4
3 Ortsbeschreibung	5
4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand	6
5 Rechtliche Gegebenheiten	8
6 Grundstücksbeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	10
6.1 Beschreibung des Grundstücks	11
7 Wertermittlung	12
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	13
7.1 Bodenwertermittlung (ebf)	14
7.2 Sachwertermittlung	15
8 Wert	16
9 Literaturverzeichnis	17

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

planungsrechtliche Auskunft [4 Seite(n)]
Erschließungskostenauskunft / Anliegerbescheinigung [1 Seite(n)]
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (oder nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin

- ☐ Berechnung der Bruttogrundrissfläche (BGF)
- ☐ Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- ☐ Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)
- ☐ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen
 - ☐ wurde auftragsgemäß nicht erstellt

- ☒ Grundbuchauszug vom 09.12.2022
- ☒ Lageplan
- ☐ Baupläne
- ☐ Baubeschreibung
 - ☐ wurde auftragsgemäß nicht erstellt
- ☒ Fotos
 - ☐ Innenfotos wurden auftragsgemäß nicht gemacht
 - ☐ Außenfotos wurden auftragsgemäß nicht gemacht
- ☐ Energieausweis
- ☐ Mietaufstellung

- ☒ Auskunft über Erschließungskosten
 - ☐ wurde auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Baulasten
 - ☐ wurden auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Altlasten
 - ☐ wurden auftragsgemäß nicht eingeholt (überprüft)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden
- ☒ planungsrechtliche Auskunft

Bemerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht gesondert bewertet.

Da das Objekt vom öffentlichen Straßenraum nicht zugänglich war und der Eigentümer nicht explizit das Fotografieren und veröffentlichen der Bilder gestattete, sind vom Grundstück keine Fotos im Gutachten veröffentlicht. Auch der Nachbar gestattete nicht das Veröffentlichen der nur für die Benutzung im Büro der von seinem Grundstück aus genehmigten Fotos.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zur Zeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.

Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkshochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich. Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	keine
Mittlere Tiefe in Metern:	ca. 28,0-28,5 m
Topographische Lage:	das Grundstück ist nahezu eben
Grundstücksform:	unregelmäßig, jedoch nahezu rechteckig
Straßenart:	Die Straße Am Eulenhof ist eine Wohnstraße als Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Objekt liegt im Endbereich der Sackgasse, nur über andere private Flurstücke oder <u>von der Straße Am Späemannshof aus über öffentliche Grünfläche erreichbar</u> . Es liegt nicht direkt an einer Straße.
Verkehrslage:	Das Grundstück liegt im Schwerter Ortsteil Geisecke.
Straßenausbau:	Die benachbarte Straße Am Eulenhof ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	ist in Betonstein gepflasterter Ausführung vorhanden
Bürgersteig:	ist im Endbereich der Straße einseitig vorhanden
Parken:	ist an der Straße schlecht möglich, da die Straße sehr schmal ist
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	das Grundstück ist unbebaut
Anschlüsse an Versorgung:	derzeit unbebaut
Abwasserbeseitigung:	----
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	wahrscheinlich (wenigstens nahezu) einseitige Grenzbebauung des Schuppens auf Flurstück 1437 (neben der Garage)
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine nennenswerten Immissionen wahrzunehmen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normales Erdreich unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum (Schwerte):	ca. 6.000 m
	zum Bus:	ca. 400 m
	zum Hauptbahnhof (Schwerte):	ca. 7.000 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 500 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 6.000 m
nächste Autobahnauffahrt:	Auffahrt Schwerte auf die A1:	ca. 8.000 m - 9.000 m
Geschäftslage:	---	
Wohnlage:	<u>angrenzend an</u> eine westlich gelegene mittlere und südlich gelegene gute Wohnlage	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca.	500 m - 6.000 m
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca.	500 m
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca.	1.000 m
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca.	6.000 m
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca.	6.000 m
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca.	6.000 m

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	von: Geisecke, Blatt: 3068
Herschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwerte, Zwangsversteigerungsabteilung, 006 K 020/20). Eingetragen am 30.08.2022. (Diese Eintragungen wurden auftragsgemäß nicht bewertet.)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließungskosten:	Gemäß Auskunft vom 26.01.2023 ist das Flurstück nicht erschlossen. Beiträge zur Erschließung des Grundstückes können zurzeit nicht beziffert werden.
Denkmalschutz:	gemäß Auskunft vom 21.12.2022 ist besteht für das Flurstück kein Denkmalschutz
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.01.2023 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen gemäß Auskunft vom 15.12.2022.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- u. Mietbindungen sind nicht bekannt gemäß Auskunft vom 23.12.2022.
Altlasten:	Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche eingetragen gemäß Auskunft vom 16.12.2022.

**Darst. des Bereiches im
Flächennutzungsplan:**

nach dem Flächennutzungsplan ist die Parzelle im nördlichen Bereich auf einem schmalen Streifen Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Naturschutzgebiet/Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. (Flächennutzungspläne sind nicht parzellengenau!)

Darstellung im Bebauungsplan:

157 „Geisecker Talstraße“, 1. Änderung
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -.
Für das Flurstück gelten folgende Festsetzungen:
Das Grundstück liegt in einer Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt ist.

Bauordnungsverfahren:

keines bekannt

Entwicklungsstufe:

öffentliche Grünfläche

6 Grundstücksbeschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück wurde vom Sachverständigen nicht betreten, sondern lediglich von der nördlichen Grenze von einem benachbarten privaten Grundstück aus, mit Genehmigung des Nachbarn, besichtigt, da der Eigentümer das Betreten nicht explizit erlaubt hat.

Die Beschreibung des Grundstücks konnte daher nur von außerhalb, jenseits der nördlichen Grenze erfolgen.

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, lediglich an einer öffentlichen Grünfläche. Auch das Grundstück selbst ist gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Grundstück besteht größtenteils aus Rasenfläche.

In der Mitte wurde eine Rückstaumulde errichtet, in der teilweise Bruchsteine an Überlauf und Zu- u. Abflussbereichen verlegt sind. Außerdem befindet sich dort augenscheinlich noch ein (ggf. ehemaliger) Brunnen, der mit einem großen Mühlstein abgedeckt ist.

Das Grundstück ist im Osten, Westen und Süden durch einen feuerverzinkten Eisenzaun eingefriedet. Nach Norden hin ist das Grundstück nicht eingefriedet, sondern offen zum Nachbargrundstück hin.

Auf dem Grundstück sind 4 neue Bäume (kleine Buchen) gepflanzt.
Außerdem steht im südöstlichen Bereich des Grundstücks eine große Kastanie.

Auf dem südwestlichen Bereich lagert Baumaterial des ehemaligen Eigentümers.

Ansonsten ist das Grundstück nicht erschlossen.

7 Ermittlung des Wertes*

Nachfolgend wird der Wert für das Objekt Gemarkung Geisecke, Flur 4, Flurstück 1439, Landwirtschaftsfläche, Geisecker Talstraße, 202 m² zum Wertermittlungstichtag 02. Februar 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Geisecke	----	3068	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Geisecke	4	1439	202,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			202,00 m ²

***Die Ermittlung des Wertes ist mit der Ermittlung eines Verkehrswertes zu vergleichen. Es handelt sich jedoch in diesem Falle nicht um einen Verkehrswert, da die Definition des Verkehrswertes für dieses Grundstück ggf. nicht erfüllt ist, weil für derartige Objekte möglicherweise kein echter Markt existiert. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert kann als Ersatzwert bezeichnet werden.**

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des hiesigen Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, **weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern 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 von Bodenwert und (hier nur) dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt. Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen, falls vorhanden. Dazu zählen u. A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden (ggf. von baulichen Außenanlagen), soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete / Pacht),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Bodenwertermittlung (ebf)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die rechtlich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Diese Fläche ist nicht bebaubar.

Obwohl die Fläche als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wurde sie von der Stadt Schwerte, damals wegen einer übergeordneten städtischen Interessenslage, die hier nicht näher erläutert werden soll, an Privat veräußert. Derzeit ist die Fläche eingefriedet und wird von den ehemaligen Eigentümern zur Lagerung von Baumaterial und Ähnlichem genutzt. Ob die Fläche trotz der Ausweisung als öffentliche Grünfläche dauerhaft so genutzt werden und eingezäunt bleiben kann, kann vom Sachverständigen nicht beantwortet werden.

Direkte Vergleichswerte sind weder dem Unterzeichner, noch dem örtlichen Gutachterausschuss bekannt.

Bodenrichtwerte für derartige Flächen werden nicht ausgewiesen.

Denkbar ist eine Nutzung als Freizeit- und Gartenfläche, die derzeit gemäß aktuellem Marktbericht des Kreises Unna 2022 mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 21 € (bei einer Spanne von 2,87 € bis 60 €) gehandelt werden. Wegen der Ausweisung als öffentliche Grünfläche muss man von Nutzungseinschränkungen ausgehen, sodass hier vom mittleren Quadratmeterpreis (21 €) „Abstriche“ zu machen sind. Der Durchschnittspreis der letzten 10 Jahre lag bei 22 €. Der Preis wird sich daher bei dieser Nutzung um ca. 20 €/m² bewegen.

Faustformeln gehen für Freizeit- und Gartenflächen von Werten zwischen dem 3- bis 4-fachen des landwirtschaftlichen Wertes bis zu ca. 10 % bis 15 % des benachbarten Baulandwertes aus, wodurch sich eine eingeschränkte Spanne von ($3,5 * 4,90 \text{ €/m}^2 = 17,15 \text{ €/m}^2$) rd. 17 €/m² bis ($0,125 * 270 \text{ €/m}^2 = 33,75 \text{ €/m}^2$) rd. 34 €/m² ergibt. Hier ergibt sich ein Wert von 25,5 €/m² bei dem noch die Einschränkungen durch die Festsetzung als Abschlag zu berücksichtigen sind.

Aus obigen Ausführungen lässt sich ein mittlerer relativer Bodenwert von $[(17 + 25,5)/2 = 21,25 \text{ €}]$ rd. **21 €/m²** ableiten, mit dem im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes gerechnet wird.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 02. Februar 2023 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert absolut [€]
gesamt	frei	202,00 m²	21,00	4.242,00
Summe		<u>202,00 m²</u>		<u>4.242,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert (Vergleichswert)** des gesamten Grundstücks Flurstück 1439 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02. Februar 2023 insgesamt **4.242,00 €, rd. 4.200,00 €**.

7.2 Sachwertermittlung

Der Verkehrswert derartiger Grundstücke leitet sich allein aus dem Sachwert ab. Die Sachwerte ergeben sich jeweils aus dem anteiligen Bodenwert zuzüglich des Wertes der anteiligen baulichen Außenanlagen. Der Sachwertfaktor wird aufgrund der Herleitung und der möglichen anderweitigen Nutzung als z. B. Stellplatzflächen mit 1,0 angesetzt.

Flurstück 1439:

Sachwertermittlung Grundstück Flurstück 1439

Bodenwert des Flurstücks 1439 (erschließungsbeitragsfrei):	rd. 4.200,00 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen: (Zaun, Entwässerung u. Natursteine)	+ rd. 3.800,00 €
Sachwertfaktor:	<u>+/- 0,00 €</u>
Sachwert (=Verkehrswert) des Flurstücks 1439:	rd. 8.000,00 €

8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert für das Grundstück Gemarkung Geisecke, Flur 4, Flurstück 1439, Landwirtschaftsfläche, Geisecker Talstraße, 202 m² wird zum Wertermittlungstichtag 02. Februar 2023 mit rd. 8.000,00 € ermittelt.

Der „**Wert**“ für das Grundstück Gemarkung Geisecke, Flur 4, Flurstück 1439, Landwirtschaftsfläche, Geisecker Talstraße, 202 m², wird zum Wertermittlungstichtag 02. Februar 2023 mit

Wert

rd. 8.000,00 €*

geschätzt.

* Es handelt sich bei dem ausgewiesenen Wert nicht um einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB, weil für derartige Wegeflächen kein entsprechender Markt (Nachfrage) besteht und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben müssen. Somit trifft die Definition des § 194 für diesen Wert nicht zu. Dieser Wert ist daher als Ersatzwert zu bezeichnen.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 15. Februar 2023

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENBURG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29 Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAntz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erllass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)