

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens, die für Bietinteressenten erstellt wurde. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten, welches nur den Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wird, dadurch, dass es z.T. keine Anlagen (Bauzeichnungen, pp.) und Innenaufnahmen enthält.

02.08.2023

G U T A C H T E N
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Geschäftsnummer: 185 K 001/23



Objekt: Unbebautes Grundstück in **45219 Essen**,
Auf der Rötsch, Waldgrundstück
Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 220,
Grundbuch von Kettwig Blatt 10065

Verkehrswert: **16.000,00 Euro**

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): 22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Aufgabenstellung	3
B. Grundlagen	3
1. Grundstücksbeschreibung	4
1.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
1.2 Gestalt und Form	9
1.3 Erschließungszustand	9
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	10
2. Grundstücksbeschreibung	13
2.1 Fotoreportage	14
3. Verkehrswertermittlung	16
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.2. Bodenwertermittlung	17
3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes	17
3.3 Verkehrswert	21

A. Aufgabenstellung

Sie ergibt sich aus dem Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 03.05.2023, Geschäftsnummer 185 K 001/23:

"In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Kettwig Blatt 10065

Lfd. Nr. 4 BV: Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 220, Waldfläche, Auf der Rötsch, Größe: 87,58a,

Eigentümer:

xxx,

soll über den Wert (Verkehrswert) ein Gutachten von der vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Eva Höffmann-Dodel, Eintrachtstr. 94, 45478 Mülheim / Ruhr eingeholt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG)."

B. Grundlagen

1. Feststellungen auf Grund von Anfragen bei den zuständigen Behörden:
 - 1.1 Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 30.05.2023.
 - 1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte, des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Essen vom 24.05.2023.
 - 1.3 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Essen, Grundbuch von Kettwig, Blatt 10065 vom 24.01.2023.
 - 1.4 Internetauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen hinsichtlich des Bodenrichtwertes.
 - 1.5 Internetauskunft der Stadt Essen zum planungsrechtlichen Zustand.
 - 1.6 Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen für 2023.
2. Eigentümer: xxx
3. Durchgeführter Ortstermin:
 - 3.1 Feststellungen im Orts- und Erörterungstermin am 22.06.2023:
Teilnehmer:
xxx
xxx
4. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.06.2023, festgelegt.

5. Ausfertigungen: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Hierin sind 2 Anlagen mit 3 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich wurden eine Auslage- und eine anonymisierte Internetversion gefertigt.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:

Essen (ca. 590.000 Einwohner).

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf ist eines der Oberzentren des Landes und zählt zu den größten deutschen Städten. Sie ist ein bedeutender Industriestandort und Sitz wichtiger Großunternehmen. Nach dem massiven Rückgang der Schwerindustrie in den vergangenen vier Jahrzehnten hat die Stadt im Zuge des Strukturwandels einen starken Dienstleistungssektor entwickelt. Essen ist seit 1958 römisch-katholischer Bischofssitz und seit 1972 Universitätsstadt.



Quelle: wikipedia.de

Das Stadtgebiet Essen besteht aus 9 Bezirken, welche wiederum in insgesamt 50 Stadtteile unterteilt sind. Aufgrund der naturräumlichen Gli-

derung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

Diese Gegebenheit äußert sich in einem deutlichen Preisgefälle von Süd nach Nord.

Lage, Entfernung:

Essen-Kettwig.

Der größte und südwestlichste Stadtteil Essens bietet eine gut erhaltene, historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern in guter Lage und zählt knapp 18.000 Einwohner. Um den Altstadtkern bieten sich gute Einkaufsmöglichkeiten. Ausgedehnte Grünflächen trennen Kettwig von dem Rest der Stadt Essen. Im Süden befindet sich der *Kettwiger See*, der kleinste der fünf Ruhr-Stauseen. Zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium zählen zum Bildungsangebot des Stadtteils. Mehrere Buslinien und eine Bahnverbindung sorgen für eine gute Anbindung ins öffentliche Nahverkehrsnetz.

Entfernung von dem zu bewertenden Objekt:

Das Stadtzentrum von Essen und der Hauptbahnhof sind in ca. 15 km erreichbar, in nordöstlicher Richtung.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn erfolgt nach Norden in ca. 8 km Entfernung an der Auffahrt Essen-Kettwig zur A 52. Südlich ist das Kreuz Breitscheid (A 52, A 3) in ca. 10 km erreichbar.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage gem. Mietspiegel der Stadt Essen, Lageklasse 4.

Über die stark ansteigende Charlottenhofstraße erreicht man das auf einem Plateau befindliche Areal der Fachklinik Rhein / Ruhr.

Für Geschäfte des täglichen Bedarfs muss man den Berg hinunter bis zur Werdener Straße, die entlang der Ruhr verläuft.

Aufgrund der erhöhten Lage, hat das Grundstück an der Nordseite einen beeindruckenden unverbaubaren Blick auf das Ruhrtal und die Altstadt von Kettwig.

In ca. 2 km Entfernung befinden sich Lebensmittelmarkte und Restaurants.

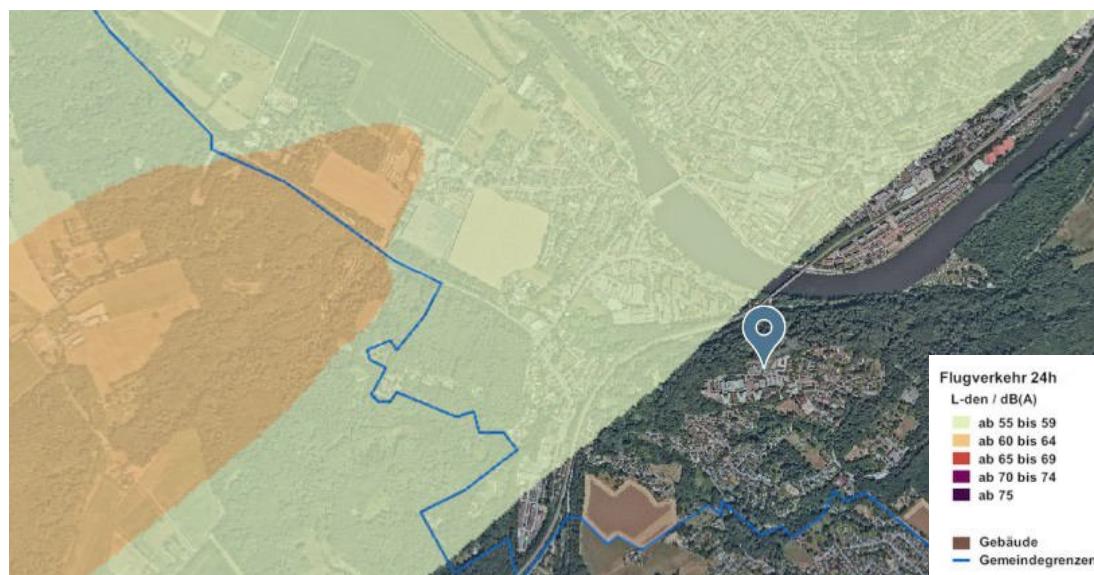
Das Kettwiger Stadtzentrum mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs ist in ca. 3,5 km erreichbar. Eine Buslinie verkehrt von der Haltestelle Fachklinik Rhein-Ruhr zum Kettwiger Zentrum.

Eine S-Bahn- Linie verbindet Essen-Kettwig mit dem Zentrum und ist in ca. 1,5 km erreichbar.

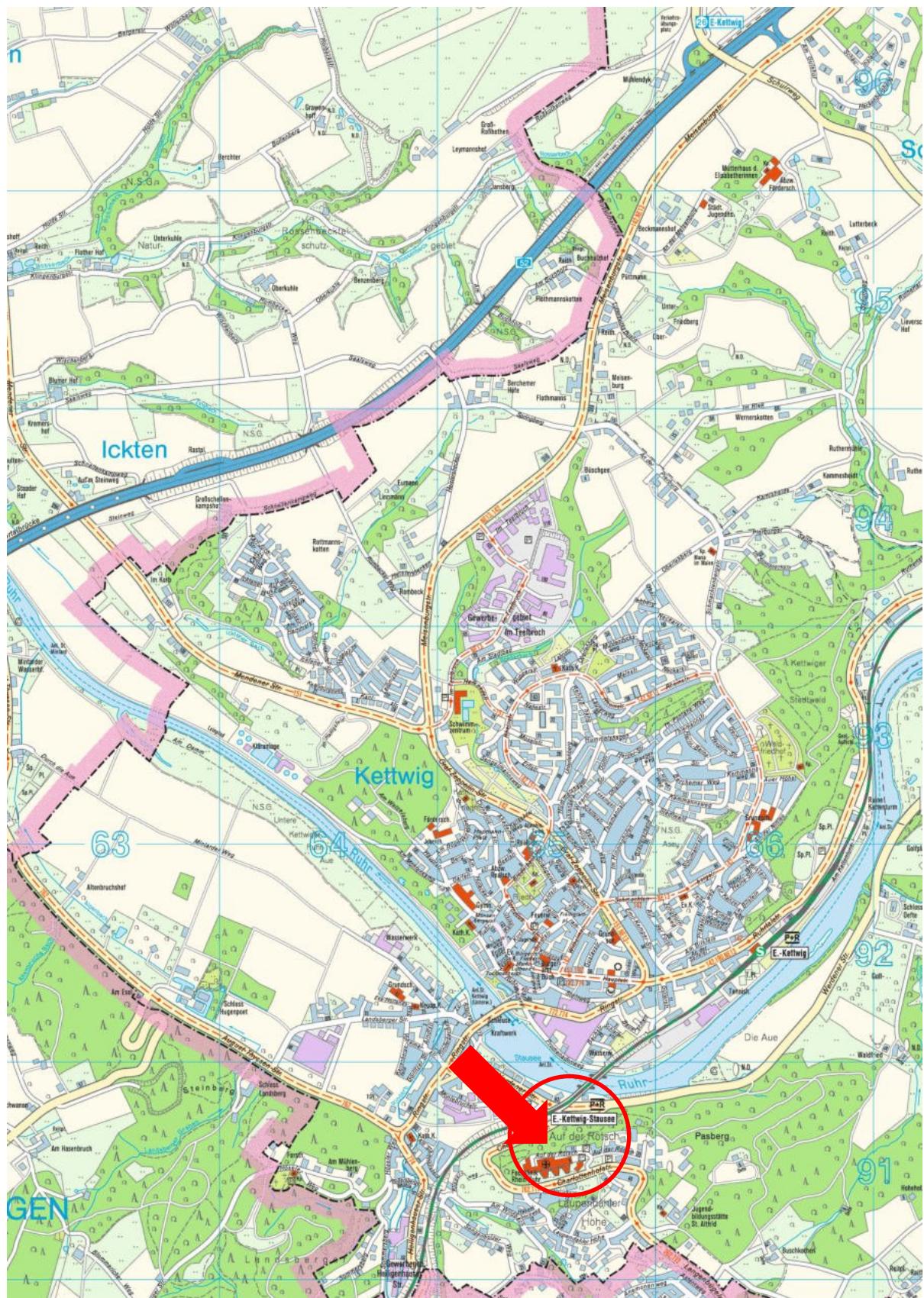
Das Ufer der Ruhr ist den Berg hinunter etwa in 1.000 m erreichbar.

Immissionen:

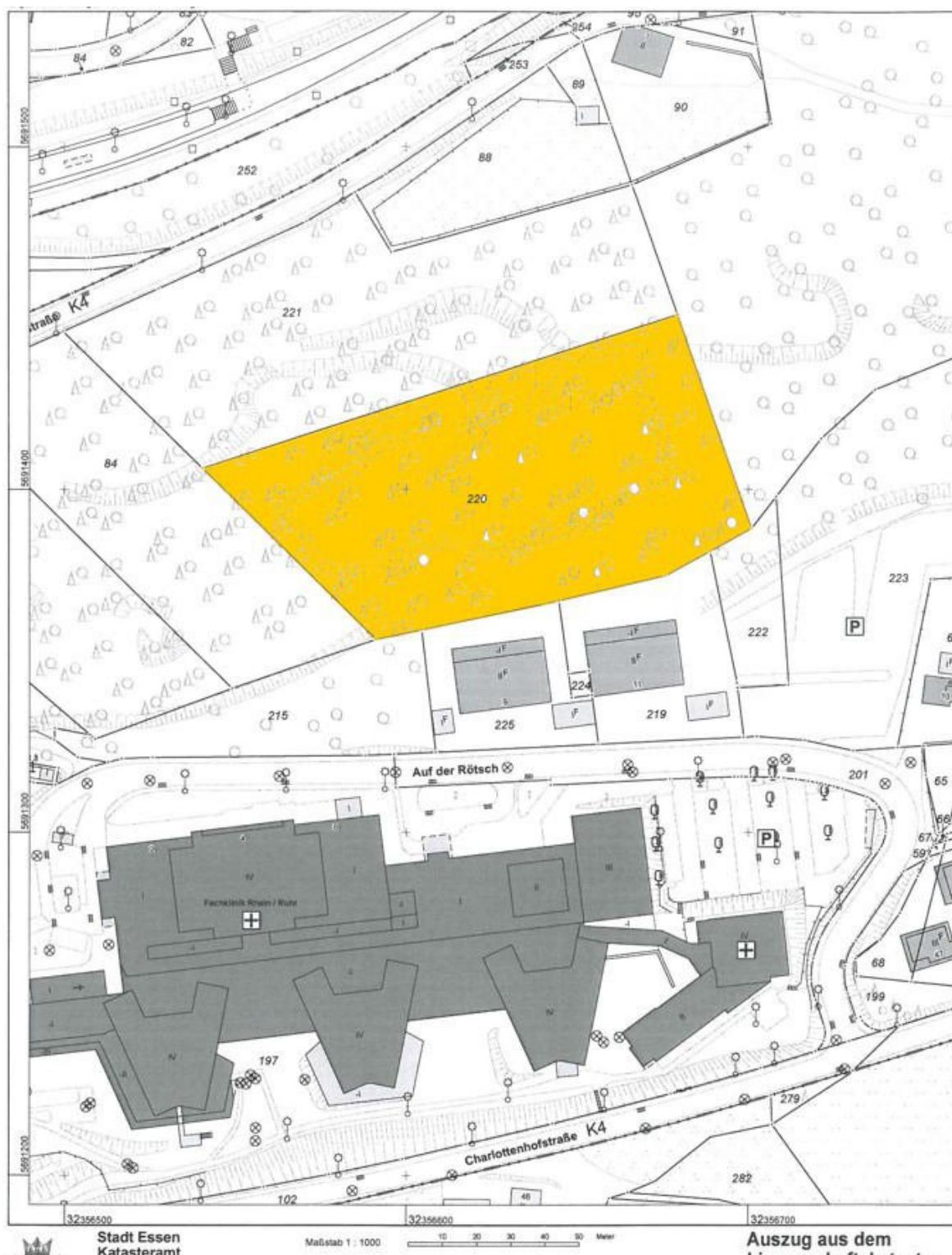
Das zu bewertende Grundstück liegt in Kettwig, im Einflussbereich des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf (ca. 20 km Entfernung) und etwa 10 km südlich des Flughafens Essen/Mülheim. Gemäß Lärmschutzkarte von Nordrhein-Westfalen befindet sich das zu bewertende Grundstück jedoch außerhalb der angezeigten Lärmbeeinträchtigungen (ausgehend vom Flughafen Düsseldorf) für den Fluglärm 24 Stunden von >55 bis >75 dB (A). Siehe Auszug aus der Lärmkarte NRW für den Fluglärm 24 Stunden:



Nachfolgend wird ein Plan zur Lage des Grundstücks in Essen – Kettwig eingefügt:



Nachfolgend wurde zur Übersicht die Flurkarte mit dem eingetragenen Flurstück 220 eingefügt (unmaßstäblich):



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

Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute Waldfläche. Es wird von weiteren Waldflächen eingebettet. Im Süden schließen sich die bebauten Grundstücke Auf der Rötsch 9 und 11 an.

Jenseits dieser beiden Grundstücke und der sich anschließenden Straße *Auf der Rötsch* befindet sich das Areal der Fachklinik Rhein-Ruhr, eine Rehaklinik.

Im Norden liegen weitere Waldflächen bis zur Charlottenhofstraße hin, jenseits dieser die Ruhr verläuft.

1.2 Gestalt und Form

Flurstück 220:

Mittlere Breite: Ca. 130,00 m.

Mittlere Tiefe: Ca. 67,00 m.

Grundstücksgröße: 8.758 m².

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, annähernd trapezförmig.

Topografie: Steil abfallend nach Norden, zur Charlottenhofstraße.

1.3 Erschließungszustand

Straßenart: *Auf der Rötsch*: Öffentliche Straße.

Das zu bewertende Grundstück hat jedoch keinen Zugang zur Straße.

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Eine Erschließungsbeitragspflicht nach dem Bauge-setzbuch ist bisher nicht gegeben. Das Grundstück liegt im Außenbereich in einer Außenbereichsfläche. Bislang hat keine Kanalanschlussbeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) be-standen. Sollte das Grundstück jedoch bebaut und an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Essen ange-schlossen werden, so fallen gemäß aktueller Ka-nalanschlussbeitragssatzung der Stadt Essen noch Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabga-bengesetz KAG NW an.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine bekannt.

Das Flurstück 220 wird im Norden von zwei bebauten Grundstücken begrenzt. Es liegt zur Zeit im selben Eigentum wie das angrenzende Flurstück 219. Im Süden, Westen und Osten grenzen weitere unbebaute Waldgrundstücke an.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung

In Abteilung II des Grundbuchs von Kettwig

Abteilung II:

Blatt 10065 bestehen, abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragungen:

Folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit:
Die Thyssengas Aktiengesellschaft in Duisburg-Hamborn ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite eine Gasfernleitung nebst Zubehör zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistungen für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 4 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 4 m breiten Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Eingetragen am 11. Juli 1969;

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Thyssengas GmbH in Duisburg-Hamborn mit folgendem Inhalt:

Die Thyssengas Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Duisburg-Hamborn ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 2 m Breite eine Ergasleitung nebst Waldanlagen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten ggf. zu verändern und das Grundstück zum Zwecke der Verlegung, des Betriebes, der Unterhaltung und ggf. der Veränderung von Leitung und Nebenanlagen jederzeit zu betreten und zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 2 m breiten Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens von Leitung und Nebenanlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 03. Juli 1973/12. September 1973 eingetragen am 19. September 1973;

sind von Blatt 7909 hierher übertragen am 17.11.2014.

Es handelt sich um Rechte zur Verlegung von Gasleitungen.

Anmerkung:

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs auftragsgemäß bei der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch

Abteilung III:

Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

Bezüglich des Waldgrundstücks wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Essen eingeholt. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulastenfrei ist bzw. falls eine Baulast vorhanden sein sollte, diese keine Wertrelevanz hat.

Bergbau:

Siehe Auskunft der Bergverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emilie“ und über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen ebenfalls Bergwerksfeld „Charlotte“.

Die letzten Eigentümerinnen der erloschenen Bergbauberechtigungen sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht.

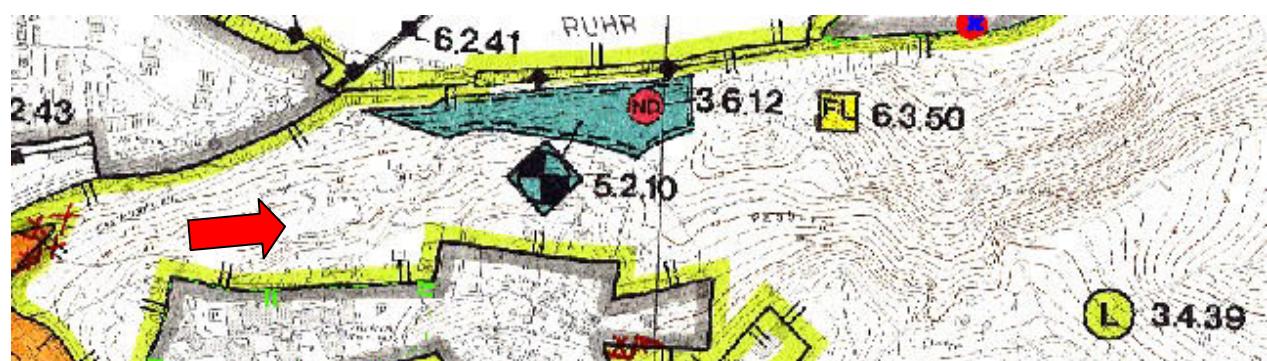
Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.39.

Auszug aus dem Landschaftsplan:



Das zu bewertende Grundstück liegt somit im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die Lage im Außenbereich ist das Flurstück zahlreichen Beschränkungen unterlegen. Im Unterschied zu den beplanten oder unbeplanten Gebieten gemäß §§ 30 und 34 BauGB, in denen grundsätzlich gebaut werden darf, soll der Außenbereich prinzipiell von Bebauung freigehalten werden.

Bebauungen sind nur zulässig, wenn es sich gemäß § 35 BauGB um privilegierte Vorhaben gem. Abs. 1, sonstige Vorhaben gem. Abs. 2 oder begünstigte Vorhaben gemäß Abs. 4 handelt. Bei den begünstigten Vorhaben gemäß Abs. 4 handelt es sich um die Nutzungsänderung, Ersatzbauten, den Wiederaufbau oder die Erweiterung schon bestehender Gebäude. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben. Auch eine Zulässigkeit eines Bauvorhabens gemäß dem verbleibenden Abs. 2 muss verneint werden, da dies den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und die Begünstigungen des Absatzes 4 nicht gegeben sind.

Abschließend ist festzustellen, dass das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit **nicht bebaut werden darf**.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Fläche der Land- und Forstwirtschaft.
Kein Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland.

Siehe Auszug aus der ImmoWertV, § 5 Entwicklungszustand:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt.
Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2. Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine unbebaute Waldfläche in Hanglage, abfallend zur Charlotten Straße.

Einfriedungen sind zu den sich anschließenden bebauten Flurstücken 219 und 225 in Form von Stahldrahtzäunen vorhanden, wobei der Stahldrahtzaun auf Flurstück 219 etwas zurück versetzt wurde, so dass der erste Bereich hinter der Einfriedung noch zu Flurstück 219 gehört und dann erst übergangslos in das zu bewertende Flurstück 220 übergeht.



2.1 Fotoreportage

**Bild 01**

Blick von Südosten auf das zu bewertende Grundstück. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche. Das Grundstück fällt stark nach Norden ab und ist komplett bewaldet.

**Bild 02**

Blick von dem Nachbargrundstück Flurstück 219 auf die Einfriedung in Form eines Stahldrahtzaunes zu den bebauten Flurstücken 219 und 225.

**Bild 03**

Ausschnitt aus Bild 02, Grundstück im Anschluss an das bebauten Flurstück 225. Im Anschluss an die Grundstückseinfriedung, die im Eigentum des Flurstücks 225 steht, gibt es eine schmale ebene unbewaldete Fläche, an die sich die steile bewaldete Böschung anschließt.

**Bild 04**

Blick auf den Hang im mittleren bis östlichen Bereich vom Flurstück 219 aus gesehen. Es handelt sich um eine Aussichtslage mit Blick auf das Ruhrtal und das Stadtteilzentrum von Essen-Kettwig.

**Bild 05**

Blick auf die rückseitige Grundstückseinfriedung des sich anschließenden Flurstücks 219. Diese wurde etwas zurück versetzt, so dass der erste Bereich hinter der Einfriedung noch zu Flurstück 219 gehört und dann erst übergangslos in das zu bewertende Flurstück 220 übergeht, siehe auch Luftbild auf Seite 13.

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§8 ImmoWertV).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens 2 möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient unter anderem zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Die für die marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten und Marktangepassungsfaktoren sollten zuverlässig aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sein.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da es sich um ein **unbebautes Grundstück** handelt.

3.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §24 Abs. 1 und §13 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich weder um Bauland noch um Bauerwartungsland.

Von einer *Bauerwartung* kann nicht ausgegangen werden. Im Flächennutzungsplan, in der Flurkarte und im Grundbuch ist die zu bewertende Fläche als Waldfläche ausgewiesen. Es deuten keine Anzeichen des Planungsträgers auf eine Umwidmung des Grundstücks.

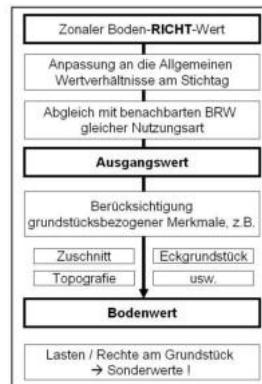
Siehe auch Auszug aus Flächennutzungsplan, in der die Fläche als „Bereich zum Schutz der Natur“ und Wald gekennzeichnet ist:



Im vorliegenden Fall liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **zonaler** Bodenrichtwert vor. Die Abgrenzung der nach § 196 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 ImmoWertV vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Die Bodenrichtwerte besitzen Eigenschaften, die den durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke in der jeweiligen Zone entsprechen.

Gemäß textlichen Zusatzinformationen zum Bodenrichtwert ist, unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone, zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustands nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 2 und § 5 ImmoWertV erforderlich.

Hier ist gemäß Gutachterausschuss Essen die folgende Vorgehensweise und Reihenfolge zu beachten:



Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone 66014 in Essen - Kettwig, Auf der Rötsch, beträgt zum Stichtag 01.01.2023:

0,70 €/m²

Das Richtwertgrundstück der angrenzenden Zone ist wie folgt definiert:

- | | |
|---------------------|--|
| Entwicklungszustand | = Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = Forstwirtschaftliche Fläche |
| Aufwuchs | = Ohne Aufwuchs |

Dieser Bodenrichtwert wurde ab dem 01.01.2022 neu ohne Aufwuchs definiert. Bis zum 01.01.2021 war der Wert incl. Aufwuchs wie folgt ausgewiesen:

Anmerkung der zugehörigen örtlichen Fachinformation:

„Die als forstwirtschaftliche Flächen und Wald dargestellten Bodenrichtwerte beinhalten den Wert des Bodens und des Aufwuchses.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Transaktionen im außerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr (z.B. Preise für Zubehörfächen zu Pferdepensionen, Kleingärten o.ä.) sind nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen. Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist.“

Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass von dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Zwecke incl. Aufwuchs ausgegangen werden kann, auch wenn das zu bewertende Grundstück etwas weniger als 1 ha Fläche aufweist (rd. 0,9 ha).

Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Seit Jahren sind diese Werte unverändert (Änderung nur aufgrund der Wegnahme des Aufwuchses), so dass keine zeitliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen ist.

Siehe auch Erklärung des Gutachterausschuss Ratingen zur Änderung der Bodenrichtwerte für die Forstwirtschaft bzgl. des Aufwuchses:

„Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist gemäß Bodenrichtwert-erlass ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA NRW einen Abschlag auf den Durchschnittswert mit Aufwuchs von rd. 30% bis 50% vorzunehmen.“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.“

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2022, der durchschnittliche Preise für forstwirtschaftliche Flächen incl. Aufwuchs ausgewiesen hat:

Aus der folgenden Darstellung kann das Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Flächen entnommen werden. Die Angaben zum Preisniveau beziehen sich auf Werte für Flächen einschließlich Aufwuchs. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels werden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei oder mehr Kauffälle gemeldet haben.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

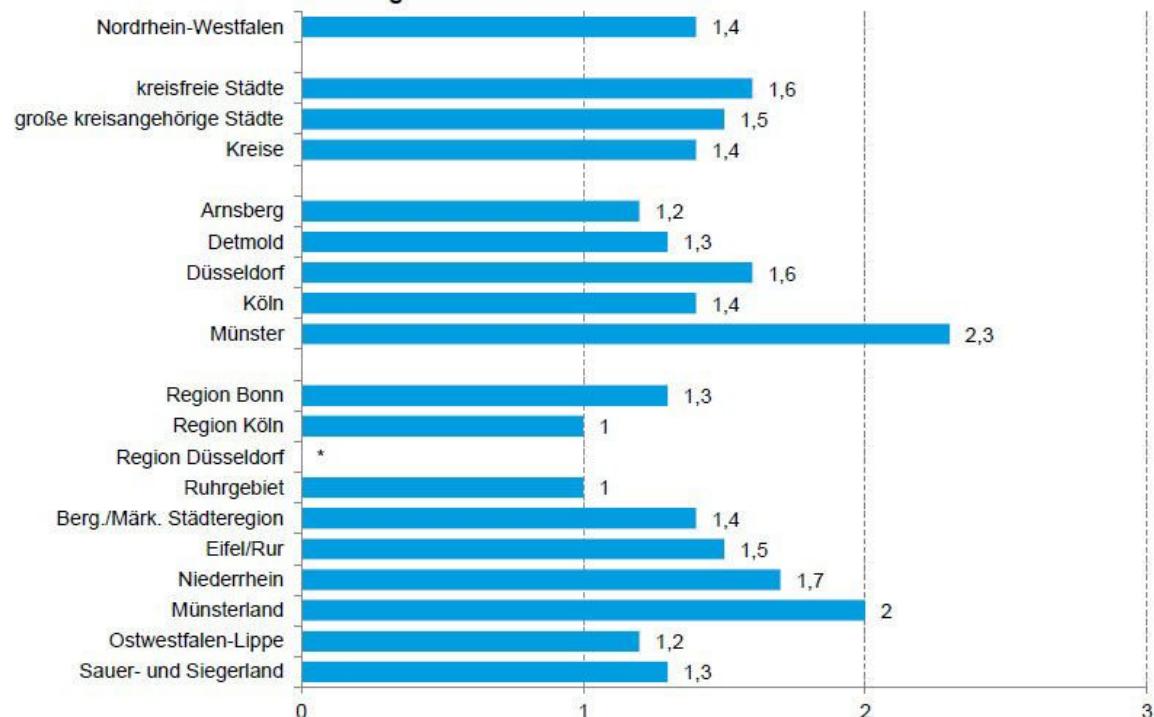


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,42 €/m² zwischen dem Maximum von 2,87 €/m² im Kreis Steinfurt und dem Minimum von 0,96 €/m² im Oberbergischen Kreis.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Private unbebaute Waldfläche, forstwirtschaftliche Fläche:

$$8.857 \text{ m}^2 * 1,80 \text{ € /m}^2 = 15.942,60 \text{ €}$$

Bodenwert (angemessener Preis zum Wertermittlungsstichtag) **rd. 16.000,00 €**

3.3 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. §6 Abs.4 ImmoWertV.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und somit nur ein Verfahren durchgeführt werden konnte, erfolgt die Ableitung aufgrund des Vergleichswertverfahrens.

Der Bodenwert wurde mit rd. 16.000 € ermittelt.

Es handelt sich hier um eine unbebaute Waldfläche in Hanglage. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück **in 45219 Essen, Auf der Rötsch**, Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 220, Grundbuch von Kettwig Blatt 10065, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 mit rd.

16.000,00 €

In Worten: sechzehntausend Euro geschätzt.

Mülheim a.d. Ruhr, 02.08.2023

Dipl.-Ing. Eva Höffmann - Dodel

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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.

Anlage: Literaturverzeichnis, Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg.

Anlage 1

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsg. mbH, Köln, 9. Aufl. 2020.

Sprengnetter:

Immobilienbewertung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig, (Loseblattsammlung) Bände I – XVI.

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.1006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S.4798).

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

Sachwertrichtlinie – SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

WoFIV: Wohnflächenverordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV: Betriebskostenverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

DIN 283: Teil 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Febr. 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

II BV: Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert d. Artikel 78, Abs. 2, d. Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S.2614).

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2018, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Hubert Wingen, Essen. Stand 2012/2013.

Baukosten Gebäude 2013, Statistische Kostenkennwerte. BKI Kostenplanung.

Baupreise kompakt 2021, Statistische Baupreise. BKI.

Anlage 2

Auszug aus dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg:

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emilie“ und über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen ebenfalls Bergwerksfeld „Charlotte“.

Die letzten Eigentümerinnen der erloschenen Bergbauberechtigungen sind nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolger existieren nicht.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Ich weise allerdings darauf hin, dass auf hier vorliegenden historischen Übersichtskarten im Grundstücksbereich 2 Fundpunkte - Schürfe auf „Charlotte“ und „Monterbruch“ - eingezeichnet sind. Die Flöze sind mit ca. 0,3 m geringmächtig und fallen mit ca. 30° bzw. 35° in südlicher bis südöstlicher Richtung ein. Hinweise auf weitergehenden Abbau enthalten die vorhanden Unterlagen nicht.

Achten Sie bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bau-physikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollten Sie auf die Beschaffenheit des Untergrunds achten. Treffen Sie dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen die möglicherweise durch bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind

<https://www.bra.nrw.de/-429>.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu grunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.