



Gutachten

**über
den Verkehrswert
des unbebauten Grundstücks
Kierspe, Am Berg (Flurstücke 789,797)**



Wertermittlungstichtag: 14.07.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Meinerzhagen
Aktenzeichen: 002 K 007/23

Das Gutachten wurde in folgender Besetzung erstellt:

Vorsitzende: M.Sc. Christiane Strauch, Dortmund
Ehrenamtliche Gutachterin: Dipl.-Ing. Margit Straker, Altena
Ehrenamtlicher Gutachter: Dipl.-Ing. Holger Peters, Herscheid

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Grundlagen der Wertermittlung	Seite	2
2. Grundstücksmerkmale	Seite	5
3. Bodenwert	Seite	8
4. Verkehrswert	Seite	11
Anlagen: Fotos	Seite	12
Lageplan	Seite	14
Luftbild	Seite	15
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	Seite	16
Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2021	Seite	17
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	Seite	18
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Seite	19

1. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**1.1 Aufgabe des Gutachtens**

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks „Am Berg, 58566 Kierspe“ zu ermitteln, der als Grundlage in einem Zwangsversteigerungsverfahren dienen soll.

1.2 Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 (GV. NRW. S. 1186) *)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) *)

*) Angewandt werden jeweils die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geltenden Wertermittlungsvorschriften.

Hingegen werden bei den Wertermittlungsverfahren diejenigen Daten, die zum Stichtag der Wertermittlung bekannt waren, verwendet, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichspreise und Vergleichswertfaktoren (bei zurückliegenden Stichtagen gilt das sog. Stichtagsprinzip).



Neben den oben genannten Rechtsvorschriften, die den unmittelbaren Rahmen für die Verkehrswertermittlung setzen, sind im Einzelfall weitere Gesetze und Verordnungen in der am Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung zu beachten. Dies sind insbesondere

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) - inhaltlich gleich der ErbbauVO
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1.3 Ortsbesichtigung

Der Gutachterausschuss besichtigte das Wertermittlungsobjekt am 14.07.2023. [REDACTED]

1.4 Stichtag der Wertermittlung

Das Gutachten ist antragsgemäß auf den Tag der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss abzustellen, den 14.07.2023.

1.5 Verfahrensgrundsätze

Gegenstand der Wertermittlung ist im Allgemeinen ein Grundstück, ein Grundstücksteil oder ein Miteigentumsanteil am Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks beeinflusst.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu diesen Grundstückmerkmalen können insbesondere zählen: der Entwicklungszustand; die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung; die tatsächliche Nutzung; der beitragsrechtliche Zustand; die Lagemerkmale; die Ertragsverhältnisse; die Grundstücksgröße; der Grundstückszuschnitt; die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnut-



zungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung; die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

1.6 **Wertermittlungsverfahren**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

1.7 **Sonstige Hinweise**

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die von den Eigentümern bzw. sonstigen Inhabern von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind.



2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1 Kataster- und Grundbuchangaben

Kataster: Das Grundstück liegt in der Gemarkung Kierspe, Flur 20 und besteht aus den nachfolgend aufgeführten Flurstücken (im Lageplan rot markiert):

Flurstück	Fläche [m²]	Nutzungsart
789	1.316	Landwirtschaft / Grünland
797	89	Landwirtschaft / Grünland
Summe:	1.405	

Grundbuch: Dem Gutachterausschuss liegt ein Grundbuchauszug vom 11.04.2023 vor. Das Grundstück ist verzeichnet beim Amtsgericht Meinerzhagen im **Grundbuch Kierspe Blatt 2347**.

Abt. II: lfd. Nr. 1 – Flurstück 789:
Wasserentnahme- und Leitungsrecht für den Eigentümer von Flur 12 Nr. 1148/464 (heute Flurstücke 485 und 486). Eingetragen gemäß Vertrag vom 01.05.1914.

lfd. Nr. 2 – Flurstück 789:
Wegerecht für den Eigentümer von Flur 12 Nr. 1148/464 (heute Flurstücke 485 und 486). Eingetragen gemäß Urkunde vom 24.07.1914.

lfd. Nr. 3 – Flurstücke 789, 797:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 10.02.2023.

Anm.:

Die unter den lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte wurden bei der Bildung des Baugrundstücks für die Hausnummer 3 (heute Flurstücke 485 und 486) eingetragen. Das Baugrundstück sollte an den geplanten Brunnen angeschlossen werden. Die Rechte werden nach Aussage der Beteiligten nicht mehr ausgeübt; der Brunnen ist stillgelegt. Die Rechte wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

2.2 Baurechtliche Entwicklung

1986 beabsichtigte die Stadt Kierspe eine Satzung gemäß § 34 Bundesbaugesetz für den Bereich „Am Berg“ aufzustellen, indem auch das Wertermittlungsobjekt liegt. Eine Umsetzung ist bis heute nicht erfolgt.

Für das angrenzende Flurstück 11 liegt der Beschluss vom 21.09.2021 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor (siehe Anlage).

2.3 Baurechtliche Ausweisung

(Angaben der Stadt Kierspe vom 12.06.2023)

Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan):

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe ist seit dem 14.04.2000 rechtswirksam.

Darstellung für das Objekt: Wohnbaufläche

Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan):

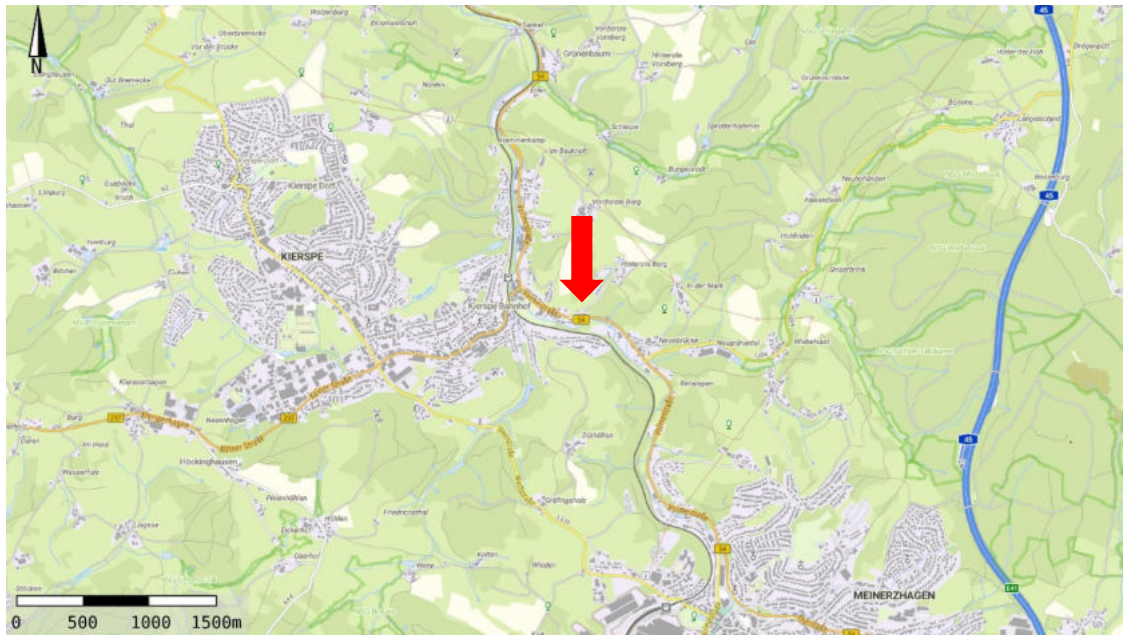
Das Wertermittlungsobjekt liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im sogenannten Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB. Danach unterliegen Flächen im Außenbereich vorwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Gegebenenfalls können privilegierte und im Einzelfall auch sonstige sowie begünstigte Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegen steht und ihre ausreichende Erschließung gesichert ist.

2.4 **Verträge, Vereinbarungen bzw. sonstige Abreden mit schuldrechtlicher Wirkung**
keine bekannt

2.5 **Baulastenverzeichnis**
keine Eintragungen
(Angaben des Märkischen Kreises vom 21.06.2023)

2.6 **Altablagerungen**
Nach Auskunft des Märkischen Kreises und der Stadt Kierspe ist über Altablagerungen im Bereich des Objektes nichts bekannt. Untersuchungen wurden nicht vorgenommen; das Grundstück wird für die Wertermittlung als unbelastet angesehen.

2.7 **Ortsteil, Wohn- und Verkehrslage**
Die Stadt Kierspe mit rund 16.000 Einwohnern wird als Grundzentrum eingestuft. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 3 km östlich des Stadtzentrums von Kierspe in Ortsrandlage. Dieser Bereich stellt sich als Baulücke zwischen der Ortslage „Volmestraße/Am Berg“ und der Außenbereichsansiedlung „Hinterste Berg“ dar.
Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der weiteren Umgebung und im Zentrum von Kierspe vorhanden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Bundesstraße 54 gegeben.



Quelle: www.tim-online.nrw.de

2.8 Entfernung des Objekts

zur Bushaltestelle: im Bereich der nahegelegenen Volmestraße
 zum Bahnhof Kierspe: ca. 1 km
 zur Autobahnanschlussstelle: ca. 6 km (A 45 - Meinerzhagen)

2.9 Grundstücksgestaltung

Grundstückszuschnitt: regelmäßig (siehe Lageplan)
 Oberfläche: nach Norden ansteigend; Böschung unterhalb der süd-östlichen Grenze
 Baugrund: wird als ortsüblich unterstellt; Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen
 Versorgung und Entsorgung: Strom-, und Abwasserleitungen sind in der Straße „Am Berg“ vorhanden, die vorh. Wasserleitung ist stillgelegt
 Wirtschaftliche Ausnutzung: derzeit landwirtschaftlich genutzt

2.10 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

(Angaben der Stadt Kierspe vom 12.06.2023)

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Außenbereich ist bis zum Wertermittlungstichtag keine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage entstanden.

2.11 Straßenausbau

Straßenart: öffentliche Straße (Am Berg)
 Ausbau: befestigte Fahrbahn
 Fahrbahnbreite: ca. 3 m
 Bürgersteig: nicht vorhanden
 Beleuchtung: nicht vorhanden



3. BODENWERT

3.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Werden zeitlich zurückliegende Preise oder Bodenrichtwerte herangezogen, so sind angemessene Zu- oder Abschläge entsprechend der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt anzubringen.

Das Vergleichswertverfahren wird hier nicht angewandt, da Vergleichspreise in ausreichender Anzahl nicht vorliegen; es wird somit auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

3.2 Zustand und Entwicklung des Grund und Bodens (Einstufung)

Bei jeder Wertermittlung ist zunächst zu prüfen und zu entscheiden, von welchem Entwicklungszustand bei der zur Wertermittlung anstehenden Fläche auszugehen ist.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für das westlich angrenzende Flurstück 11 liegt der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 21.09.2021 vor. Des Weiteren bestand 1986 die Absicht der Stadt Kierspe eine Satzung gemäß § 34 Bundesbaugesetz für diesen Bereich aufzustellen, eine Umsetzung ist bis heute nicht erfolgt.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Situationsgebundenheit ist das Grundstück als **Bauerwartungsland** einzustufen.

Das Wertgefüge bewegt sich je nach dem Grad der Bauerwartung zwischen ca. 20 % und ca. 50 % des Wertes vom erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land. Nach den vorliegenden Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes wird hier der Wert des Bauerwartungslandes bei ca. 20 % des Wertes für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land festgelegt.



3.3 Bodenrichtwertverfahren

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen übereinstimmen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, Grundstücksgroße, Grundstückstiefe, Bodenbeschaffenheit, beitrags- rechtlicher Zustand, ungünstige Hanglage, Grundstücksgestaltung und Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Um den Bodenrichtwert als Ausgangswert zu ermitteln, wird die angrenzende Bodenrichtwertzone „Bereich Volmestraße“ herangezogen.

Der Bodenrichtwert 2023 (Stand 01.01.2023) beträgt **105 €/m²** mit folgenden Merkmalen des normierten Bodenrichtwertgrundstücks:

Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Vollgeschosse:	II
Bauweise:	offen
Mittlere Grundstücksbreite:	20 m
Durchschnittliche Grundstückstiefe:	35 m

Der Wert ist beitrags**frei** für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage.

3.4 Wertänderungen

3.4.1 Zeitbedingte Wertänderungen

Zeitbedingte Wertänderungen zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2023) und dem Wertermittlungsstichtag konnten für diesen Bereich nicht festgestellt werden.

3.4.2 Erschließung

Der Bodenrichtwert des normierten Bodenrichtwertgrundstücks ist erschließungsbeitragsfrei. Um den Wert des erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes als Ausgangswert zu ermitteln, ist ein angemessener Abschlag unter Nr. 3.5 in Abzug zu bringen.



3.5

Bodenwert

Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)

105 €/m²

Abschlag gemäß Nr. 3.4.2

- 30 €/m²**erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert****75 €/m²**

Der Bodenwert für das Bauerwartungsland beträgt somit :

20% von 75 €/m² = **15 €/m²**

3.6

Bodenwert des Grundstücks somit:

Die Flurstücke 789 und 797 bilden wirtschaftlich eine Einheit.

Flurstück 789:	1.316 m ² x	15 €/m ²	=	19.740 €
Flurstück 797:	89 m ² x	15 €/m ²	=	1.335 €
				<u>Σ 21.075 €</u>



4. VERKEHRSWERT

Grundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Nach abschließender Würdigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und der allgemeinen Grundstücksmarktlage beschließt der Gutachterausschuss den Verkehrswert der zu bewertenden Fläche „Am Berg“ in Kierspe zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 mit

21.075 €

in Worten: einundzwanzigtausendfünfundsiebzig Euro

Beschlossen am: 14.07.2023

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM MÄRKISCHEN KREIS

gez. Strauch

Vorsitzende

gez. Straker

Ehrenamtliche Gutachterin

gez. Peters

Ehrenamtlicher Gutachter

Ausgefertigt: Lüdenscheid, den 26.07.2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Kriegel
Leiter der Geschäftsstelle**

Fotos



Südostansicht



Südwestansicht

Fotos

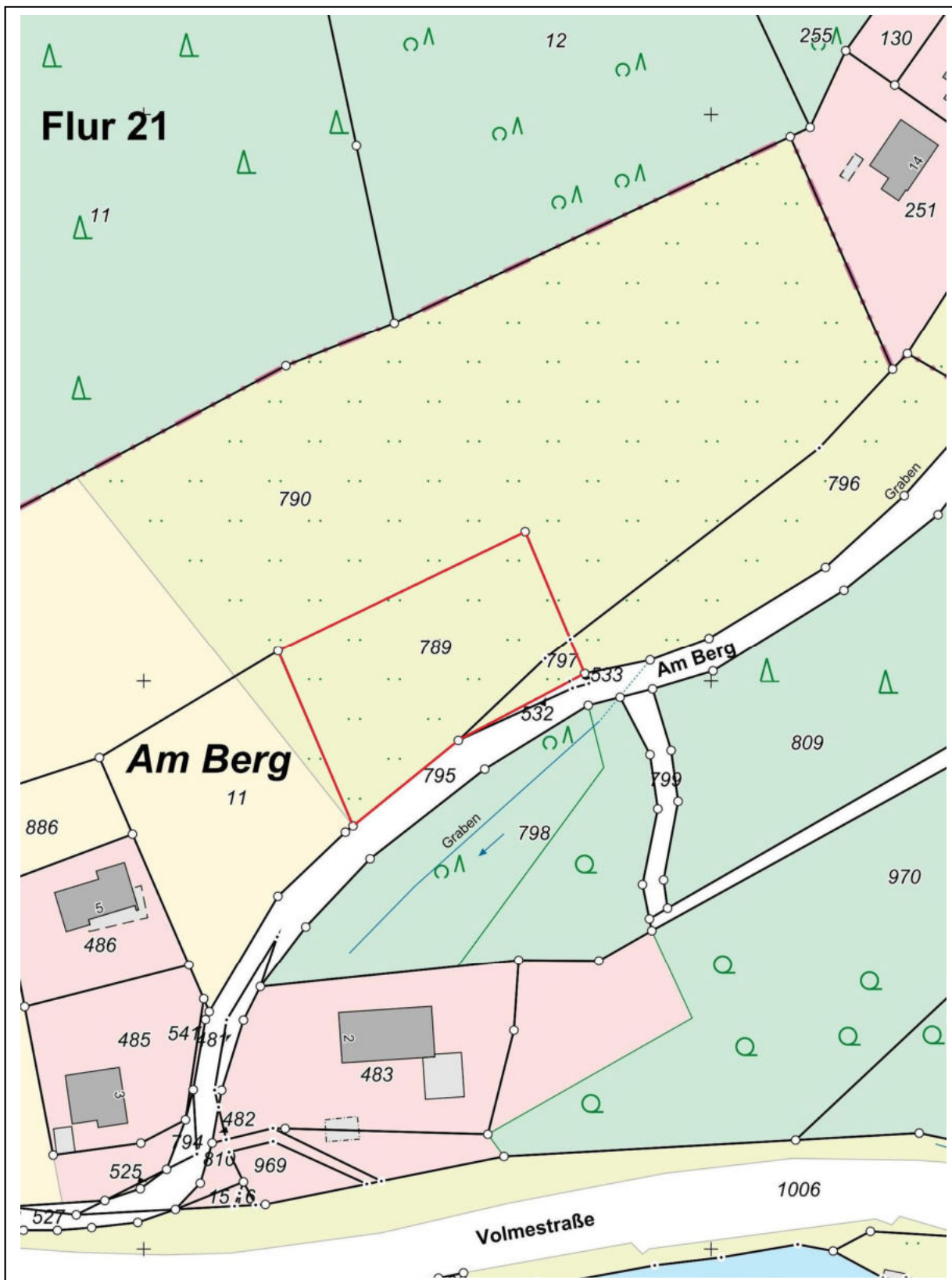


Westansicht



Südansicht

Lageplan



Gemarkung Kierspe

Flur 20

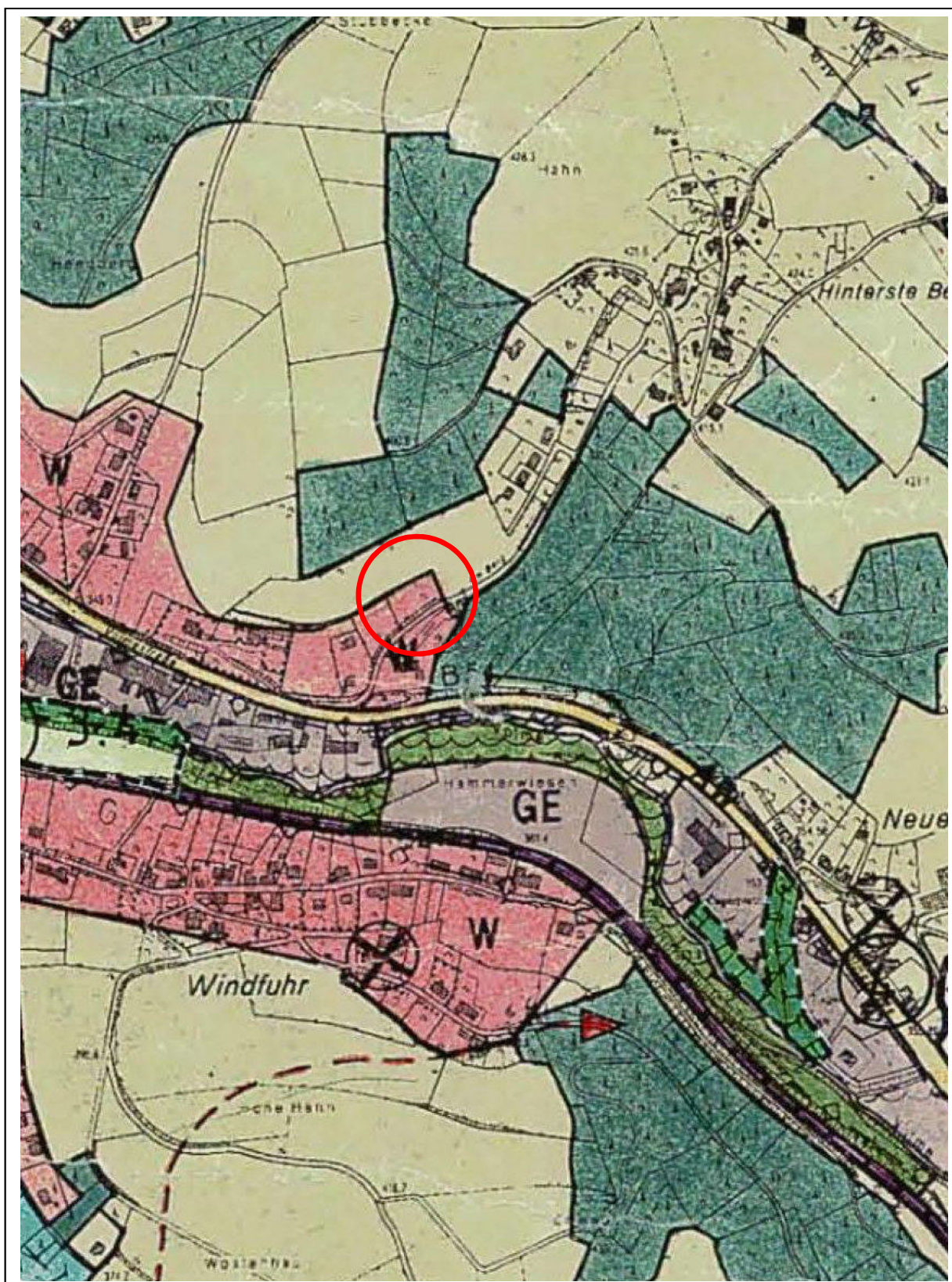
Flurstücke 789, 797

Luftbild

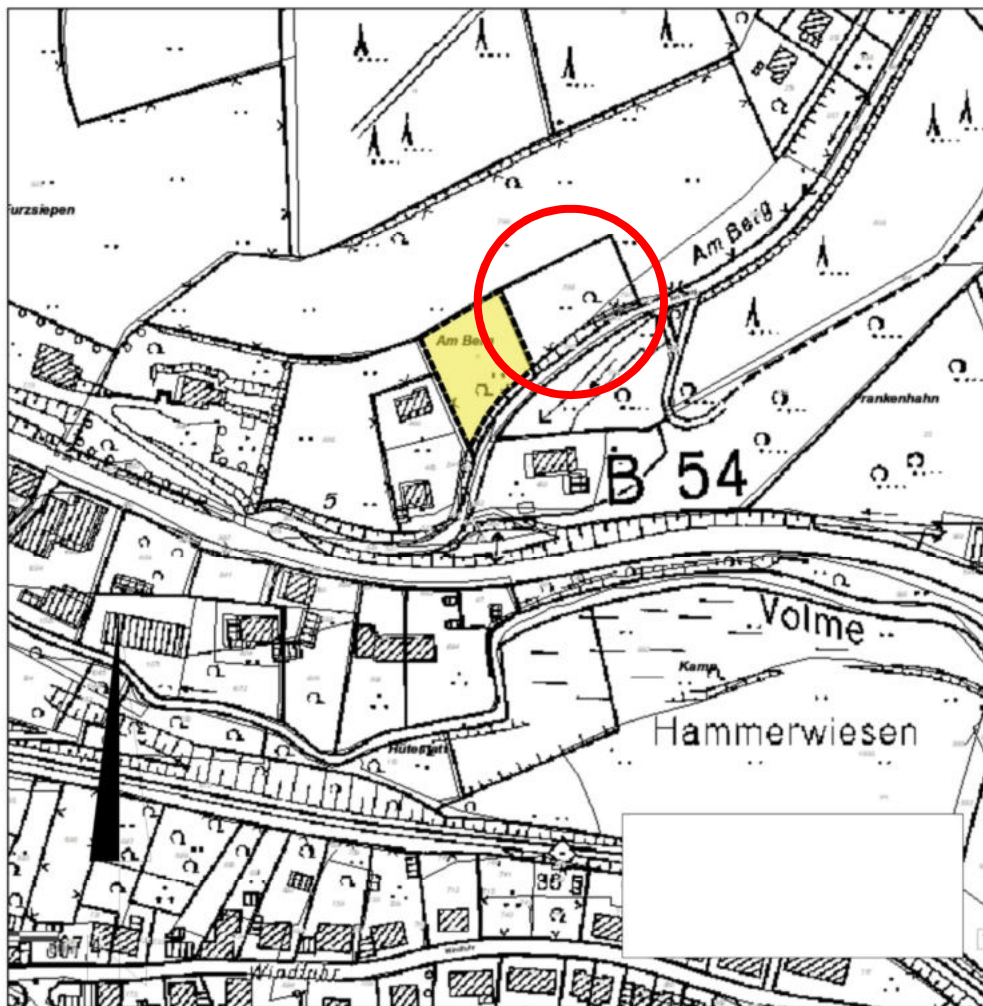


Quelle: Geodatenportal Märkischer Kreis

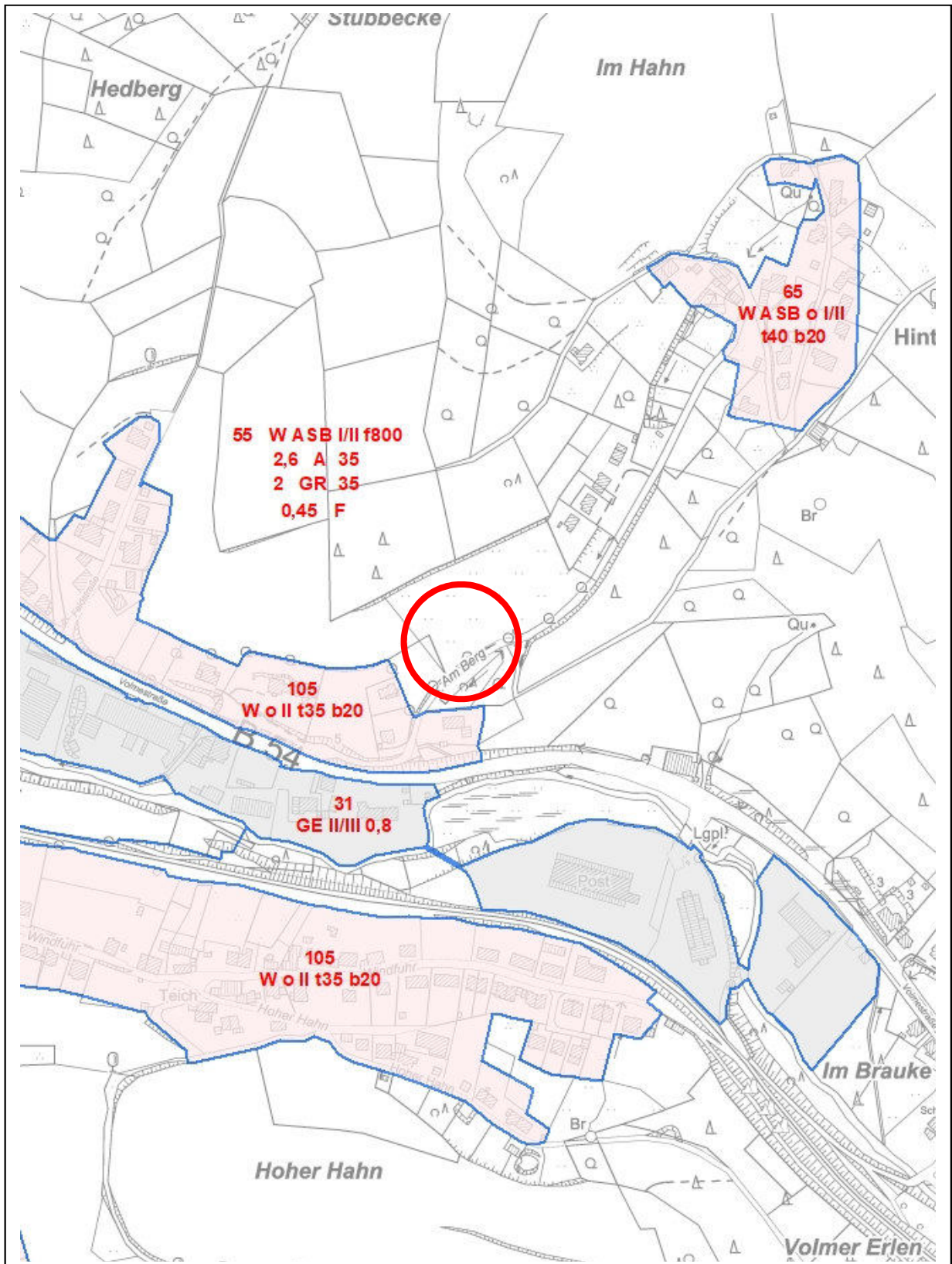
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Geodatenportal Märkischer Kreis / Stadt Kierspe

Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2021**STADT KIERSPE****Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 29 "Wohngebäude Am Berg"**

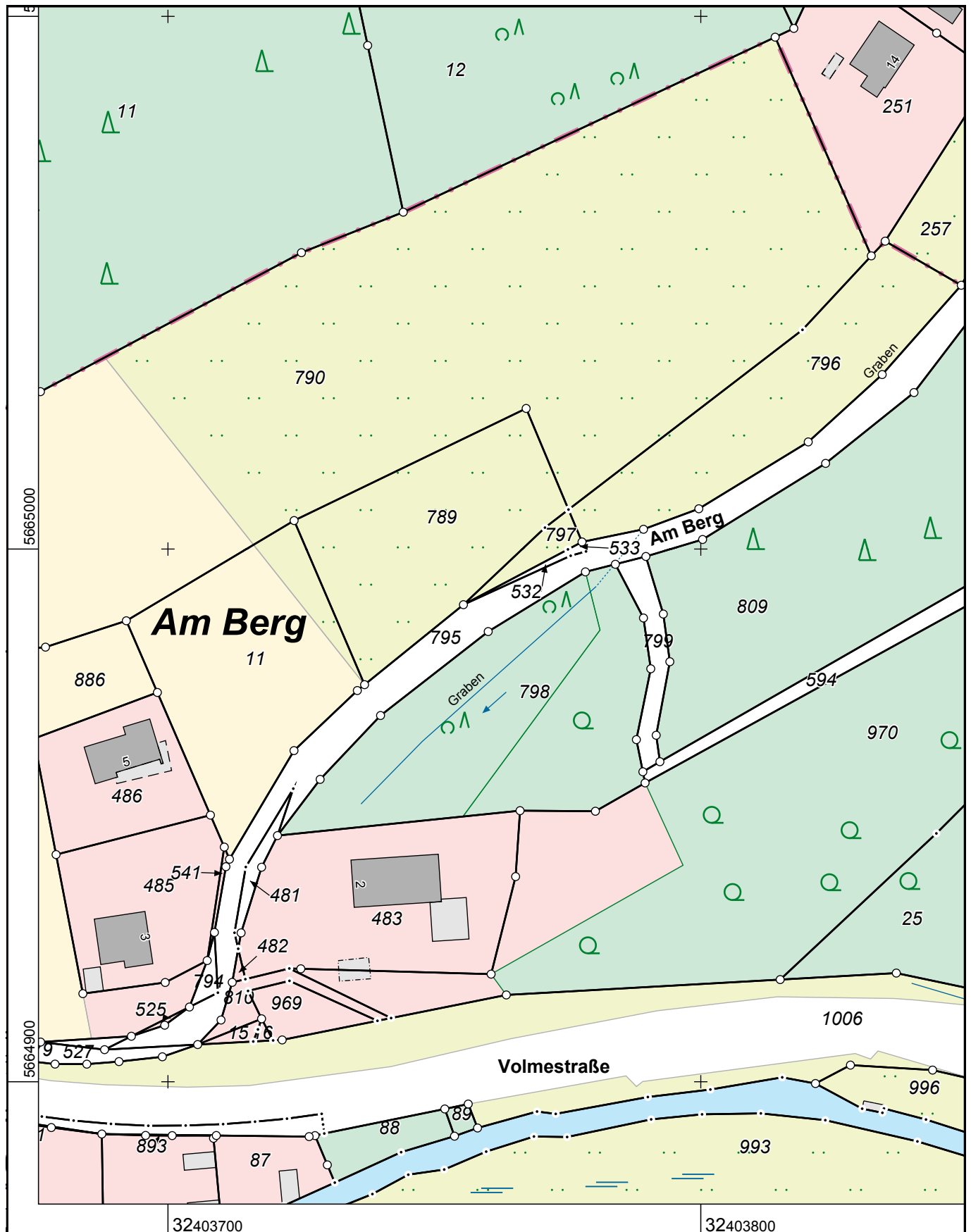
Quelle: Stadt Kierspe

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Kierspe**Stichtag 01.01.2023**



Flurstück: 789 u.a.
Flur: 20
Gemarkung: Kierspe
Am Berg, Kierspe

Erstellt: 24.07.2023



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.