

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194  
Baugesetzbuch) für das unbebaute Grundstück in  
58769 Nachrodt-Wiblingwerde,  
In der Hardt, Bachstraße, Gemarkung  
Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 17, Flurstück 499



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit  
dem Aktenzeichen 05 K 4/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**  
wurde zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025  
ermittelt mit rd.

**253.000,00 €**

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024  
zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheißstraße 14  
59889 Eslohe

---

Tel. 02973 / 908660

---

E-Mail: [info@juwert.de](mailto:info@juwert.de)

---

<https://www.juwert.de>

---

18. August 2025

---

Aktenzeichen: 3490

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 5  
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Beschaffenheit.....	9
2.9	Beschreibung des Flurstücks.....	10
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)</b> .....	<b>11</b>
3.1	Grundstücksdaten.....	11
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
3.3	Bodenwertermittlung.....	12
3.4	Vergleichswertermittlung .....	14
3.5	Verkehrswert (Marktwert) .....	15
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>17</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	17
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>18</b>

## Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück, Baugrundstück
Objektadresse	In der Hardt, Bachstraße, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 4/25
Wertermittlungstichtag	23.07.2025
Ortstermin	23.07.2025
Grundbuch	Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 685, Ifd. Nr. 50
Katasterangaben	Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 17, Flurstück 499 (3.879 m <sup>2</sup> )
Grundstücksfläche	3.879 m <sup>2</sup>
Bodenwert	rd. 263.000 €
Vergleichswert	rd. 253.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 253.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	rd. 65 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück, Baugrundstück
Objektadresse:	In der Hardt, Bachstraße, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 685, lfd. Nr. 50
Katasterangaben:	Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 17, Flurstück 499 (3.879 m <sup>2</sup> )
Wirtschaftsart lt. Grundbuch:	Waldfläche
Lage lt. Grundbuch:	In der Hardt

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 19.05.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 4/25) vom 19.05.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	23.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	23.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 23.07.2025 statt. Zu dem Ortstermin wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Jrg Jung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2025</li><li>• Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 19.05.2025</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Stand 01.12.2025
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))
- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 14.07.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- Auskunft zur Erschließung und zu den Erschließungsbeiträgen vom 14.08.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 14.07.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- Auskunft zum Natur- und Wasserschutzgebiet, Geodatenportal vom 14.08.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft zur Eintragung als Denkmal vom 14.07.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.07.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.07.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 23.07.2025, Bezirksregierung Arnsberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde (ca. 6.200 Einwohner); Ortsteil Obstfelderstall
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Iserlohn (ca. 13 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 18 km entfernt), Hagen (ca. 20 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 500 m entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (ca. 3 km entfernt), A 45 (ca. 5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 46 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage im Ortsteil; Die Entfernung von Altena beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Kindergarten fußläufig entfernt; Grundschule Nachrodt-Wiblingwerde ca. 1 km entfernt; weiterführende Schulen in Altena und Iserlohn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser;

	offene, 1-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanggrundstück, von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 75 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 66 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> 3.879 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> annähernd trapezförmige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:	Ortsdurchfahrtstraße
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut. Gehwege sind vorhanden, einseitiger Parkstreifen
Erschließungsanlagen:	Die Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127ff. Bau- gesetzbuch (BauGB) sind fertig gestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Nachbarhäuser, keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; augenscheinlich felsiger Untergrund
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist kein Bergbau doku- mentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist dem- nach nicht zu rechnen.
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist weder im Kataster über alt- lastenverdächtigen Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und

Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Hochwassergefahr: Eine Hochwassergefahr ist nicht vorhanden.

Natur-/ Wasserschutzgebiet: Gemäß dem Auszug aus dem Geodatenportal des Märkischen Kreises besteht kein Natur-/ Wasserschutzgebiet.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 685 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz: Eine Eintragung als Denkmal liegt nicht vor. Auch in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Denkmal.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Der B-Plan Nr. 8 trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

III = 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 = maximale Grundflächenzahl

1,2 = maximale Geschossflächenzahl

o = offene Bebauung

F = Flachdach

sonstige Satzungen:

weitere Satzungen wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt

Bodenordnungsverfahren:

liegen nicht vor

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nicht mehr an.

Durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Erschließungsbeiträge können noch anfallen. Hierzu gehören die Kanalanschlussbeiträge.

Außerdem fallen bei jeder Bebauung die Hausanschlusskosten an.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag eine Waldfläche mit gemischten Laubbäumen (vorwiegend Ahorn, Eiche, Esche, Birke). Es handelt sich um eine geringe Bestockung mit unterschiedlicher Stärke und Bewuchs mit Unterholz.

Der Untergrund scheint augenscheinlich felsig.

## 2.9 Beschreibung des Flurstücks

Lage:	In der Hardt, Bachstraße (zwischen den Hausnrn. 32 und 42), 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Verpachtung:	Da es sich um ein herrenloses Grundstück handelt, ist davon auszugehen, dass das Grundstück nicht verpachtet ist.
Nutzung:	Waldfläche (Laubmischwald)
Beschreibung:	Bauland, Lage im Ort, gemäß der Größe und der angrenzenden Flurstücke teilbar
Erreichbarkeit:	gut
Form:	annähernd trapezförmig
Topographie:	Hang, von der Straße ansteigend
Aufwuchs:	gemischte Laubgehölze (vorwiegend Ahorn, Eiche, Esche, Birke) unterschiedliches Alter, Stärke und Größe; Baumholz und Jungwuchs; verwildert

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das als Waldfläche genutzte Baugrundstück in 58769 Nachrodt-Wiblingwerde, In der Hardt, Bachstraße zum Wertermittlungstich-tag 23.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nachrodt-Wibling- werde	685	50

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nachrodt-Wibling- werde	17	499	3.879 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstcksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet), (WR) reines Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschosszahl	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	20 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	3.879 m <sup>2</sup>
mittlere Grundstückstiefe	=	ca. 66 m
Grundstcksbreite	=	ca. 75 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA/ WR	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.879	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	30	ca. 66	×	0,564	E2
Breite (m)	20	75	×	1,000	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>67,68 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>67,68 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	3.879 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	262.530,72 € <b><u>rd. 262.500,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 insgesamt **262.500,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung ist keine Anpassung erforderlich.

#### E2

Die Tiefe von 30 m wird im Mittel um 36 m überschritten. Gemäß der einschlägigen Literatur weist der Bodenwert von Hinter-/ Gartenland 10 – 30% des Baulandwerts auf. Die Sachverständige erachtet für das Hinter-/ Gartenland aufgrund des Hanggrundstücks eine Anpassung von 10% des Vorderlandwerts für sachgerecht. Das ergibt einen Faktor von 0,564, der wie folgt berechnet wird: 2.000 m<sup>2</sup> Vorderland x 120 €/m<sup>2</sup> = 240.000 €, 1.879 m<sup>2</sup> Hinter-/ Gartenland 1.879 m<sup>2</sup> x 120 €/m<sup>2</sup> x 0,1 = 22.548 €, 240.000 € + 22.548 € = 262.548 €, 3.879 m<sup>2</sup> x 120 €/m<sup>2</sup> = 465.480 €, 262.548 € / 465.480 € = 0,564

#### E3

Es ist keine Anpassung erforderlich, da das Grundstück in dieser Breite baulich nutzbar wäre oder geteilt werden könnte.

### 3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>262.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>262.500,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>262.500,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>10.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>252.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>253.000,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die Freilegung des Grundstücks abzüglich dem Holzertrag wird auf der Grundlage der notwendigen Kosten marktangepasst und pauschal quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Freilegungskosten abzüglich Holzertrag      -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

### 3.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das als Waldfläche genutzte Baugrundstück in 58769 Nachrodt-Wiblingwerde, In der Hardt, Bachstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nachrodt-Wiblingwerde	685	50

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nachrodt-Wiblingwerde	17	499

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd.

**253.000,00 €**

**in Worten: zweihundertdreieundfnfzigtausend Euro**

geschtzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 18. August 2025



*U. Jung*

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.500,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

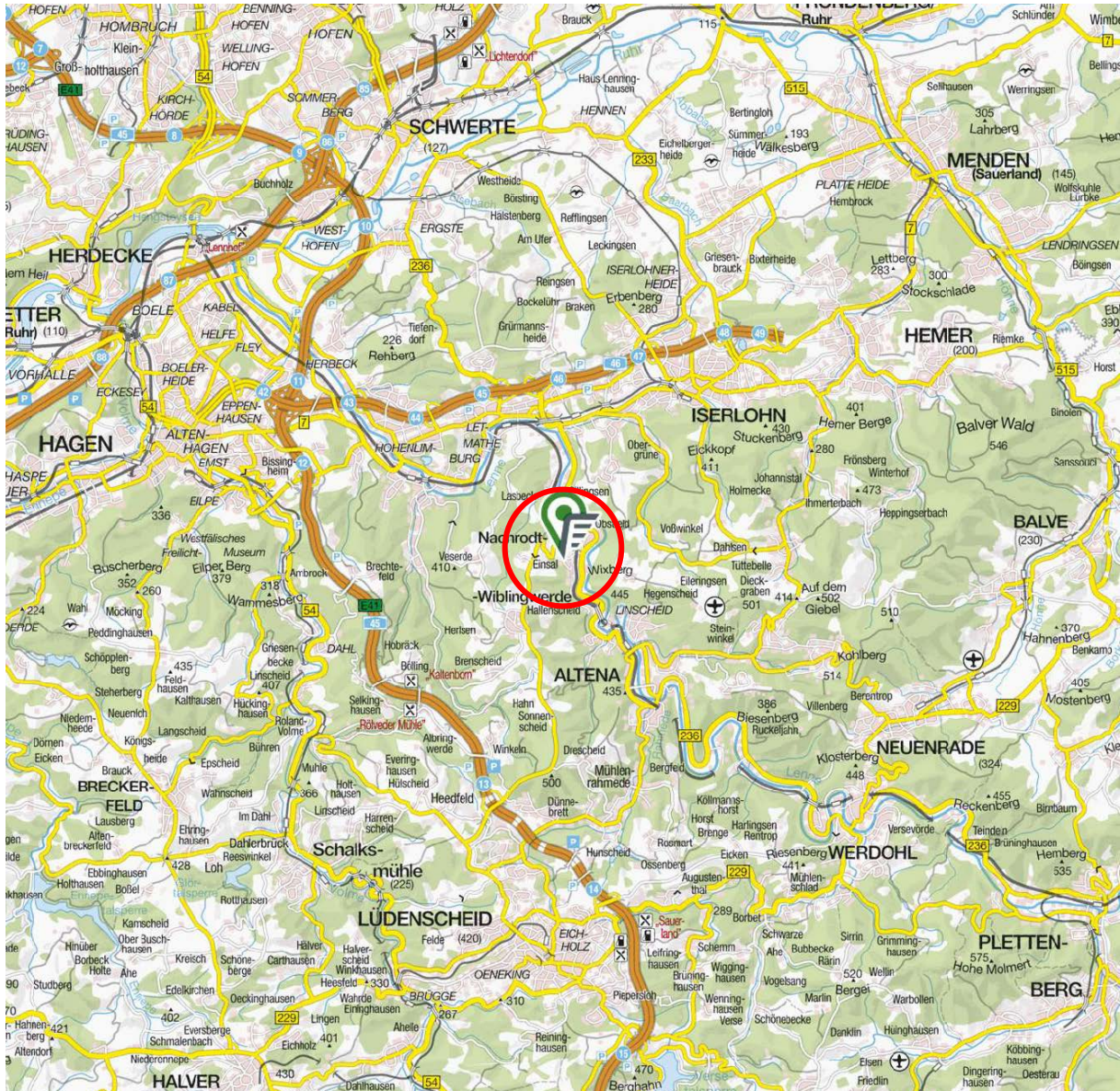
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand August 2025) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos

## Anlage 1

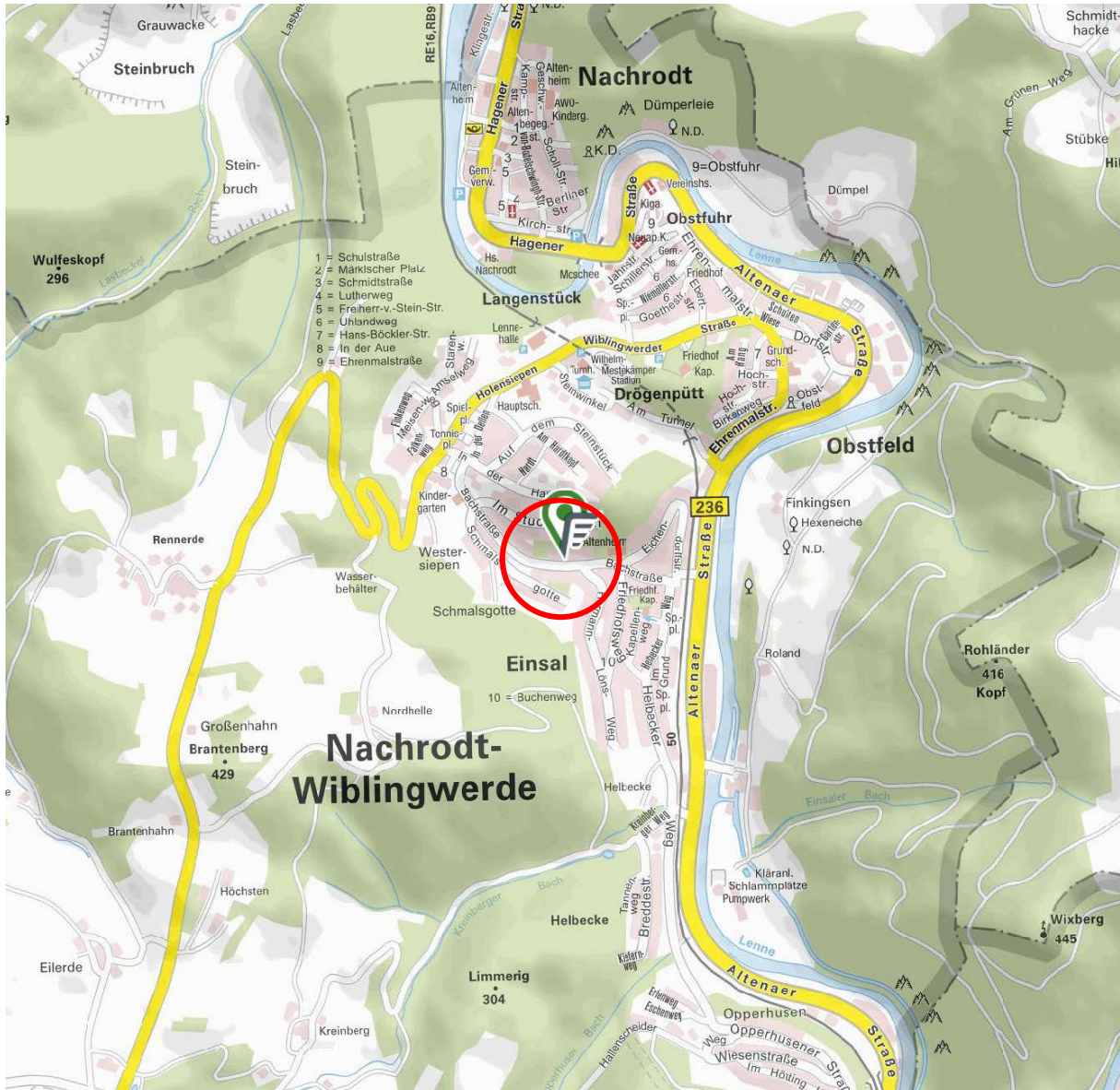
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit  
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2025

## Anlage 2

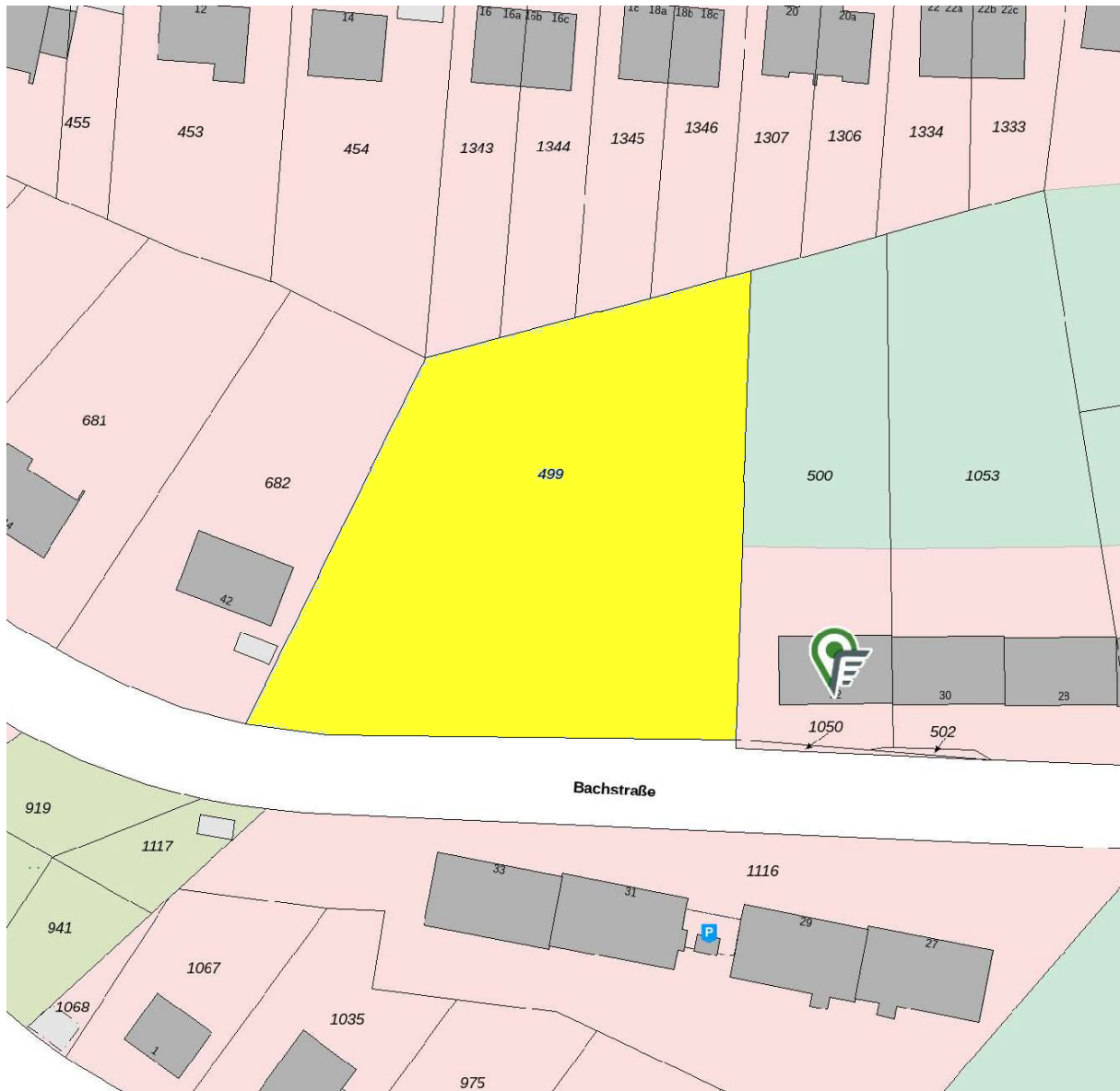
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2025

## Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,  
lizenziiert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

## Anlage 4

### Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Tim-online  
Aktualität: 23.05.2025

## Anlage 5

### Fotos

Straßenseitige Ansicht von Süden



Straßenseitige Ansicht von Süden