

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194  
Baugesetzbuch) für die als Weide genutzte  
Fläche der Landwirtschaft bebaut mit zwei  
Abrissobjekten in 58769 Nachrodt-Wiblingwerde,  
Eilerde



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit  
dem Aktenzeichen 05 K 11/24

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025  
ermittelt mit rd.

**2.800,00 €**

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung ZIS  
Sprengnetter Zert (S) nach  
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheistrae 14  
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

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

<https://www.juwert.de>

27. März 2025

Aktenzeichen: 3440

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 4 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
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Altlasten etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation.....	10
2.8	Beschreibung des Flurstücks.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Holzhütte .....	11
3.3	Scheune .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)</b> .....	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Vergleichswertermittlung .....	14
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung .....	14
4.4.2	Verkehrswert (Marktwert) .....	15
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>17</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	17
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>18</b>

**Zusammenfassung**

Bewertungsobjekt	Grundstück, Fläche der Landwirtschaft; bebaut mit zwei Abrissobjekten
Objektadresse	Eilerde, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 11/24
Wertermittlungstichtag	28.02.2025
Ortstermin	28.02.2025
Grundbuch	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Nachrodt- Wiblingwerde, Blatt 764, lfd. Nr. 15
Katasterangaben	Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 3, Flurstück 251
Grundstücksfläche	4.539 m <sup>2</sup>
Art der Gebäude	Holzhütte und Scheune (Ordnungsverfügung – Abriss)
Bodenwert	rd. 13.300 €
besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale	rd. -10.500 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 2.800 €
Wert pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	rd. 0,62 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, Fläche der Landwirtschaft; bebaut mit zwei Abrissobjekten
Objektadresse:	Eilerde, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Nachrodt-Wib- lingwerde, Blatt 764, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 3, Flurstück 251 (4.539 m <sup>2</sup> )
Wirtschaftsart lt. Grundbuch:	Grünland, Ackerland
Nutzung lt. Liegenschaftskataster:	3.328 m <sup>2</sup> Landwirtschaft/ Grünland 746 m <sup>2</sup> Landwirtschaft/ Gartenbauland 465 m <sup>2</sup> Landwirtschaft/ Brachland
Tatsächliche Nutzung:	Weide
Bodenschätzung aus dem Liegen- schaftskataster:	2.597 m <sup>2</sup> Grünland (Gr) Bodenart: Lehm (L) Bodenstufe (II) Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b) Wasserstufe (3) Grünlandgrundzahl 44 Grünlandzahl 37 Ertragsmesszahl 961  1.942 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA) Bodenart Lehm (L) Bodenstufe (II) Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b) Wasserstufe (3) Grünlandgrundzahl 46 Grünlandzahl 40 Ertragsmesszahl 777  Gesamtertragsmesszahl: 1738

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 13.01.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 11/24) vom 21.08.2015 wurde die Zwangsversteigerung betreffend dem $\frac{3}{4}$ Miteigen- tumsanteil angeordnet.
-------------------	---

Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2025
Qualitätsstichtag:	28.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	28.02.2025 Zu dem Ortstermin wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 11.02.2025 fristgerecht eingeladen.  Das Bewertungsobjekt wurde in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Miteigentümer (Name aus Datenschutzgründen nicht genannt), die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung
Eigentümer:	werden aus Datenschutzgründen nicht genannt
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 15.01.2025</li><li>• Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 13.01.2025</li><li>• Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 06.11.2024</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Stand 20.02.2025</li><li>• Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2025</li><li>• Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.02.2025, Märkischer Kreis</li><li>• Ordnungsverfügung – Abriss vom 25.05.2020, Märkischer Kreis</li><li>• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefhrdung vom 24.03.2025, Bezirksregierung Arnsberg</li><li>• Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 21.03.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde</li><li>• Auskunft über die Eintragung als Denkmal vom 21.03.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde</li><li>• Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 21.03.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde</li><li>• Auskunft zum Natur- und Landschaftsschutz vom 21.03.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde</li></ul>

- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.03.2025, Märkischer Kreis
- telefonische Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen vom 26.03.2025, Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- Bodenrichtwert BORIS-NRW, Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation bei der Ortsbesichtigung

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Das Grundstück ist mit 2 nicht genehmigten Gebäuden bebaut, für die eine Abrissverfügung mit Datum vom 25.05.2020 vom Märkischen Kreis vorliegt.

Die nicht genehmigten Gebäude sollten innerhalb von vier Wochen nach Eintritt der Bestandskraft dieser Ordnungsverfügung entfernt werden.

Am Tag des Ortstermins war ein Gebäude in seine Einzelteile zerlegt worden, die auf der Weide lagen. Die beiden Gebäude an dem westlichen Weg befinden sich noch auf dem Grundstück und müssen abgerissen werden.

## 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. 6.500 Einwohner); Ortsteil Wiblingwerde (ca. 1.600 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Altena (ca. 5 km entfernt), Iserlohn (ca. 11 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 17 km entfernt), Hagen (ca. 21 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 84 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 4 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (ca. 12 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 4 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nordöstliche Ortsrandlage, ca. 300 m von der L 692 entfernt; Auenbereichslage; Zufahrt über die Straße „Eilerde“
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	Flächen der Landwirtschaft, wohnbauliche Nutzung
Nutzung der angrenzenden Flächen:	Flächen der Landwirtschaft (Wiesen und Weiden), Landwirtschaftswege
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	mäßiger Hang

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 80 m

mittlere Tiefe:  
ca. 60 m

Grundstücksgröße:  
4.539 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Altlasten etc.

Straßenart:

asphaltierte Straße im Osten, Landwirtschaftsweg im Westen, ca. 35 m von der Straße „Eilerde“ entfernt

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Hochwassergefahr:

gemäß Auskunft der Gemeinde nicht vorhanden

Landschafts-/ Natur-/ Wasser-  
schutzgebiet:

Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche 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 15.01.2025 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von

Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 764 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:

Da es sich nicht um Bauland handelt, wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Es wird Lastenfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz:

Eine Eintragung als Denkmal liegt nicht vor.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde und wird demzufolge nach § 35 BauGB beurteilt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der telefonischen Auskunft der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde sind Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG bisher nicht angefallen. Der Beitragspflicht unterliegen gemäß §133 BauGB Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Bewertungsobjekt wird als Weide genutzt. Gemäß der Auskunft des Miteigentümers existiert kein Pachtverhältnis.

## 2.8 Beschreibung des Flurstücks

Lage:	am Ortsrand, Eilerde, 58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Verpachtung:	nein
Nutzung:	Weide
Beschreibung:	ortsnaher Weidefläche mit offenen Hecken aus Laubgehölzen entlang der Wege im Osten und Westen, kleiner Bachlauf im Osten der Weide, einige Laub- und Nadelbäume, Einfriedung mit Zaun und Hecken
Erreichbarkeit:	Erschließung über eine asphaltierte Straße im Osten und einen Landwirtschaftsweg im Westen; Beurteilung der Anfahrbarkeit: gut
Form:	fast rechteckig
Topographie:	mäßig steil, von der Straße ansteigend

### 3 Beschreibung der Gebäude

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es handelt sich hierbei um die Gebäude, die abgerissen werden müssen. Eine Scheune wurde bereits in ihre Einzelteile zerlegt und liegt auf der Weide.

#### 3.2 Holzhütte

Gebäudeart:	1-geschossige Hütte mit Unterstand für Tiere
Baujahr:	unbekannt
Wände:	Holz
Dach:	Satteldach mit Wellplatten
Türen:	Holz

#### 3.3 Scheune

Gebäudeart:	1-geschossiges Scheunengebäude
Baujahr:	unbekannt
Wände:	Holz
Dach:	Flach-/ Pultdach mit Wellplatten
Tor:	Holz

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für die als Weide genutzte Fläche der Landwirtschaft bebaut mit zwei Abrissobjekten in 59769 Nachrodt-Wiblingwerde, Eilerde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nachrodt-Wiblingwerde	764	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nachrodt-Wiblingwerde	3	251	4.539 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstcksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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 nicht zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts der angrenzenden Richtwertzone für Flächen der Landwirtschaft. Abweichungen des Bewertungsgrundstcks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Lagemerkmale, Bodenbeschaffenheit – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grnland
Ackerzahl	= 35
Grundstücksfläche	= keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	= 28.02.2025
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grnland
Grünlandzahl	= 37 und 40
Grundstücksfläche	= 4.539 m <sup>2</sup>

#### Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung Faktor
• Zuwegung (zwei Wege im Westen und Osten)	x 1,20
• Ortsrandlage	x 1,20
• Topographie (mäßig steil)	x 1,00
• Zuschnitt (fast rechteckig)	x 1,10
• Bodenbeschaffenheit (Grünlandzahl 37 und 40)	x 1,05
• Größe (4.539 m <sup>2</sup> )	x 1,10
• eingeschränkte Nutzbarkeit am Bachlauf	x 0,80

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 \times 0,80 = 2,93 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 2,93 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 4.539 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	= 13.299,27 € <b><u>rd. 13.300,00 €</u></b>	

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abriss der aufstehenden Gebäude) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>13.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.500,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>2.800,00 €</b>
	rd.	<b>2.800,00 €</b>

##### 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die Kosten für den Abriss der aufstehenden Gebäude werden auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst in Ansatz gebracht.

Abriss	Sachwert (inkl. BNK)
Abriss *	10.500,00 €
Summe	10.500,00 €

###### \* Abriss

Berechnung des Brutto-Rauminhalts (BRI):

Die Maße für die Grundflächen der Gebäude wurden in TIM-online überschlägig ermittelt und die Höhe wurde mit 3,00 m angesetzt.

###### Holzhütte

$$14,90 \text{ m} \times 3,80 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 169,86 \text{ m}^3$$

###### Scheune

$$6,60 \text{ m} \times 4,70 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 93,06 \text{ m}^3$$

$$\text{BRI gesamt: } 169,86 \text{ m}^3 + 93,06 \text{ m}^3 = 262,92 \text{ m}^3 \text{ rd. } 263 \text{ m}^3$$

Für den Abriss werden die Kosten gemäß der einschlägigen Literatur ermittelt.

Diese betragen für derartige Gebäude 40,00 €/m<sup>3</sup> BRI.

$$263 \text{ m}^3 \times 40,00 \text{ €/m}^3 = 10.520 \text{ € rd. } 10.500,00 \text{ €}$$

Dies ist der Ausgangswert für die üblichen Freilegungskosten. Von besonderer Bedeutung ist die Entsorgung von Sondermüll, die zusätzliche Kosten verursachen kann und hier nicht kalkuliert werden kann.

#### 4.4.2 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für die als Weide genutzte Fläche der Landwirtschaft bebaut mit zwei Abrissobjekten in 58769 Nachrodt-Wiblingwerde, Eilerde

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nachrodt-Wiblingwerde	764	15

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nachrodt-Wiblingwerde	3	251

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

**2.800,00 €**

**in Worten: zweitausendachthundert Euro**

geschtzt.

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

Eslohe, den 27. März 2025



*U. Jung*

## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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 3.000,00 € 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

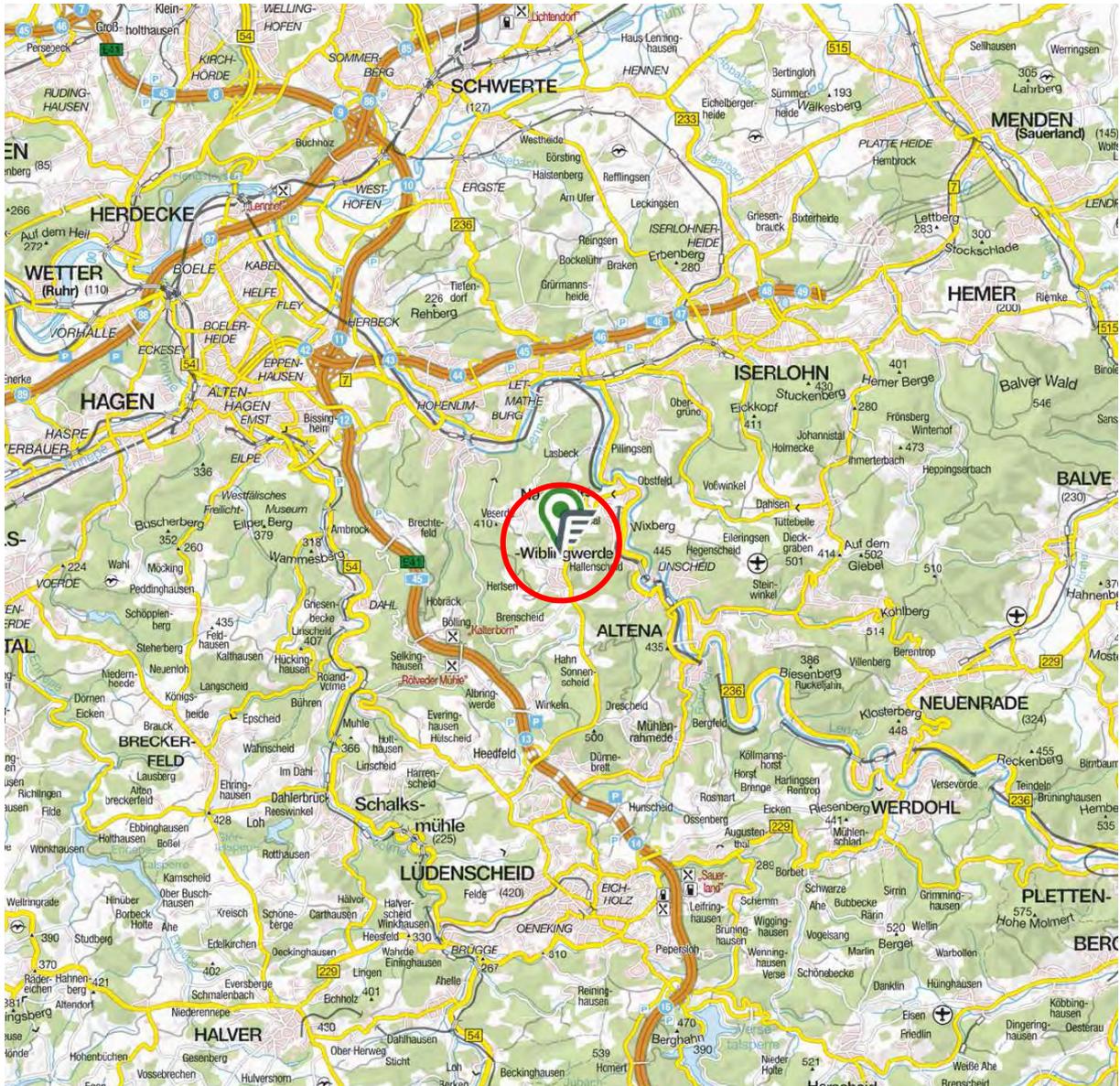
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.

## 6 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 dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos

# Anlage 1

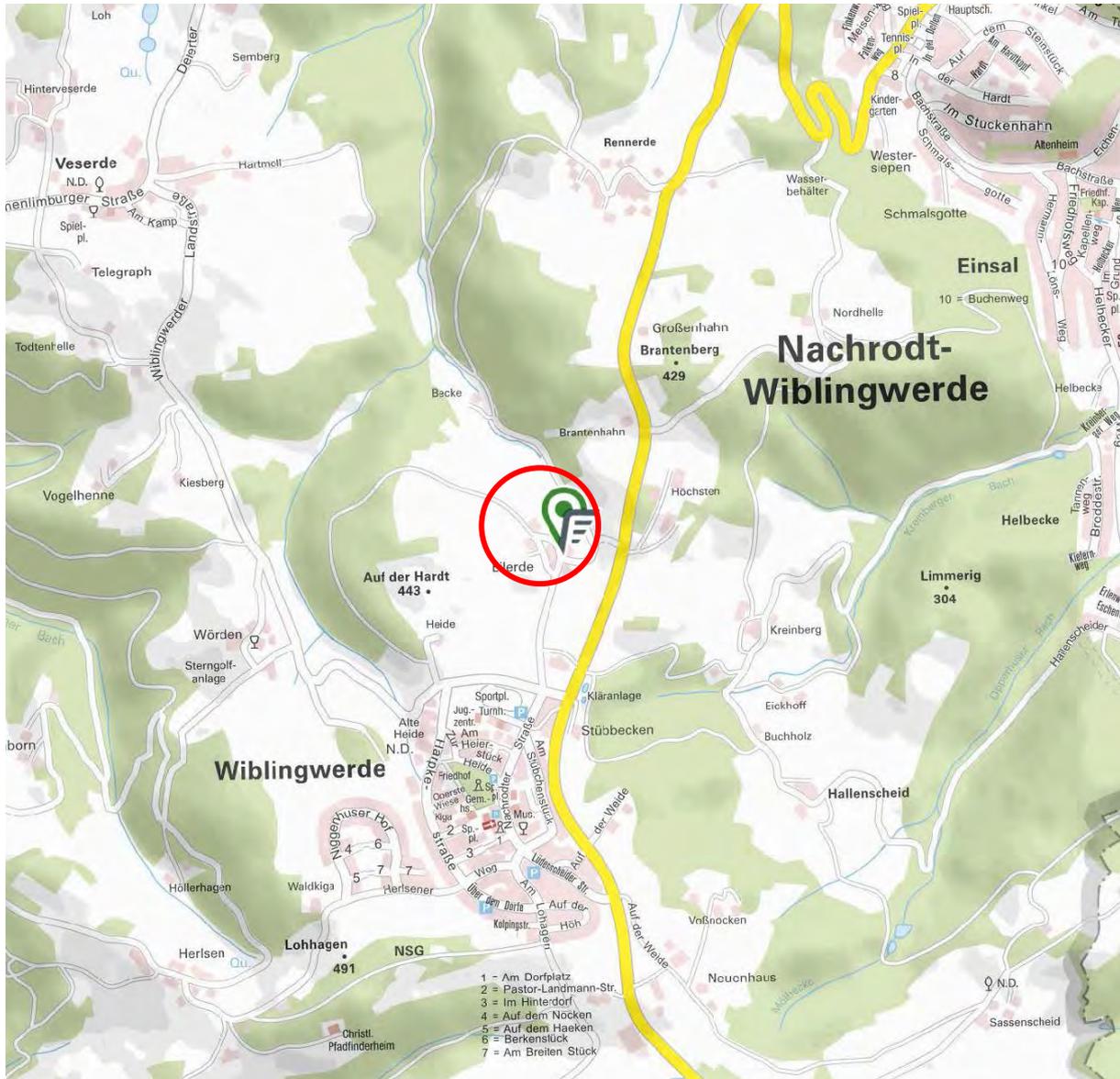
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



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

## Anlage 2

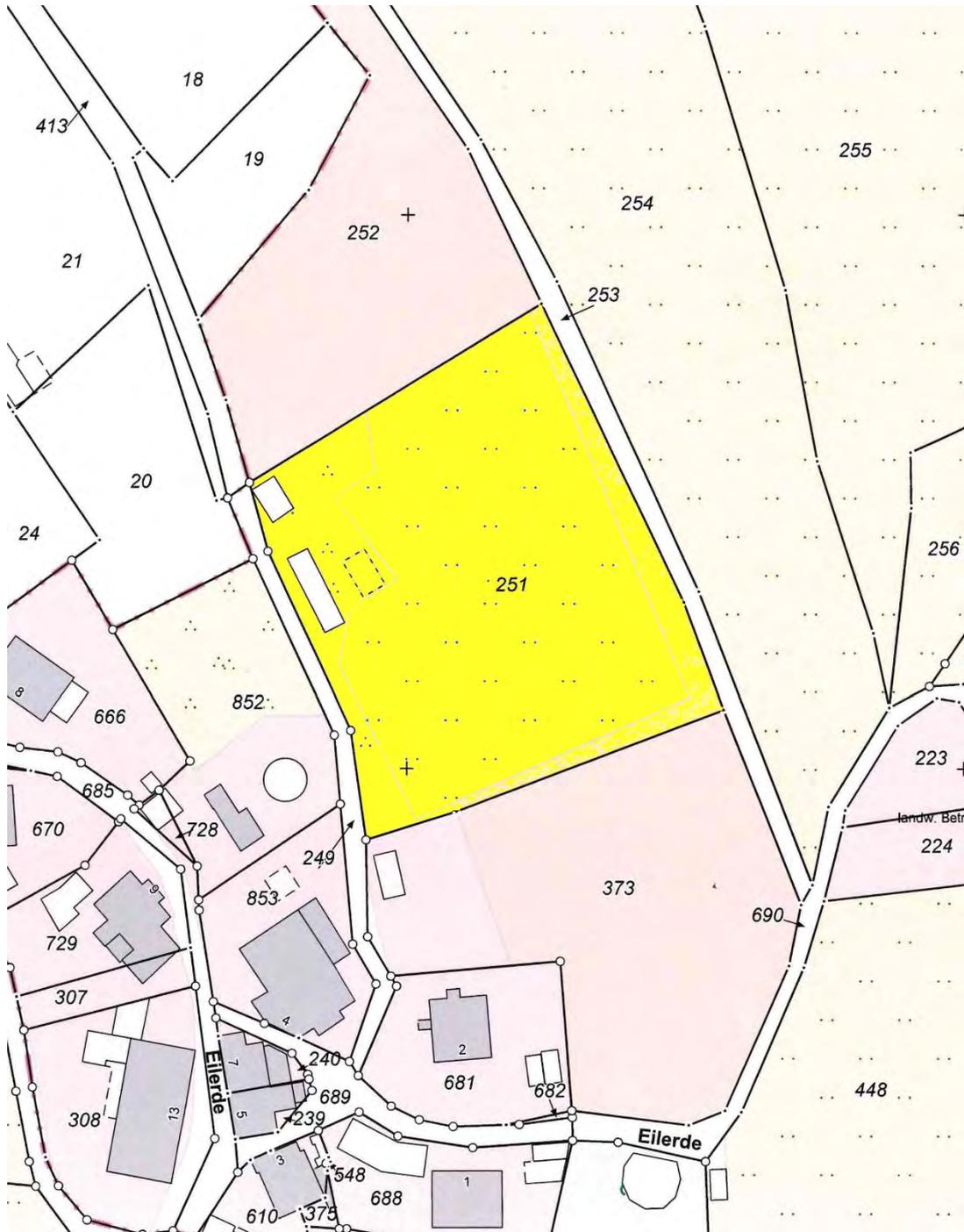
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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

## Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Kataster, Vermessung und Geodaten, Katasteramt, Heedfelder Str. 45,  
58509 Lüdenscheid

Aktualität: 20.02.2025

## Anlage 4

### Fotos

Ansicht von Nordosten mit Straße



Ansicht von Nordosten

Abrissgebäude: Holzhütte mit Unterstand und Scheune



Wirtschaftsweg im Westen