

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verkehrswertgutachten

Nr.: 2026-105-364



Zu bewerten ist das Objekt:

Unbebautes Grundstück
Oberer Grenzweg,
gelegen hinter und links neben
Hausnummer 6b
in 58454 Witten

Grundbuchblatt 427 von Rüdinghausen

Amtsgericht:

Witten

Aktenzeichen bei Gericht:

7 K 4/26

**Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021
zum Stichtag 24. April 2026:**

14.000 Euro

Inaugenscheinnahme am:

24.04.2026

Grundstücksgröße:

921 m²

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Grundlagen.....	4
2. Makrolage des Objektes	5
3. Mikrolage des Objektes	6
4. Beschreibung des Objektes	6
4.1 Grundstück, Grund und Boden.....	6
4.2 Bauliche Anlagen	7
5. Rechtliche Beschreibung	8
5.1 Bauplanungsrecht.....	8
5.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
5.3 Altlasten.....	8
5.4 Bergbau	9
5.5 Privatschriftliche Vereinbarungen, Mieten und Pachten.....	10
5.6 Baulasten	10
6. Nutzungsmöglichkeiten für das Wertermittlungsobjekt.....	11
7. Der Markt für solche Objekte	11
8. Beurteilungen	12
9. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	12
9.1 ImmoWertV 2021	12
9.2 Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	13
9.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung.....	13
10. Ermittlung des Verkehrswertes.....	14
10.1 Vorbemerkung.....	14
10.2 Verfahrenswahl und Begründung	14
10.3 Vergleichswert.....	14
10.3.1 Erläuterung des Vergleichswertverfahrens.....	14
10.3.2 Grundsatz der Modellkonformität	15
10.4 Bodenwert als Vergleichswert.....	15
10.5 Marktanpassung.....	16

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
10.6.1	Ermittlung des Vergleichswerts.....	17
11.	Angaben.....	17
12.	Ergebnis Verkehrswert	18
Anlage 1 - Stadtplan		19
Anlage 2 - Luftbild.....		20
Anlage 3 - Liegenschaftskarte.....		21
Anlage 4 - Grundbuchauszug.....		22
Anlage 6 - Fotos		26

1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Das Amtsgericht Witten hat dem Geschäftsführer der SachProjekt Gesellschaft für Immobiliensachverständigen- und Projektwesen mbH, Hans Hermann Fiedler (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet) am 09.03.2026 den Auftrag erteilt, die Wertermittlung höchstpersönlich und schriftlich durchzuführen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund wurden personenbezogene Daten nicht eingefügt und ggf. vorhandene Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Wertermittlung i.S.d. ZVG nicht berücksichtigt (Wert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes).

Das im Grundbuch eingetragene Recht Abt. II Nr. 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbeitrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird dem Amtsgericht in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

Das Wertgutachten wird nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte dürfen ohne Zustimmung des Auftragnehmers das Gutachten nicht verwenden.

Bei der Erstattung des Gutachtens ist es nicht möglich,

- nicht vorgelegte privatrechtliche Vereinbarungen zu würdigen - Wertneutralität wird unterstellt,
- das Grundstück auf Kampfmittel zu überprüfen; Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen von der öffentlichen Straße „Oberer Grenzweg“ aus. Das Grundstück war durch starken Aufwuchs nicht begehbar. Verborgene Schäden oder Mängel, ggf. doch vorhandenen bauliche Anlagen bzw. Vermüllung, die durch diese Vorgehensweise nicht bekannt werden, können bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Urheberrechtsschutz, 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.

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Auszug vom 11.03.2026 aus dem Grundbuch von Rüdinghausen Blatt 427 des Amtsgerichts Witten
- Planungsrechtliche Auskunft vom 01.04.2026 der Stadt Witten
- Auszug vom 27.04.2026 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Anliegerbeitragsbescheinigung vom 28.04.2026 der Stadt Witten
- Auskunft vom 28.04.2026 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Auskunft vom 29.04.2026 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten
- Auskunft vom 19.06.2026 der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

2. Makrolage des Objektes

Das Objekt liegt im Stadtteil Rüdinghausen der Stadt Witten. Witten liegt im Südosten des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört als größte Stadt dem Ennepe-Ruhr-Kreis an, im Regierungsbezirk Arnsberg. Mehr als 95.000 Einwohner verteilen sich in Witten auf einer Fläche von 72,4 km².

Durch seine Lage am Rande des Ruhrgebietes ist Witten verkehrstechnisch gut erschlossen (insbesondere über die A 448, die A 45 und die A 43) und verfügt über einige Naherholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Gebiet Hohenstein und den Kemnader Stausee. Das Sauerland ist nur wenige Autominuten entfernt.

Der Sitz der Privatuniversität Witten-Herdecke befindet sich in Witten. Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Rundwanderwege sind vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Ennepe-Ruhr-Kreis lag im April 2026 mit 7,9 % unter dem Landesdurchschnitt NRW von 7,3 % und über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.¹

Der Ortsteil Rüdinghausen ist an der Grenze zu Dortmund gelegen. Rüdinghausen selbst hat einen kleinen Ortskern mit einigen kleinen Einzelhändlern.

¹ Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/...>

3. Mikrolage des Objektes

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem durch einen hohen Grünflächenanteil geprägten Gebiet mit einer aufgelockerten Wohnbebauung entlang der Straßenränder.

Dabei liegt das Grundstück östlich der Straßenrandbebauung „Oberer Grenzweg“ hinter einem Wohnhaus mit einem Weg zur Straße. Die östliche Grundstücksgrenze grenzt an Dortmunder Stadtgebiet, an eine Stichstraße von „Auf dem Schnee“.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist insbesondere durch die ca. 13 Gehminuten entfernte Bushaltestelle „Auf dem Schnee“ gegeben, mit direkter Anbindung an den Wittener Hauptbahnhof.²

Der Hauptbahnhof befindet sich mit dem Auto in gut 7 km Entfernung. Das Dortmunder Stadtzentrum ist mit dem Auto rund 15 km entfernt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist grundsätzlich im Umkreis von drei bis fünf Kilometern möglich.

Autobahnanschlüsse bestehen insbesondere nach rund 8 km über die Anschlussstelle „Dortmund-Süd“ zur A 45 sowie nach rund 7 km über die Anschlussstelle „Witten-Annen“ zur A 448. Dabei ist die Anschlussstelle der A 45 über die ausgebaute B 54, die nach gut 3 km erreicht wird, angebunden.

4. Beschreibung des Objektes

4.1 Grundstück, Grund und Boden

Zu bewerten ist das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Rüdinghausen Blatt 427 gebuchte Flurstück 601 der Flur 6 Gemarkung Rüdinghausen, gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Witten vom 11.03.2026.

Das Flurstück wird im Folgenden auch als „das Grundstück“ bezeichnet.

Das Grundstück hat eine Größe von 921 m².

² Vgl. https://efa.vrr.de/vrr/XSLT_TRIP_REQUEST2

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Der Zuschnitt ist unregelmäßig, mit einer ca. 3,30 m breiten, nicht ausgebauten Zuwegungsfläche und einem sich östlich anschließenden Grundstücksteil, der beinahe quadratisch ist.

Die Straßenfront zu Oberer Grenzweg beläuft sich auf ca. 3,30 Meter, östlich verläuft das Grundstück auf einer Länge von gut 26 Metern entlang einer Zuwegung zum Hause Auf dem Schnee 61 a in Dortmund.

Topografisch fällt das Grundstück nach Norden hin ab.

4.2 Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist augenscheinlich und gemäß den Luftbildern des Regionalverbandes Ruhr sowie gemäß dem Auszug vom 27.04.2026 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises unbebaut.

Allerdings befindet sich auf den an die Straßen angrenzenden Grundstücksteilen starker Aufwuchs. Ein Blick auf das Gesamtgrundstück oder die Begehung der Fläche war dadurch am Stichtag ausgeschlossen. Das nachstehende Luftbild³ mag einen Eindruck vermitteln:



Hinweis: Die roten Linien sind nicht amtlich, sondern wurden von hieraus zur groben Orientierung eingefügt.

Eine Haftung für den genauen Grenzverlauf wird nicht übernommen.

© RVR, 2025-2026, dl-de/by-2-0, Aerowest GmbH, GeoFly GmbH

³ Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>

5. Rechtliche Beschreibung

5.1 Bauplanungsrecht

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Es liegt die planungsrechtliche Auskunft vom 30.01.2025 der Stadt Witten vor. Dort heißt es:

„Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans lautet: Fläche der Landwirtschaft.“

Nördlich, westlich und südlich angrenzende Flächen werden augenscheinlich als hausnahes Gartenland genutzt. Das nach der Zuwegung „Auf dem Schnee“ auf Dortmunder Stadtgebiet östlich angrenzende Grundstück wird augenscheinlich landwirtschaftlich oder als Weide o. ä. genutzt.

5.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Es liegt die Anliegerbeitragsbescheinigung vom 28.04.2026 der Stadt Witten vor. Dort heißt es:

„Das ... Grundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage(n) an: Oberer Grenzweg

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind nicht zu entrichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.“

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei im Sinne dieser Wertermittlung.

5.3 Altlasten

Es liegt die Auskunft vom 28.04.2026 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vor.

Demnach ist das Grundstück dort nicht eingetragen.

Die Nutzung als Grünfläche gibt keine besonderen Hinweise auf einen erhöhten Altlastenverdacht.

Das Wertermittlungsobjekt ist zunächst als altlastenfrei im Sinne dieser Wertermittlung zu beurteilen.

5.4 **Bergbau**

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Ruhrgebiet. In dieser Region liegt der Beginn bergbaulicher Aktivitäten so lange zurück, dass nicht alle diese Aktivitäten dokumentiert wurden bzw. nicht sämtliche Dokumente mehr vorhanden sind.

Es kann daher generell nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch bergbauliche Aktivitäten vorliegen oder in der Zukunft in Erscheinung treten werden.

Es liegt die Auskunft vom 19.06.2026 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vor. Dort heißt es:

„Der ... Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld ‚vereinigte Berg Zion‘.

Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung ‚vereinigte Berg Zion‘ ist, soweit hier bekannt, nicht mehr erreichbar.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage und da die Rechtsnachfolgerin nicht mehr erreichbar ist, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings streicht einer Projektion zur Folge im Auskunftsbereich möglicherweise das Flöz ‚Sengsbank‘ an der Karbonoberfläche aus. Das Flöz fällt steil mit ca. 68 ° nach Nordwesten ein. Dabei ist das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer nur gering mächtigen quartären Lockermassenschicht überdeckt. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau im Flöz ‚Sengsbank‘ ist in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich wie bereits oben erwähnt nicht dokumentiert.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Im Auskunftsbereich sollte aufgrund der möglichen Lagerstätte auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen 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 geringfügige 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>."

Das Grundstück konnte wegen starkem Aufwuchs am Ortstermin nicht begangen werden. Altbergbauliche Hinweise konnten daher nicht geprüft werden.

Für die Nutzung als Grünfläche werden die bergbaulichen Erkenntnisse als zunächst nicht werterheblich beurteilt.

5.5 Privatschriftliche Vereinbarungen, Mieten und Pachten

Privatschriftliche oder -mündliche Vereinbarungen inklusive Miet- oder Pachtverhältnissen sind nicht bekannt geworden.

Anhand vom Luftbild, vgl. weiter oben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil der Fläche durch die Nutzer der Liegenschaft Oberer Grenzweg 6b genutzt oder bewirtschaftet wird. Auch hierzu liegt allerdings nichts vor.

Es wird hier davon ausgegangen, dass Vereinbarungen, Miet- oder Pachtverträge etc. nicht bestehen. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Der Verkehrswert kann sich dann ändern.

5.6 Baulasten

Es liegt die Auskunft vom 29.04.2026 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten vor.

Demnach sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

6. Nutzungsmöglichkeiten für das Wertermittlungsobjekt

Das Wertermittlungsobjekt genießt zum Stichtag unter den zu treffenden Annahmen kein Baurecht.

Das Grundstück ist grundsätzlich als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten oder als Gartenland. Immerhin ist das Grundstück über einen – wenn auch zugewachsenen – Weg von der Straße „Oberer Grenzweg“ aus sowie zumindest faktisch von der Dortmunder Seite aus über einen Weg von der Straße „Auf dem Schnee“ aus zu erreichen.

Die Eigentumsverhältnisse und damit die rechtliche Nutzungsmöglichkeit des Weges auf der Dortmunder Seite sind hier nicht bekannt. Auf eine solche Recherche wurde verzichtet, weil das Ergebnis nicht werterheblich ist. Für eine Gartennutzung würde bereits die gut drei Meter breite Zuwegung von der Wittener Seite aus ausreichen.

Baurechtlich kann mit einer Genehmigung eines Gartenhäuschens o.ä. im Außenbereich grundsätzlich nicht sicher gerechnet werden. Die Wertermittlung hat frei von spekulativen Umständen zu erfolgen.

Eine Bewertung als „hausnahes Gartenland“ wäre ebenfalls nicht sachgerecht, weil ein Interesse der Erweiterung des hausnahen Gartens lediglich bei den angrenzenden Nachbarn bestünde. Nachbarliche Interessen sind aber als persönliche Verhältnisse zu beurteilen, die nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung sein dürfen.

Es bleibt die Nutzungsmöglichkeit als Garten- oder Grünfläche ohne Stellplatz und ohne Gartenhaus etc. oder für landwirtschaftliche Zwecke, etwa als kleine Weide. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Nähe kaum vorhanden.

7. Der Markt für solche Objekte

„Im Jahr 2025 hat sich der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis weiter stabilisiert. Gegenüber dem Vorjahr wurden mehr Kaufverträge abgeschlossen und die Preise von Wohnimmobilien sind gegenüber 2024 überwiegend leicht gestiegen.“

Im Jahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss 2.577 Kauffälle zugeleitet, von denen 2.204 Kauffälle ausgewertet werden konnten (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse). Diese auswertbaren Kauffälle erreichten einen Geldumsatz von 660,9 Mio. € und einem Flächenumsatz von 249,5 ha. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

der Kauffälle und der Geldumsatz im Jahr 2025 um ca. 14 % gestiegen, liegt allerdings noch rd. 10 % unter dem Niveau der Jahre 2020 und 2021.“⁴

Im Jahr 2025 lagen dem Gutachterausschuss 12 Kaufverträge für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere 12 für Nutz- und Kleingärten vor.⁵

8. Beurteilungen

- **Beurteilung der Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich in einer schönen Lage im Außenbereich an einer kleinen Wohnsiedlung entlang der Straße. Es grenzt an Dortmunder Stadtgebiet an.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind kaum vorhanden.

- **Beurteilung des Marktes für solche Objekte**

Weil die Errichtung baulicher Anlagen, eines Stellplatzes, Gartenhauses o. ä. baurechtlich grundsätzlich nicht möglich ist, trifft das Wertermittlungsobjekt auf eine eingeschränkte Nachfrage.

- **Gesamtbeurteilung**

Grünfläche in guter Lage.

9. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

9.1 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ist gemäß den Regelungen aus der ImmoWertV 2021 ⁶ und ergänzend gemäß den Anwendungshinweisen dazu (ImmoWertA) bzw. den sie ersetzenden Richtlinien zu ermitteln.

Dabei wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem

⁴ Zitat Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 13, erster und zweiter Absatz

⁵ Vgl. ebenda, S. 29 bzw. S. 31

⁶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

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 Gegenstandes der Wertermittlung
ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Nach § 3 ImmoWertV sind dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grund-
stücksmarkt zu Grunde zu legen.
Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am
Wertermittlungstichtag für die
Preisbildung von Grundstücken
im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände
sowie nach der allgemeinen Wirtschaftslage,
den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den
wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Nach § 9 (2) ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung Daten heranzuziehen, bei de-
nen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche
Verhältnisse beeinflusst worden sind.

9.2 Stichtag, Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist gemäß § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den
sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertver-
hältnisse maßgeblich ist. Er entspricht hier dem Tag der Inaugenscheinnahme.

Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich
der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht
dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Grün-
den der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Stichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) ist hier der 24. April 2026.

9.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 24.04.2026 von der Straße aus in augenschein genommen. Unter-
suchungen wurden nicht angestellt.

10. Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 Vorbemerkung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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.

10.2 Verfahrenswahl und Begründung

In Bezug auf das hier zu bewertende Objekt liegen grundsätzlich Daten über Transaktionen vergleichbarer Objekte vor. Der zuständige Gutachterausschuss hat daraus Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht.

10.3 Vergleichswert

10.3.1 Erläuterung des Vergleichswertverfahrens

Die Wertermittlung unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021, vgl. weiter vorne, durchzuführen. Hier insbesondere von zu erläuternder Bedeutung sind die §§ 6 ff. und §§ 24 ff.

Demnach sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln und im Anschluss die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Dabei ist zunächst der vorläufige Verfahrenswert, dann der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und danach der Verfahrenswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des Vergleichswertverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Der Werteinfluss allgemeiner Grundstücksmerkmale, das sind hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auftretende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichswertfaktoren.

Auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu tätigen, um den Verfahrenswert zu ermitteln.

Nach Würdigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert.

10.3.2 Grundsatz der Modellkonformität

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 10 ImmoWertV 2021 grundsätzlich unter Anwendung erforderlicher Daten, die durch einen Gutachterausschuss in Modellen ermittelt wurden. Werden diese erforderlichen Daten hier angewendet, so sind auch dieselben Modelle anzuwenden.

10.4 Bodenwert als Vergleichswert

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert grundsätzlich⁷ ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, vgl. § 40 (2) ImmoWertV 2021.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Bodenrichtwertnummer 995002. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026

⁷ Ausnahmen werden in § 40 (5) ImmoWertV 2021 bestimmt. Soweit es für diese Wertermittlung sachgerecht ist, wird der Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung ausnahmsweise bei der Ermittlung gewürdigt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

für diese Bodenrichtwertzone den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 3,60 €/m² für landwirtschaftliche Flächen.⁸

Auf der Dortmunder Seite angrenzend hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2026 den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 8,50 €/m² für Acker.

Für Nutz- und Kleingartenflächen lagen die Kaufpreise 2025 im Ennepe-Ruhr-Kreis bei durchschnittlich 12,30 €/m², mit einer Spanne von 1,00 €/m² bis 58,00 €/m².

„Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.“⁹

Ein Gartenhäuschen ist hier nicht vorhanden. Von der Genehmigungsfähigkeit ist zunächst auch nicht auszugehen. Parkmöglichkeiten sind kaum vorhanden.

Dies alles vorausgeschickt, wird der Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Objekt mit rund 15,00 €/m² ermittelt. In diesem Wertansatz ist auch gewürdigt, dass eine Fläche von rund 140 m² des insgesamt 921 m² großen Grundstücks als Zuwegung dienen kann.

Für das Grundstück wird der Bodenwert somit wie folgt ermittelt:

$$921 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{13.815 \text{ €}}}$$

10.5 Marktanpassung

Die Entwicklung des Marktes ist für den Zeitraum zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes – hier der 01.01.2026 – und dem Wertermittlungstichtag – hier der 24.04.2026 – durch die Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors zu würdigen.

Der Marktanpassungsfaktor liegt wegen des stabilen Marktumfelds sachverständig bei 1,0.

⁸ Hinweis: Der Bodenrichtwert mit der Nummer 996002 für *bebaute* Flächen im Außenbereich ist hier nicht heranzuziehen, weil das Grundstück nicht bebaut ist.

⁹ Zitat Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 31, nach der Tabelle stehend

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Kein Zutritt

Das Wertermittlungsobjekt konnte lediglich von der Straße aus inaugenscheingenommen werden, vgl. weiter vorne.

Es ist hier zu prüfen, ob wegen der eingeschränkten Inaugenscheinnahme die Ermittlung eines Abschlags angemessen wäre.

Unter Abwägung der Risiken für eine Nutzung als Grünland wird von der Ermittlung eines Abschlags zunächst abgesehen.

10.6.1 Ermittlung des Vergleichswerts

Es wird ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert = Bodenwert:	13.815 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: (13.815 x 1,0)	13.815 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
= Vergleichswert	13.815 €
<u>Vergleichswert (gerundet)</u>	<u>14.000 €</u>

11. Angaben

Gemäß dem Gerichtsauftrag sind die folgenden Angaben zu machen:

- Es ist nicht bekannt geworden, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- Auf dem Grundstück befand sich zum Stichtag augenscheinlich kein Zubehör.
- Zum Baurecht vgl. Punkt „Bauleitplanung“.
- Baulasteintragungen sind zum Grundstück nicht vorhanden, vgl. weiter vorne.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen waren nicht erkennbar.
- Wegen Flurkarte und Lichtbildern sei auf die Anlagen verwiesen.
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Namen von Mietern und Pächtern wurden nicht genannt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

12. Ergebnis Verkehrswert

Zusammenstellung:

vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem vorläufigen Vergleichswert	13.815 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert	13.815 €
Verfahrenswert,	
entspricht dem gerundeten Vergleichswert	14.000 €
Verkehrswert,	
entspricht dem Verfahrenswert	14.000 €

Verkehrswert zum Stichtag 24. April 2026	14.000 €
---	-----------------

Der Verkehrswert wurde bezüglich Grundbuch fiktiv unbelastet ermittelt.

Von diesem Gutachten wurden drei Ausfertigungen erstellt. Zwei für den Auftraggeber und eine zum Verbleib beim Sachverständigen.

Anlagen

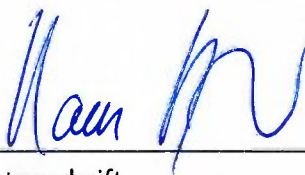
- (1) Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur
- (2) Luftbild
- (3) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- (4) Auszug aus dem Grundbuch
- (5) Objektfotos vom 24.04.2026

Vorstehende Wertermittlung wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Witten, den

22. Juni 2026




Unterschrift

Ausfertigung 2 / 3

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

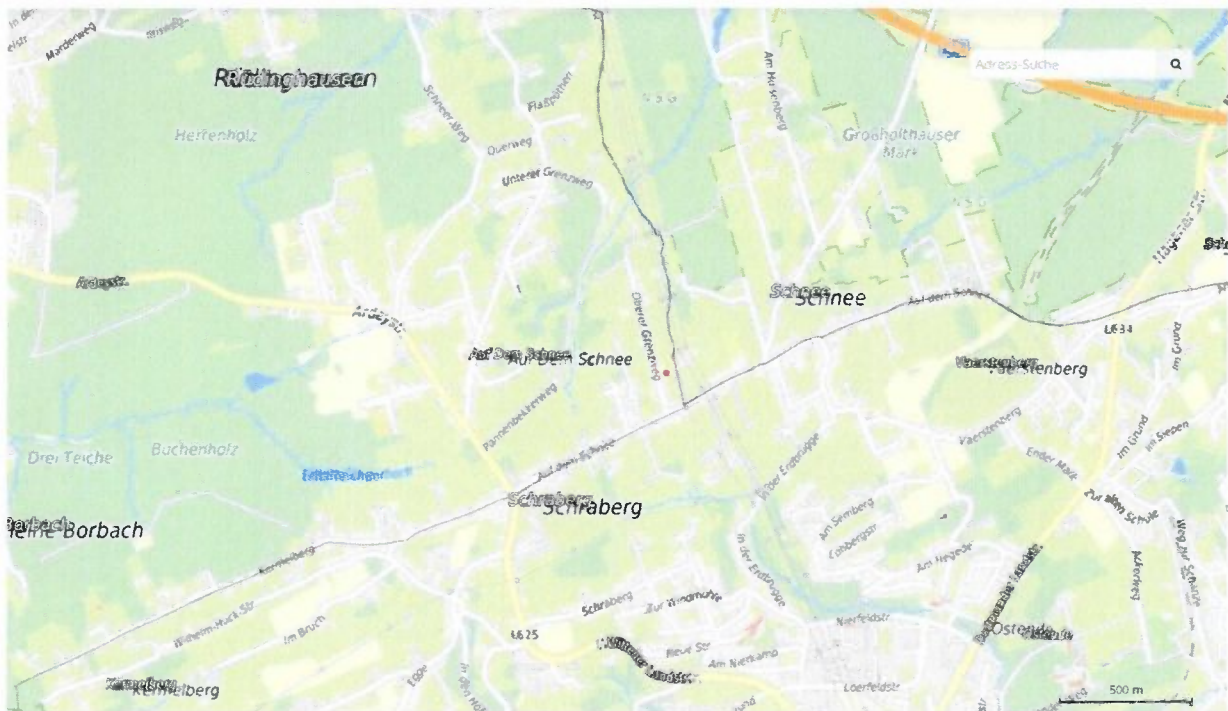
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 1 - Stadtplan

Stadtplan, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr>

Hinweis: Der rote Punkt wurde vom Sachverständigen hinzugefügt und kennzeichnet die Lage
des Objektes überschlägig.



© RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 2 - Luftbild

Luftbild, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>

Hinweis: Der rote Punkt wurde vom Sachverständigen hinzugefügt und kennzeichnet die Lage
des Objektes überschlägig.



© RVR, 2025-2026, dl-de/by-2-0, Aerowest GmbH, GeoFly GmbH

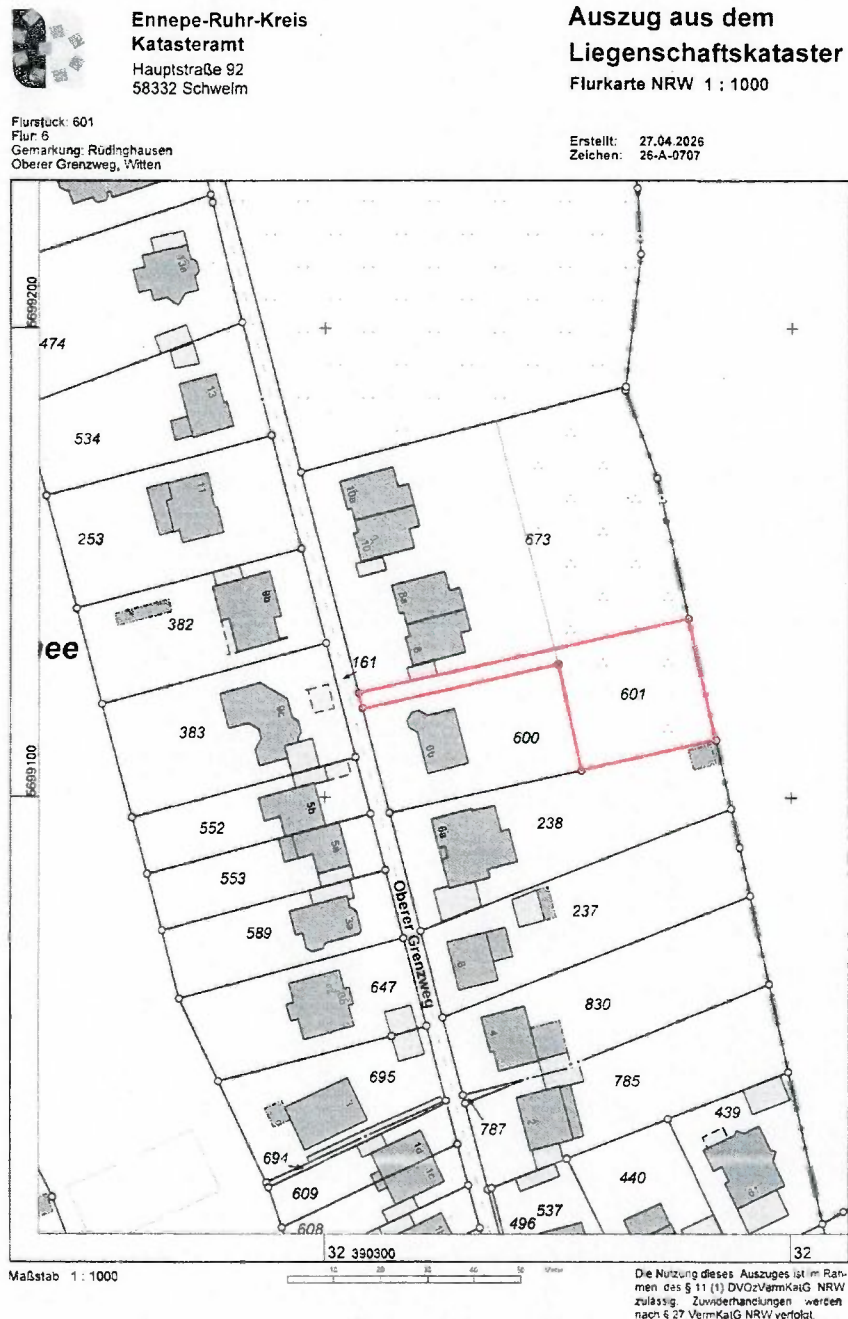
Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 3 - Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte,
unmaßstäblich wiedergegeben, Grundstück vom Sachverständigen rot markiert





Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 - Grundbuchauszug

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Witten

Grundbuch von Rodinghausen

Blatt 427

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe	ha	a	qm			
1	2	Gemarkung (Verwaltungsbezirk)	Flur	Karte Blatt Nr.	Liegenschafts-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	3	4	5
a	b	c/d	e						
1	2	gelöst							
2		Rodinghausen	6	156	615	Ackerland, (Obsth.) Oberer Grenzweg		18	98
3	2	Rodinghausen	6	600		Gebäude- und Freifläche Oberer Grenzweg		9	77
		Rodinghausen	6	601		Gebäude- und Freifläche Oberer Grenzweg		9	21
4	3	Rodinghausen	6	600		Gebäude- und Freifläche Oberer Grenzweg		9	77
5	3	Rodinghausen	6	601		Gebäude- und Freifläche, Oberer Grenzweg Ebnungsfläche		9	21
3	2								
1									

12.02.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2025 - Seite 9 von 11

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Rodinghausen		Blatt 427		Bestandsverzeichnis	
		Bestand und Zuschreibungen				Zuschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6		7		8	
2	Bei Anlegung des Losenblatt-Grundbuchs als Bestand eingetragen am 4. Juni 1973. <i>H</i> <i>Sauerberg</i>			4	Nach Rodinghausen Blatt 1945 übertragen am 13.06.1996. <i>SL</i> <i>Sauerberg</i>		
2.3	Lfd. Nr. 2 fortgeschrieben unter lfd. Nr. 3 am 14.04.1996. <i>SL</i> <i>Sauerberg</i>						
3.4.5	Lfd. Nr. 3 geteilt und fortgeschrieben unter lfd. Nr. 4, 5 am 13.06.1996. <i>SL</i> <i>Sauerberg</i>						
5	Wirtschaftsart berichtigt am 11.04.2023: Baake						

12.02.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2025 - Seite 1 von 1



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung I

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Röddinghausen		Blatt 427	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1		2	Das auf dem geschlossenen Blatt von Röddinghausen Band 10 Blatt 302 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 4. Juni 1973.		
2 a)		2	Aufgrund der Auflassung vom 15.05.1990 eingetragen am 30.03.1992.		
b)					
3					
2					
1					

letzte Änderung 12.02.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2026 · Seite 5 von 11

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Röddinghausen		Blatt 427	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	gelöscht	Die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund ist berechtigt, in einem Grundstückstreifen von 32 Meter Breite (Schutzstreifen) eine 110-kV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen, ferner das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten für jeden hierbei auf dem Grundstück angerichteten Flurschaden. Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Gelände nicht erhöht werden darf, dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet werden, und leitungsführende Stoffe nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie ausserhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, daß Betriebsstörungen nicht eintreten können. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Mai 1955 eingetragen am 3. Juni 1955 und ungeschrieben am 4. Juni 1973.			
2	4, 5	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung je zu 1/2 auf die Bewilligung vom 15.05.1990 eingetragen am 11.06.1990.			
3					
4	4, 5	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einer Fläche von ca. 966 m ² je zu 1/2 Anteil für (Urkundenrolle Nr. 226/95 des Notars eingetragen am 30.11.1995.			
5					
6					
7					

letzte Änderung 12.02.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2026 · Seite 6 von 11

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Rüdinghausen	Blatt 427	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
5	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 7 K 4/26). Eingetragen am 12.02.2026. Bauz		

Letzte Änderung 12.02.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2026 · Seite 7 von 11

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Rüdinghausen	Blatt 427	Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1		
4	5	6	7	
2	Die Dienstbarkeit ist übertragen worden auf die <u>Arbeitsgemeinschaft für Versorgungsentwicklungen (AGV) Gevelsberg</u> . Eingetragen am 11. April 1985. <i>Pim</i> <i>v. Kott</i>	3	Gels. Gelöscht am 30.03.1992. <i>K</i> <i>Schulz</i>	
3	Dem Recht Abteilung III Nr. 2 ist der Vorrang eingeräumt worden. Eingetragen am 02.11.1990. <i>Reich</i> <i>Schulz</i>	4	Gelöscht am 13.06.1996. <i>8</i> <i>Schulz</i>	
4	Dem Recht Abteilung III Nr. 3 ist der Vorrang eingeräumt worden. Eingetragen am 29.02.1996. <i>8</i> <i>Schulz</i>			
2	Mit dem belasteten Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses nach Rüdinghausen Blatt 1946 übertragen am 13.06.1996. <i>8</i> <i>Schulz</i>			
2	Berechtigte ist nunmehr die AVJ Netz GmbH, Gevelsberg (AG Hagen, HRB 7556). Eingetragen unter Bezugnahme auf den Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 09.12.2010 (HR-Nr. 334/2010, Notar Dr. Norbert Wischermann, Schwelm) sowie der Bewilligung vom 27.02.2018 (CR-Nr. 103/2018, Notar			

03 71 Grundbuchamt Witten AG (AGV) - Änderung 12.02.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2026 · Seite 3 von 11
Grundbuchamt Witten AG (AGV) - Blatt 427

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Rüdinghausen		Blatt 427		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1				Laufende Nummer der Spalte 1			
4	5			6	7		
	[REDACTED] am 28.06.2018.						
	Stork						

letzte Änderung 12.02.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 11.03.2026 · Seite 9 von 11

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 6 - Fotos

Fotos vom 24.04.2026 vom Objekt außen

Blick aus Südwesten:



Blick aus Nordwesten:

