



Jürgen Cramer MSc, MRICS

• Master of Science – Real Estate •

• Diplom-Ingenieur • Diplom-Immobilienökonom (ADI) •

• Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors •

• von der Industrie- u. Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken •



Gutachten-Nr.: 25031

Datum: 19.05.2025

Geschäfts-Nr.: 10 K 10/24

## G U T A C H T E N

### über den Verkehrswert

**des unbebauten Bau-Grundstücks, Steinkuhle bzw. Steinkuhlenweg, Flur 3,  
Flurstück 184 sowie über den Wert der unbebauten Gartenland-Grundstücke,  
Diemelseestraße, Flur 3, Flurstücke 773 und 237 in 34421 Marsberg-Padberg**

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Padberg

Blatt: 56

Lfd. Nr.: 23, 47, 48

Kreis: Hochsauerlandkreis

Gemeinde: Marsberg

Gemarkung: Padberg

Flur: 3

Flurstücke: 184, 237, 73

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert/Wert der Bewertungsobjekte wird zum  
Stichtag 19.05.2025 ermittelt mit rd.

- Flurstück 184, Flur 3, lfd. Nr. 23 des Best.-Verz.: **21.000,00 €** (Verkehrswert)
- Flurstück 237, Flur 3, lfd. Nr. 47 des Best.-Verz.: **4.800,00 €** (Wert)
- Flurstück 73, Flur 3, lfd. Nr. 48 des Best.-Verz.: **2.500,00 €** (Wert)

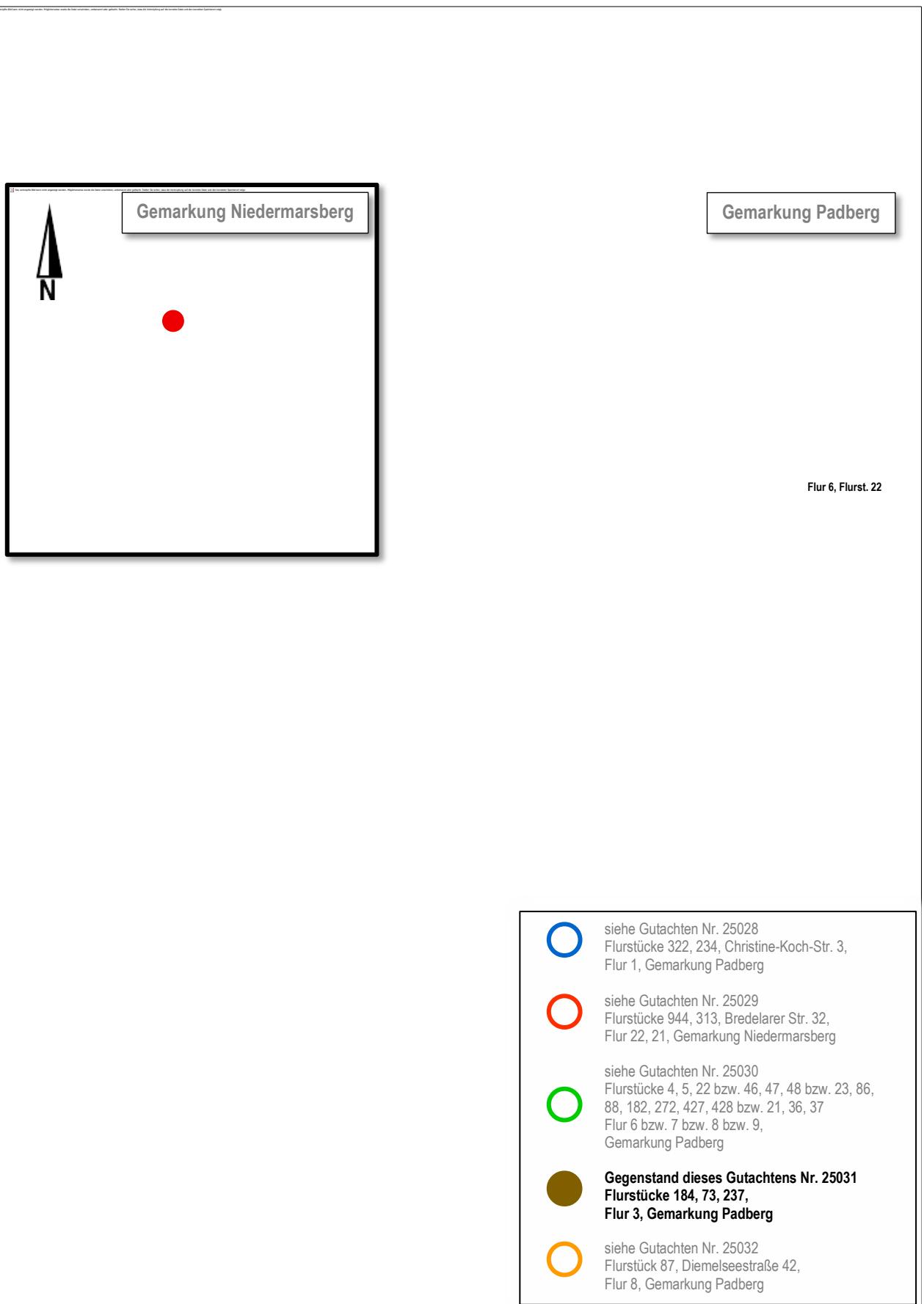
Ausfertigung Nr.: 1    2    3    4

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt,  
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 19 Seiten.  
Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

**Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.**

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind.  
Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann  
innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1 Auftraggeber .....	4
1.2 Gegenstand des Gutachtens .....	4
1.3 Zweck des Gutachtens .....	4
1.4 Grundlagen des Gutachtens .....	4
1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens .....	4
1.6 Wertermittlungsstichtag .....	5
1.7 Ortsbesichtigung .....	5
<b>2 Beschreibung des Bewertungsobjektes .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage .....	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	6
2.2.1 Verzeichnisse .....	6
2.2.1.1 Liegenschaftskataster .....	6
2.2.1.2 Grundbuch .....	6
2.2.1.3 Baulistenverzeichnis .....	7
2.2.1.4 Altlastenkataster .....	7
2.2.2 Bauplanungsrecht .....	7
2.2.3 Abgabenrechtliche Situation .....	8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.3.1 Erschließung .....	8
2.3.2 Beschaffenheit und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale ...	9
<b>3 Wertermittlung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	9
3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl .....	10
3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV .....	10
3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) .....	11
<b>4 Verkehrswert, Wert .....</b>	<b>12</b>
<b>5 Anlagen .....</b>	<b>13</b>
5.1 Topographische Übersichtskarte .....	14
5.2 Auszug aus dem Stadtplan .....	15
5.3 Luftbildaufnahme .....	16
5.4 Auszug aus der Flurkarte .....	17
5.5 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung .....	18
5.6 Kerninformationen .....	19

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Brilon hat mich mit Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang 15.04.2025), Geschäfts-Nummer 10 K 10/21, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

### 1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des unbebauten (bebaubaren) Bau-Grundstücks in 34431 Marsberg, Steinkuhle bzw. Steinkuhlenweg, Gemarkung Padberg, Flur 3, Flurstück 184 sowie die Wertermittlung der unbebauten (nicht bebaubaren) Gartenland-Grundstücke, Gemarkung Padberg, Flur 3, Flurstücke 73 und 237.

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

### 1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang: 15.04.2025) erteilte Auftrag des Amtsgerichts Brilon
- die mir vom Amtsgericht Brilon ausgehändigte Unterlagen:
  - Abschrift aus dem Grundbuch von Padberg, Blatt 56 vom 08.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Hochsauerlandkreis erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Marsberg erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Hochsauerlandkreises erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

### 1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Gründe vorliegen, welche möglicherweise eine Nutzung als Baugrundstück beeinträchtigen oder gefährden. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt und der Grund und Boden den „normalen“ örtlichen Verhältnissen entspricht.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

## **1.6 Wertermittlungsstichtag**

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 19.05.2025.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

Am 19.05.2025 ab ca. 12:25 Uhr habe ich die Objekte gemeinsam mit einer Vertreterin der Erbgemeinschaft sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert. Der Ortstermin wurde um ca. 12:45 Uhr geschlossen.

## **2 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

### **2.1 Lage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem ländlich strukturierten, idyllischen Ortsteil Padberg der Stadt Marsberg, ca. 8 km südwestlich des Ortsteils Niedermarsberg mit Sitz der Stadtverwaltung.

Landschaftlich befindet sich Padberg in attraktiver Mittelgebirgslage am östlichen Rand des Sauerlandes und ist umgeben von Wiesen und Wäldern.

Der Ortsteil Padberg zählt etwa 1.400 Einwohner. Die Stadt Marsberg (17 Ortsteile) hat insgesamt rund 20.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 minus 2,6%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 1,3%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,7%) und über die letzten 5 Jahre plus 0,3%, d.h. Zuwachs (Hochsauerlandkreis: plus 0,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,4%).

Padberg liegt ca. 33 km östlich der Kreisstadt Meschede bzw. ca. 35 km südlich der Bischofs- und Universitätsstadt Paderborn. Die Bundesautobahn A44 (Dortmund - Kassel) befindet sich mit der Anschluss-Stelle „Marsberg“ ca. 16 km in nordöstlicher Richtung. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt ist ca. 25 km entfernt gelegen.

Am Ort sind wenige Einrichtungen (Bäckerei mit kleinem Einzelhandelsangebot) zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Ein städtischer Kindergarten kann in

den ca. 0,5 km bzw. 1 km nördlich gelegenen Ortsteilen Beringhausen bzw. Bredelar besucht werden. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen können in Niedermarsberg besucht werden. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in den umliegenden Gewerbegebieten der Stadt Marsberg.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum, ca. 330 m westlich der katholischen Kirche „St. Maria Magdalena“ entfernt. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Die Wohnlage kann man insgesamt als „zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „noch zufriedenstellend“.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Verzeichnisse**

#### **2.2.1.1 Liegenschaftskataster**

Die Bewertungsobjekte sind im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Hochsauerlandkreis
Gemeinde:	Marsberg
Gemarkung:	Padberg
Flur:	3
Flurstücke:	184, 237 und 73
Größe:	613 qm bzw. 390 qm bzw. 201 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche bzw. Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Siedlungsgrünfläche
Lagebezeichnung:	Steinkuhle bzw. Diemelseestraße

#### **2.2.1.2 Grundbuch**

Grundbuchstand vom 08.04.2025:

Grundbuch von:	Padberg
Blatt:	56
Ifd. Nr. des Best.-Verz.:	23, 47, 48
Eigentümer(in):	N.N. in Erbengemeinschaft

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Marsberg vom 08.04.2025 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung bzgl. der Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 7 lastend auf lfd. Nr. 23, 47, 48 des Best.-Verz.:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 10/24). Aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit des Belastungsgegenstandes erneut berichtigend eingetragen am 21.06.2024.“*

Die Belastung lfd. Nr. 7 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheiken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

### 2.2.1.3 Baulistenverzeichnis

Im Baulistenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 26.06.2025 des Hochsauerlandkreises keine Baulast bezüglich der Grundstücke Gemarkung Padberg, Flur 3, Flurstücke 184, 237 und 73 eingetragen.

### 2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 06.06.2025 mit, dass die o.g. Grundstücke nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Hochsauerlandkreises nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert sind.

## 2.2 Bauplanungsrecht

### Flurstück 184

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,8, GFZ 0,8, offene Bauweise)“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### Flurstücke 73 und 237

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Weitere Ausführungen siehe Punkt 2.3.1.

### **2.2.3 Abgabenrechtliche Situation**

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) waren nach Angaben der Stadt Marsberg zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Erschließung**

#### Flurstück 184

Das zu bewertende Bau-Grundstück (Flurstück 184) wird an der Nordwestseite durch die Straße „Steinkuhle“ bzw. „Steinkuhlenweg“ (bituminöse Fahrbahndecke) erschlossen. Das Grundstück kann an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Frischwasser und Abwasser angeschlossen werden.

#### Flurstücke 73 und 237

Die zu bewertenden Gartenland-Grundstücke (Flurstücke 73 u. 237) sind verkehrstechnisch nicht erschlossen und verfügen über keine Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

An der Südostseite befindet sich eine Straßenbegleitfläche (Flurstück 255, schmaler Grundstücksstreifen, ca. 5,50 m breit, s. Anlage 5.4), die als steile Böschung angelegt und dem natürlichen Wuchs überlassen ist. Südöstlich der Straßenbegleitfläche verläuft die „Diemelseestraße“ (bituminöse Fahrbahndecke, einseitig gepflasterter Gehweg, Hochbord).

#### Anmerkung:

Ob ein Grundstück als erschlossen gilt, hängt nicht allein von seiner Lage an einer Straße oder einer Straßenbegleitfläche ab. Entscheidend ist vielmehr, ob eine rechtlich gesicherte und technisch nutzbare Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz besteht. Straßenbegleitflächen erfüllen zwar wichtige gestalterische und ökologische Funktionen, stellen jedoch in der Regel keine eigenständige Erschließung im baurechtlichen Sinne dar. Insbesondere fehlt es diesen Flächen häufig an der rechtlichen Widmung als öffentliche Verkehrsfläche sowie an der tatsächlichen Befahrbarkeit, die für eine gesicherte Grundstückszufahrt erforderlich ist.

In Zweifelsfällen, etwa wenn unklar ist, ob eine Erschließung über angrenzende Flächen rechtlich zulässig oder technisch möglich ist, kann dies über eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde geklärt werden.

#### Fazit:

Für die Bewertung unterstelle ich, dass die Erschließung der Grundstücke jetzt und zukünftig nicht möglich ist und damit eine Betrachtung als Baugrundstücke ausgeschlossen ist.

### 2.3.2 Beschaffenheit und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

#### Flurstück 184 (Baugrundstück)

Der Zuschnitt des (unbebauten) stark nach Südosten hin fallenden Grundstücks ist gleichmäßig und nahezu rechteckig (ca. 19 m breit, ca. 32 m tief). Das Flurstück ist 613 qm groß und wird derzeit nicht genutzt, d.h. ist dem natürlichen Wuchs überlassen. Bei dem Flurstück 184 handelt es sich um ein bebaubares Bau-Grundstück.

#### Flurstück 73 (Gartenland)

Der Zuschnitt des (unbebauten) stark nach Nordwesten hin steigenden Grundstücks ist unregelmäßig (ca. ø 24 m breit, ca. ø 16 m tief). Das Flurstück ist 390 qm groß und wird derzeit nicht genutzt, d.h. ist dem natürlichen Wuchs überlassen. Bei dem Flurstück 73 handelt es sich um ein nicht bebaubares Gartenland-Grundstück.

#### Flurstück 237 (Gartenland)

Der Zuschnitt des stark nach Nordwesten hin steigenden Grundstücks ist gleichmäßig und rechteckig (ca. 11 m breit, ca. 18 m tief). Das Flurstück ist 201 qm groß und wird derzeit nicht genutzt, d.h. ist dem natürlichen Wuchs überlassen. Bei dem Flurstück 237 handelt es sich um ein nicht bebaubares Gartenland-Grundstück.

Weitere grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Flurkarte, Fotoaufnahmen etc.) zu entnehmen.

## 3 Wertermittlung

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

#### Erläuterung:

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist ein Marktgeschehen zu verstehen, bei dem der Preis (bzw. Wert) einer Immobilie auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage auf einem freien Markt unter fairen Bedingungen bestimmt wird. Dabei sind die üblichen und typischen Abläufe, die im normalen Marktgeschehen stattfinden zu unterstellen. Zu einem typischen Ablauf gehört auch, dass sich mehrere Nachfrager für das Angebot interessieren, sodass ein Preiswettbewerb stattfindet.

### 3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 8 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gebräuche zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

#### Flurstück 184 (Baugrundstück)

Bei dem Flurstück 184 handelt es sich um ein unbebautes Bau-Grundstück, der Wert des Objektes kann dadurch ermittelt werden, dass verglichen wird wie nachfolgend erläutert angestellt werden.

In der Kaufpreissammlung von Padberg sind keine geeigneten Kauffälle vorhanden. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher aufgrund ungeeigneter Daten (Verkaufsfälle) aus.

Nach § 40 Ermittlung des Bodenwertes, ImmoWertV, kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte wie folgt ermittelt werden.

#### Flurstücke 73 und 237 (Gartenland)

Bei den hier betrachteten Bewertungsobjekten handelt es sich um Gartenland-Grundstücke. Als Interessenten kommen in diesem Fall ausschließlich Grundstücksnachbarn in Frage, die die Flächen evtl. als Garten-Erweiterungsfläche bzw. Gartenland benötigen. Das heißt, der Grundstücksmarkt ist auf wenige bzw. zwei Interessenten verengt, damit ist dieses Marktgeschehen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB nicht möglich.

### 3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

#### Flurstück 184 (Baugrundstück)

In der Kaufpreissammlung von Padberg ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis hat für den Bereich Padberg zum Stichtag 01.01.2025 den Bodenrichtwert zu 34,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 3249, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- 1- bis 2-geschoßige Bauweise
- Grundstücksgröße 600-900 qm
- offene Bauweise

Das zu bewertende Flurstück 184 entspricht im Wesentlichen den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Damit ergibt sich der Bodenwert für das Flurstück 184 zu:

$$613 \text{ qm} \times 34,00 \text{ €/qm} = 20.842,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 21.000,00 \text{ €}$$

#### Flurstücke 73 und 237 (Gartenland)

Bei den zu bewertenden Flurstücken 73 und 237 handelt es sich um Gartenland, in dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis wird hierzu nichts ausgeführt.

Nach dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Höxter betragen die Gartenlandpreise im Regelfall etwa 10 Prozent des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes.

Nach der Fachliteratur (z.B. „Kleiber“, S. 1755) werden Gartenlandflächen mit etwa 10 bis 15 % des Baulandpreises (ohne Erschließungskosten) bzw. zum 2-fachen Ackerlandpreis gehandelt.

Ich halte als Wertansatz für die zu bewertenden Gartengrundstücke aufgrund der Ortsnähe den 3-fachen Ackerlandwert für angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert bzw. der Wert für die Flurstücke 73 und 237 zu:

#### Flurstück 237

$$390 \text{ qm} \times 4,10 \text{ €/qm} \times 3 = 4.797,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 4.800,00 \text{ €}$$

#### Flurstück 73

$$201 \text{ qm} \times 4,10 \text{ €/qm} \times 3 = 2.472,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 2.500,00 \text{ €}$$

### **3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV)**

Es wurden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt.

#### 4 Verkehrswert, Wert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

- Flurstück 184 (Grundbuch von Padberg Blatt 56, lfd. Nr. 23 des Best.-Verz.):

Der Bodenwert ist unter Ziffer 3.3 zu 21.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts (Flurstück 184) zu:

**21.000,00 €**

(i. W.: einundzwanzigtausend Euro).

- Flurstück 237 (Grundbuch von Padberg Blatt 56, lfd. Nr. 47 des Best.-Verz.):

Der Bodenwert bzw. Wert ist unter Ziffer 3.3 zu 4.800,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Wert des zu bewertenden Objekts (Flurstück 237) nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

**4.800,00 €**

(i. W. viertausendachthundert Euro).

- Flurstück 73 (Grundbuch von Padberg Blatt 56, lfd. Nr. 48 des Best.-Verz.):

Der Bodenwert bzw. Wert ist unter Ziffer 3.3 zu 2.500,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Wert des zu bewertenden Objekts (Flurstück 73) nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

**2.500,00 €**

(i. W. zweitausendfünfhundert Euro).

#### Schlusserkärung

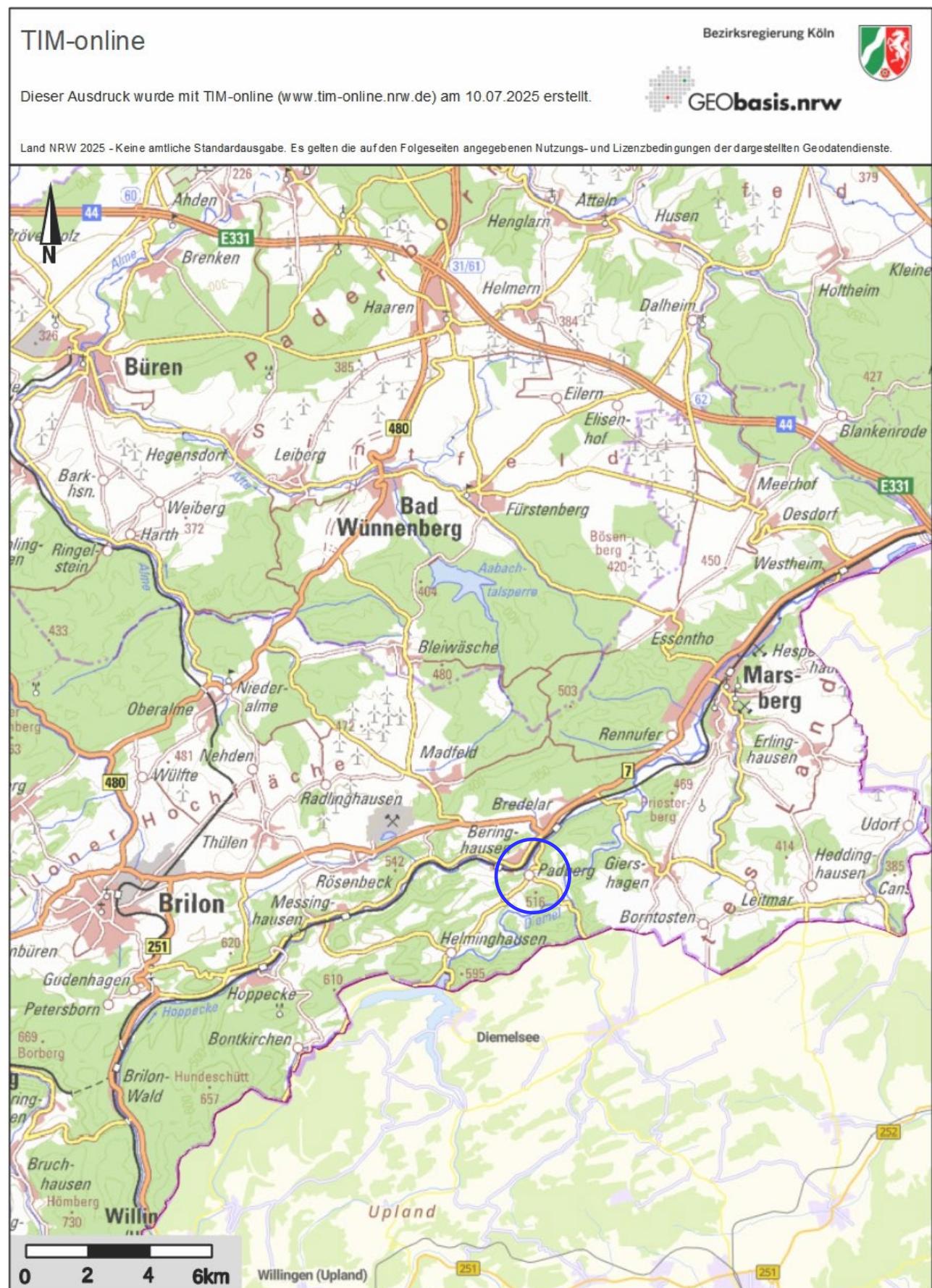
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

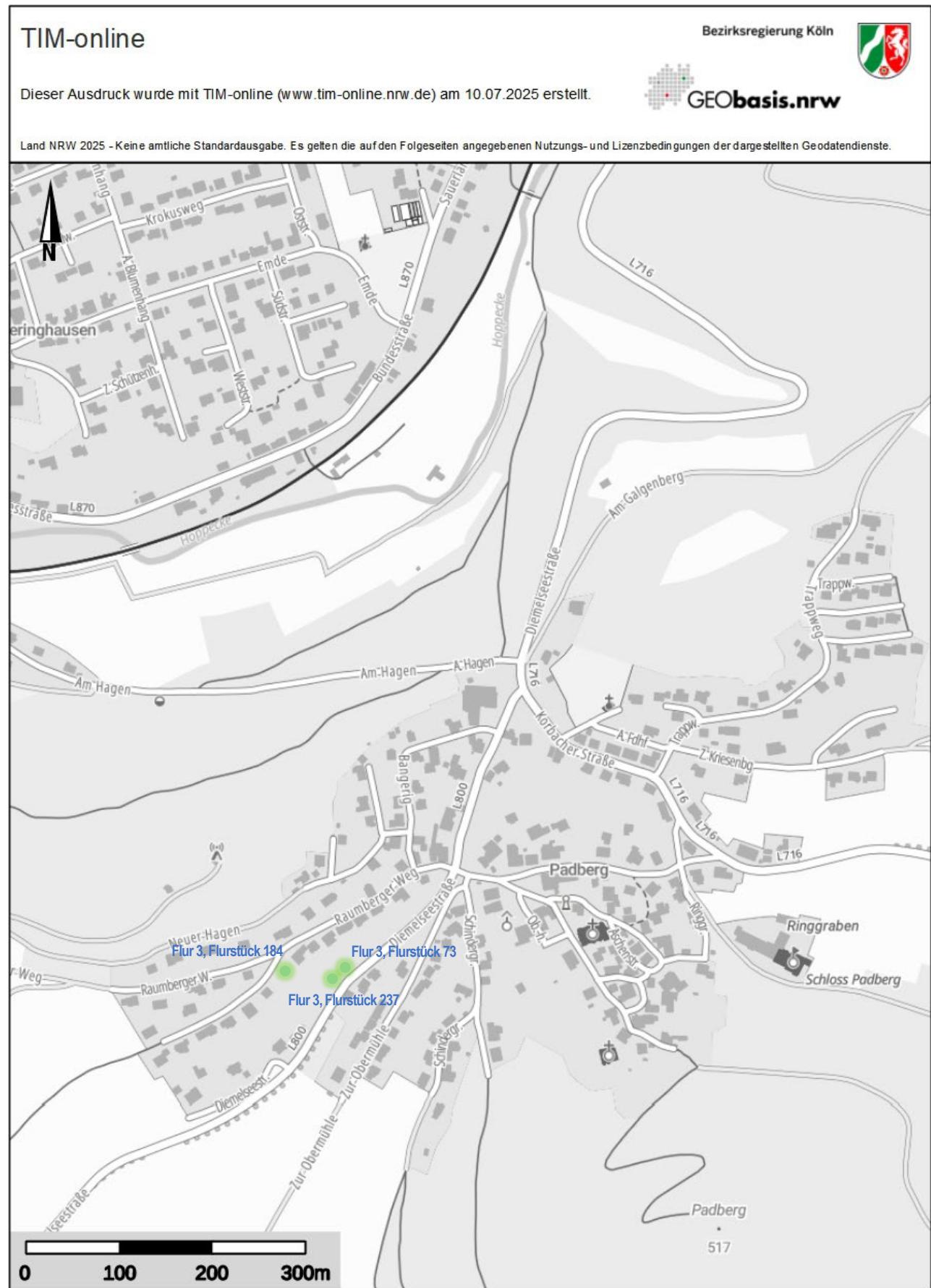
Büren, 19.05.2025

5 Anlagen

## 5.1 Topographische Übersichtskarte



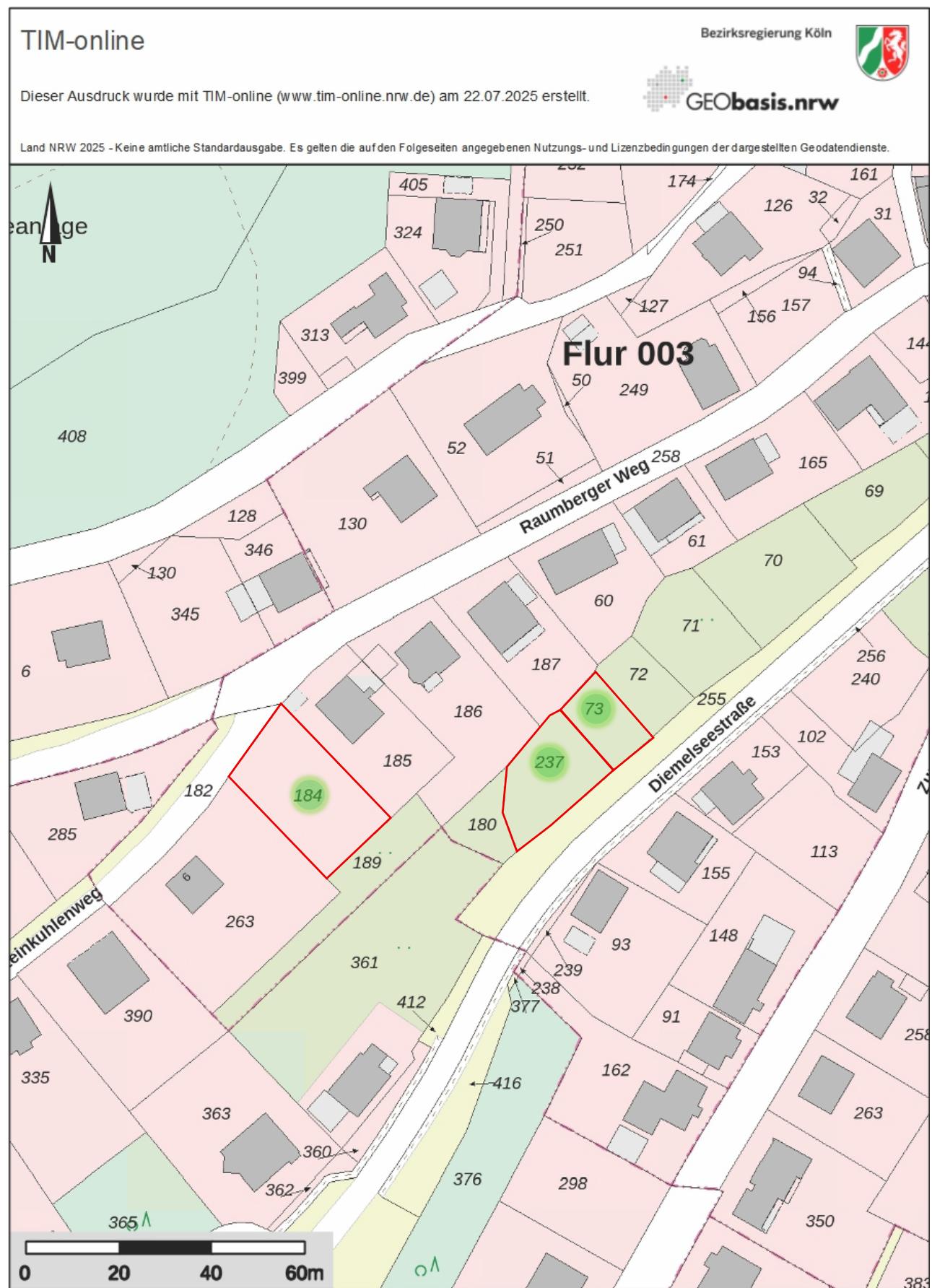
## 5.2 Auszug aus dem Stadtplan



### 5.3 Luftbilddaufnahme (Gemarkung Padberg)



## 5.4 Auszug aus der Flurkarte (nicht maßstäblich)



## 5.5 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

### **Rechtsvorschriften**

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

#### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

#### **SW-RL**

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

#### **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

#### **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

#### **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

#### **ImmoWertA**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

### **Literatur**

- Kleiber/Simon WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kröll Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004
- Fröhlich Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in dem  
Hochsauerlandkreis

Grundstücksmarktbericht 2025

## 5.6 Kerninformationen

Objektadresse:	Flurstück 184: Steinkuhle / Steinkuhlenweg Flurstücke 237 u. 73: Diemelseestraße 34431 Marsberg-Padberg	
derzeitige Nutzung:	dem natürlichen Wuchs überlassen	
Objektart:	Flurstück 184:	Baugrundstück
	Flurstücke 237 u. 73:	Gartenland
Grundstücksgröße:	Flurstück 184:	613 qm
	Flurstück 237:	390 qm
	Flurstück 73:	201 qm
Lagequalität:	insgesamt „noch zufriedenstellend“	
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Bodenwertermittlung gemäß § 40 ImmoWertV	
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2025	
Verkehrswert/Wert:	Flurstück 184 (Verkehrswert):	21.000,00 €
	Flurstück 237 (Wert):	4.800,00 €
	Flurstück 73 (Wert):	2.500,00 €