

Amtsgericht Meschede  
Steinstraße 35  
59872 Meschede

**Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung  
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige  
für die Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung aller Immobilienarten,  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen

Datum

024-075a

13.12.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG  
für das als **Weide genutzte Grundstück in 57392 Schmallenberg**  
**Gemarkung Oberkirchen, Flur 46, Flurstück 155**  
**Landwirtschaftsfläche Unter dem Hevel = 1.082 m<sup>2</sup>**



Az. des Gerichts: 10a K 2/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.10.2024 ermittelt mit rd.

**2.600 €.**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen.  
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon  
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon  
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10  
BIC: DGPBDE33XXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg  
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH  
Friedrichstraße 16  
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de  
www.immoexpertin.de

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.1.1	Großräumige Lage .....	5
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
3.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
3.3	Privatrechtliche Situation .....	6
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
3.4.2	Bauplanungsrecht.....	6
3.5	Landschaftsplan .....	6
3.6	Bergbau .....	7
3.7	Wasserwirtschaftsdaten des Landes .....	7
3.8	Windenergieanlagen und Windvorrangzone .....	7
3.9	Entwicklungszustand .....	7
3.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
4.3	Vergleichswertermittlung .....	8
4.4	Vergleichswertermittlung .....	9
4.5	Verkehrswert .....	9
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>11</b>
5.1	Rechtsgrundlagen .....	11
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	11
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>11</b>

## 1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße:	1.082 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	2.300,- €
Verkehrswert:	2.600,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände <sup>1</sup> :	keine
Landschaftsplan:	kein Naturschutz, keine Biotope
Wasserschutzgebiet:	kein
Nutzungs- und Verpachtungssituation:	Das Grundstück wird als Weideland/Grünland genutzt und ist zu einem Preis von 20 €/jährlich verpachtet.
Besonderheiten:	Es handelt sich um eine reine landwirtschaftliche Fläche. Eine höherwertige Nutzung ist derzeit nicht absehbar.
Allgemeinbeurteilung:	Es handelt sich um eine durchschnittlich unterhaltene Weidefläche. Aufgrund der Nähe zur Ortslage ist diese Grünlandfläche auch für Hobbytierhaltung interessant.

<sup>1</sup> Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche
Objektadresse:	Unter dem Hevel 57392 Schmallenberg – Westfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberkirchen, Blatt 279, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberkirchen, Flur 46, Flurstück 155 = 1.082 m <sup>2</sup>
Bodenschätzung (lt. Liegenschaftskataster):	Grünland (Gr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Nachschätzung erforderlich, Ertragsmesszahl 0

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 10.07.2024 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der <b>Ortsbesichtigung am 17.10.2024 durchgeführt.</b>
Qualitätsstichtag:	17.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 17.10.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten rechtzeitig schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück ist in Augenschein genommen worden. Es befinden sich keine Bauten auf dem Grundstück.
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Miteigentümer des Grundstücks und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2024</li></ul> <p>Von einem Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitteilung über Pachtverhältnisse</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug aus dem Geoportal HSK</li><li>• Liegenschaftsbuch mit Angaben zur Bodenschätzung</li><li>• Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</li></ul>

- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Altlastenauskunft
- Auskunft zum Bergbau
- Einsicht in den Landschaftsplan
- Auskunft zu Windenergie-/Windvorrangzonen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Hochsauerlandkreis

Ort und Einwohnerzahl:

Schmallenberg gesamt (25.756 Einwohner)  
OT Westfeld (741 Einwohner)

Stand: 31.12.2023

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Kleinräume Lage:

Das Grundstück liegt südlich des Ortsteils Westfeld unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage.

Westfeld ist ein Ortsteil der Stadt Schmallenberg im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen.

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

starke im nördlichen Verlauf fallende Grundstücksfläche

Gestalt und Form:

unregelmäßige Grundstücksform

#### 3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

südlich des Grundstücks: asphaltierter Wirtschaftsweg  
westlich: unbefestigter Grasweg

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Östlich ist eine Garage auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 18.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberkirchen, Blatt 279, folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung: Die v.g. Belastung wird in diesem Gutachten nicht wertmäßig berücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Pachtvertrag: Lt. Miteigentümer besteht ein mündlicher Pachtvertrag. Die Pacht beträgt 20,- € jährlich.

Sonstige, nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Schmallenberg vom 12.08.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

#### 3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Schmallenberg vom 15.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück „im Flächennutzungsplan vom 31.07.2011 zwar als „Wohnbaufläche“ dargestellt, ist jedoch nicht in die Abrundungssatzung zur Ortslage Westfeld vom 20.02.1991 einbezogen und von daher aufgrund seiner sonstigen Lagemerkmale (am Ortsrand bzw. am Ende der bestehenden Bebauung) als nicht bebaubares Außenbereichsgrundstück gem. § 35 Baugesetzbuch einzustufen.“

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

### 3.5 Landschaftsplan

Landschaftsplan: Gemäß Landschaftsplan von Schmallenberg Süd-Ost vom 20.05.2008 liegt das Bewertungsobjekt außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.6 Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.08.2024 liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

### 3.7 Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes: Gemäß Geoportal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

### 3.8 Windenergieanlagen und Windvorrangzone

Windenergieanlagen und Windvorrang-Zone: Gemäß Geoportal HSK befinden sich in unmittelbarer Entfernung keine geplanten Windenergieanlagen. Das Bewertungsobjekt liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einer Windvorrangzone.

### 3.9 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksquali-  
tät): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)  
Eine höherwertige Nutzung ist zum Bewertungsstichtag nicht ab-  
sehbar.

### 3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird als Weideland/Grünland genutzt und ist zu einem Preis von 20,- €/jährlich verpachtet. Einen schriftlichen Pachtvertrag gibt es, lt. Auskunft, nicht.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Weide genutzte Grundstück, Gemarkung Oberkirchen, Flur 46, Flurstück 155, Unter dem Hevel zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024. ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Oberkirchen, Blatt 279, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberkirchen	46	155	1.082 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswert-verfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Vergleichswertermittlung

**Der Bodenrichtwert für Grünland in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 1,70 € (Grünlandzahl 30) zum Stichtag 01.01.2024.** Im Grundstücksmarktbericht 2024 hat der Kreismetallachterausschuss auf Grundlage der Kaufverträge der des Jahres 2023 für die Region 3 (Hallenberg, Winterberg, (ohne Altenfeld) sowie Gemarkung Oberkirchen aus Schmalleberg) einen durchschnittlich erzielten Kaufpreis von **1,54 €/m<sup>2</sup>** veröffentlicht. Dabei lag die Spanne der Kaufpreise zwischen 0,39 €/m<sup>2</sup> und 3,16 €/m<sup>2</sup>.

Aus der Kaufpreissammlung des Kreismetallachterausschusses wurden die letzten 10 Kauffälle für Grünlandflächen in der Gemarkung Oberkirchen mit nachstehenden Filterkriterien angefordert:

- keine ungewöhnlichen oder besonderen Verhältnisse
- die letzten 10 bekannten Kauffälle zum 17.10.2024
- Gemarkung Oberkirchen
- Grünland

Der Gutachterausschuss stellte auf dieser Grundlage 11 Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2024 zur Verfügung. Aufgrund der zusätzlichen Angaben zum Kaufvertrag wurden 5 Kauffälle ausgeklammert, da es sich um teilweise mit Aufwuchs bestückte Flächen, Wegeflächen oder Teilwegeflächen handelt. Es verbleiben 6 Kaufpreise.

Auf Basis dieser Kaufpreise wird nachstehende Vergleichswertermittlung durchgeführt.

Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Fläche	Qualität	Gesamtkaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup>	Preis ohne Ausreißer
2	11.03.2022	4.230	26	6.345,00 €	1,50 €	1,50 €
4	01.12.2021	6.819	26	8.000,00 €	1,17 €	
6	13.04.2021	40.122	?	59.000,00 €	1,47 €	1,47 €
9	24.08.2023	5.310	18	7.965,00 €	1,50 €	1,50 €
10	14.09.2023	6.711	15	17.000,00 €	2,53 €	
11	07.05.2024	8.100	40	17.820,00 €	2,20 €	2,20 €
Ausreißerprüfung +/- 30%					1,73 €	<b>1,67 €</b>

Die Preise für Grünland haben sich im gesamten Hochsauerland in den letzten Jahren im Durchschnitt zwischen +6% und +7% entwickelt<sup>2</sup>. Jedoch ist gerade in der Region 3, zu der auch Oberkirchen gehört, der Durchschnittliche Bodenwert (gemäß Regression des Gutachterausschusses) von 1,80 €/m<sup>2</sup> auf 1,70,- €/m<sup>2</sup> gesunken. Daher wird hier bei den Kaufpreisen aus 2021 und 2022 auf eine zeitliche Anpassung verzichtet.

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht

<sup>2</sup> Danach sind die Preise im Jahr 2022 um 7 % gestiegen. Im Jahr 2023 veränderten sich die Grünlandpreise nur noch um 6%.



ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium +/- 35,00 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,21 €/m² bis 1,25 €/m².

Die angepassten Vergleichswerte/-preise die diese Ausschlussgrenzen unter- bzw. überschreiten, werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Es verbleiben dann zwar lediglich sechs Vergleichspreise. Da diese aussagekräftiger sind als ein gerundeter Durchschnittswert, wird dieser vorläufige Wert für die Bodenwertermittlung herangezogen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Ermittlung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück	
relativer Bodenwert Grünland	= 1,67 € €/m²
Zu- und Abschläge aufgrund besonderer Eigenschaften: besondere Nähe zum Ortsrand	1,28
Angepasster relativer Grünlandwert	2,13 € €/m²
Grünlandfläche	1.082 m²
Bodenwert	= 2.304,66 €
	<b>rd. 2.300,00 €</b>

#### 4.4 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>2.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (Einzäunung)	+	<b>250,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>2.550,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>2.550,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>2.550,00 €</b>
	rd.	<b>2.600,00 €</b>

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Oberkirchen, Blatt 279, lfd.-Nr. 1 eingetragene, als Weide genutztes Grundstück Gemarkung Oberkirchen, Flur 46, Flurstück 155 in 57392 Schmallenberg - Oberkirchen, Unter dem Hevel, wird zum Wertermittlungstichtag 17.10.2024 mit rd.

**2.600 €**

**in Worten: zweitausendsechshundert Euro**

geschätzt.

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. Die Wertermittlung erstatte ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Brilon, 13. Dezember 2024

---

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

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und der Beteiligten des Verfahrens und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. 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.

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

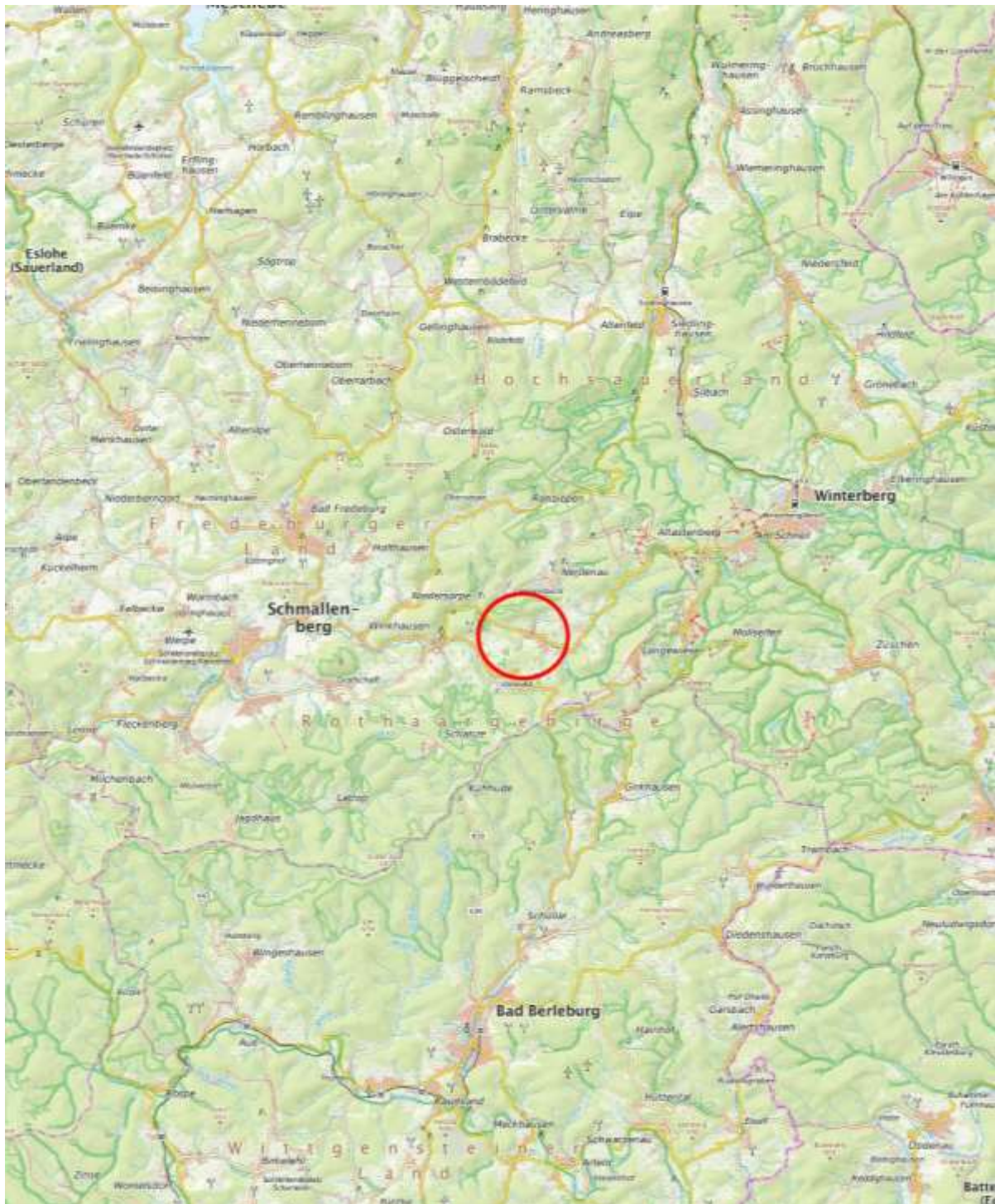
### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre
- [4] Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2024

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bilderübersichtsplan
- Anlage 5: Bilder

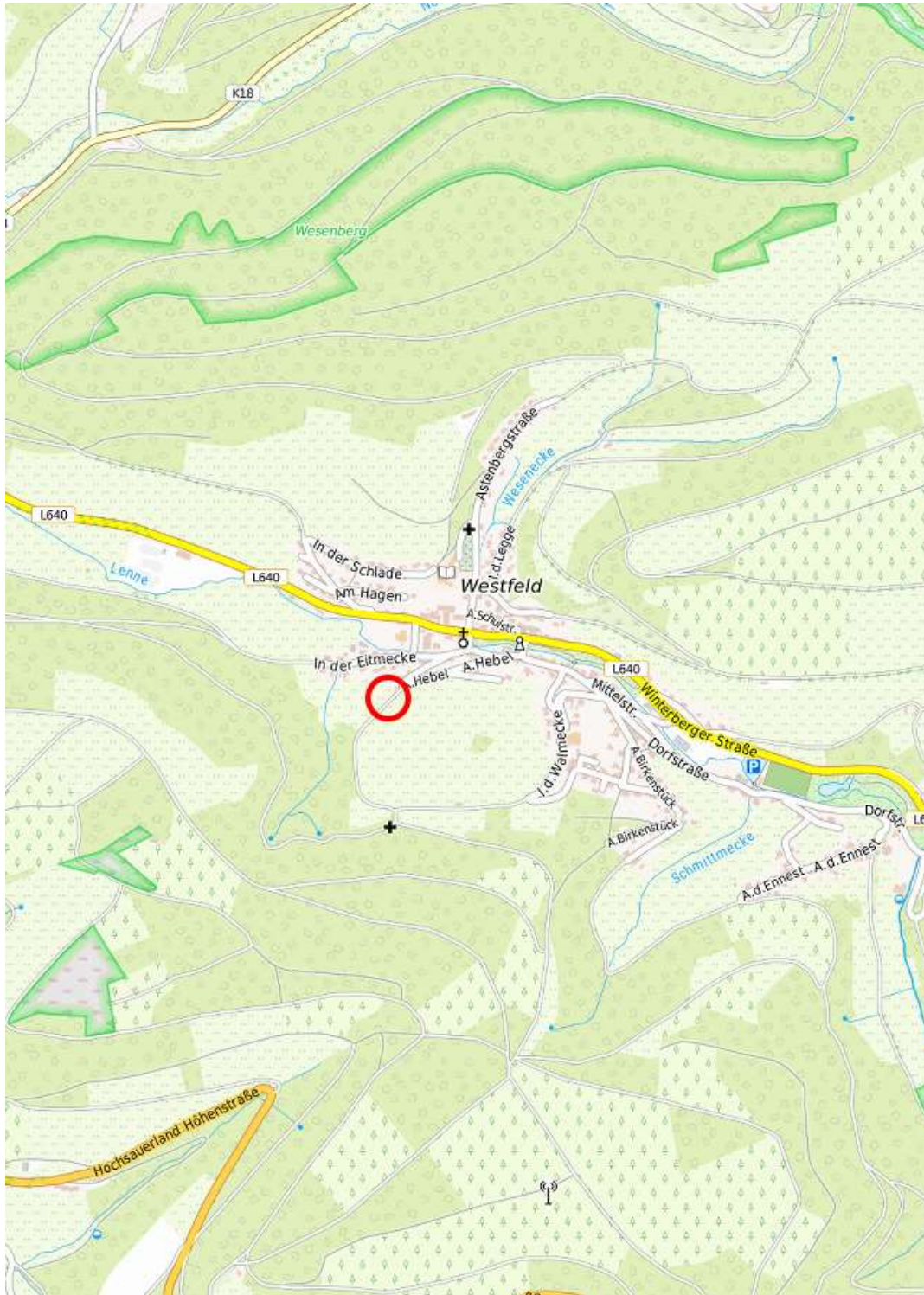
## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

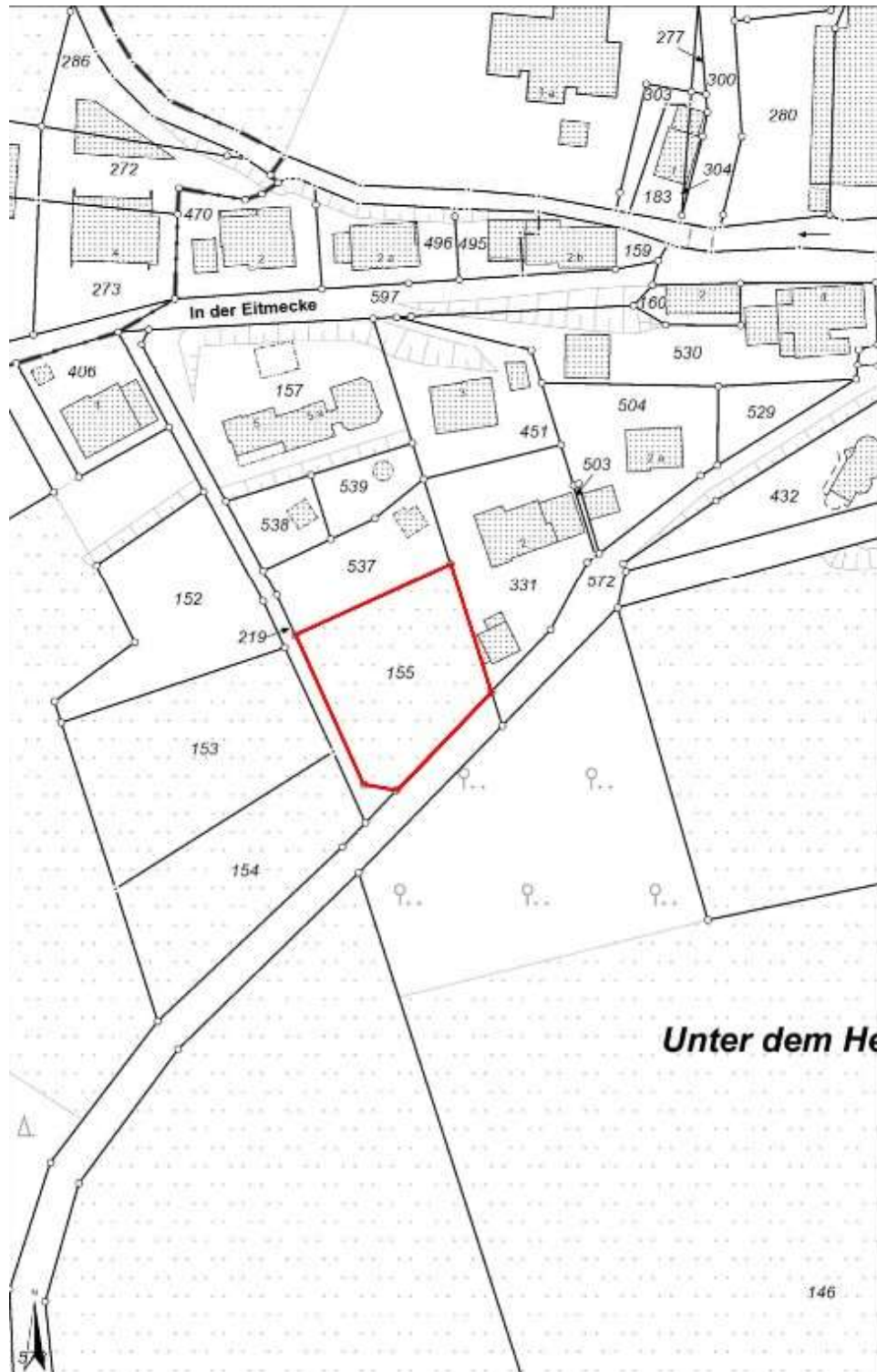


## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

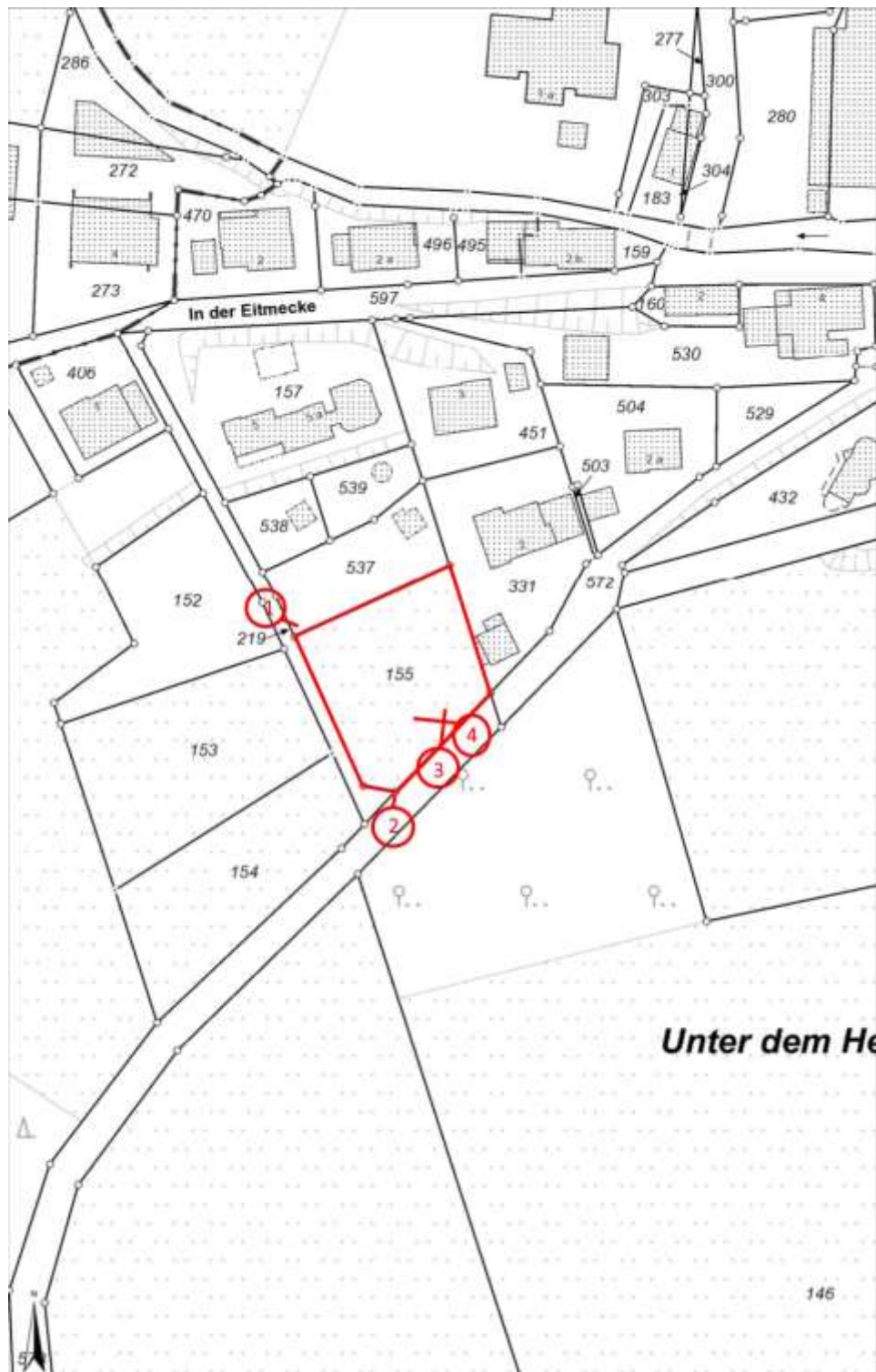
### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Land NRW -Hochsauerlandkreis „Datenlizenz Deutschland Zero- Version 2.0“  
„dl-zero-de/2.0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)



## Anlage 4: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmerrichtung und Aufnahmestandort

## **Anlage 5: Bilder**

Seite 1 von 2



Bild 1: Westansicht



Bild 2: Südansicht



## **Anlage 5: Bilder**

Seite 2 von 2



**Bild 3:** Blick vom Erschließungsweg über das Grundstück



**Bild 4:** Gesamtansicht