

**Gutachtennummer :** 2025/02/05  
**Gutachtenerstellung:** 27.05.2025  
**Aktenzeichen:** 27 K 13/24

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
**URSULA TRIMPOP**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.  
**MARKUS TROMPETTER**  
VON DER SIHK ZU HAGEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN  
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
**HANS-MARTIN SCHULTE**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN  
**SUSANNE BOTZEN**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
**FRANK GÄRTNER\***  
VON DER SIHK ZU HAGEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

\*ANGESTELLTER ARCHITEKT

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
für das überwiegend unbebaute Grundstück  
Weiße Ahe in 58849 Herscheid



**Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ermittelt mit:**

\*\*\*\*\* **1.350,00 €** \*\*\*\*\*

**MTT - LÜDENSCHIED**  
HEEDFELDER STRASSE 20  
58509 LÜDENSCHIED  
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403  
MAIL: POST@M-T-T.DE

**MTT - ISERLOHN**  
FELDMARKRING 240  
58640 ISERLOHN  
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935  
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

**MTT - PLETTENBERG**  
BÖDDINGHAUSER WEG 28  
58840 PLETTENBERG  
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223  
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>Seite 4</b>
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift .....	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten .....	
1.4 Ortsbesichtigung .....	
1.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberschutz.....	
<b>2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>Seite 6</b>
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert) .....	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	
<b>3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>Seite 9</b>
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit .....	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
<b>4.0 BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>Seite 13</b>
4.1 Allgemeine Erläuterungen .....	
4.2 Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
4.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
4.4 Ermittlung des Bodenwertes.....	
<b>5.0 VERKEHRSWERT.....</b>	<b>Seite 15</b>
<b>6.0 LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>Seite 16</b>

## **7.0 ANLAGENVERZEICHNIS**

01. Ausschnitt aus der topographischen Karte
02. Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
03. Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte
04. Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis
05. Grundbuchauszug - Abteilung II
06. Erschließungsbeitragsbescheinigung
07. Auskunft Altlastenkataster
08. Auskunft Planungsrecht
09. Fotodokumentation

## **1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT**

Art des Bewertungsobjekts : Unbebautes Grundstück

Ort : 58849 Herscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Weiße Ahe

### **1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN**

Amtsgericht : Plettenberg

Finanzamt : Altena

Grundbuch von : Herscheid

Blatt : 601

Gemarkung : Herscheid

Flur : 38

Flurstücke : 422

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> : 748,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

### **1.3 AUFTRAGSDATEN**

Auftraggeberin : Amtsgericht Plettenberg  
An der Lohmühle 5 - 58840 Plettenberg

Auftragsdatum : 11.02.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage  
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

#### **1.4 ORTSBESICHTIGUNG**

Ortstermin : 23.04.2025

Teilnehmer : Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

#### **1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG**

Wertermittlungsstichtag : 23.04.2025

Qualitätsstichtag : 23.04.2025

#### **1.6 URHEBERSCHUTZ**

Allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

## 2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

### 2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.*

*Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.*

*Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.*

*Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.*

*Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.*

*Grundsätzlich sind zur Wertermittlung 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.*

*Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.*

*In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.*

*Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.*

## **2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

*Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.*

*Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.*

## **2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)**

*Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.*

*Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.*

*Das Vergleichswertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

## 2.4 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das überwiegend unbebaute Grundstück  
Weiße Ahe in 58849 Herscheid

**Grundbuch von: Herscheid**

**Blatt: 601**

**Gemarkung: Herscheid**

<b>Bvnr:</b>	<b>Flur:</b>	<b>Flurstück:</b>	<b>Größe:</b>	<b>Nutzungsart und Lage:</b>
7	38	422	748,00 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Versorgung Weiße Ahe

---

**Grundstücksgröße insgesamt: 748,00 m<sup>2</sup>**

**Wertermittlungstichtag: 23.04.2025**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise bzw. über geeignete Bodenrichtwerte zu ermitteln.

### 3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Herscheid als kreisangehörige Gemeinde des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 7.000
Ortslage:	Außenbereichslage "Weiße Ahe" östlich vom Ortszentrum gelegen
Verkehrslage:	Zum Ortszentrum Herscheid ca. 3,50 km. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus fußläufig erreichbar und Schienenverkehr in ca. 11,00 km. Anschluss an Autobahn A 45 in ca. 10,0 km. Überregionaler Flughafen Dortmund in ca. 60 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich sind keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Ortszentrum Herscheid sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Verwaltung etc. vorhanden.
Immissionen:	Lärmimmissionen durch die direkte Lage an der Landesstraße "L561"
Nachbargrundstücke:	Wohnbauflächen und Land-/Forstwirtschaftsflächen
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Geschäftslage:	Einfache Geschäftslage

### 3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstückszuschnitt:	Nahezu dreieckig
Grundstücksgröße im m <sup>2</sup> :	748,00
Topographie:	Hanglage in südliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Landwirtschaftsfläche im Außenbereich
Grundstücksnutzung:	Tlw. Gehölz, tlw. geschotterter Lagerplatz, tlw. Fläche für die Energieversorgung
Grundstücksbebauung:	Trafostation im Eigentum des Energieversorgers
Grenzverhältnisse:	Normal. An der Südseite grenzt das Grundstück an den Bachlauf "Weiße Ahe"
Grundstückszufahrt:	Direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen Landesstraße "L561" und Gemeindestr. "Weiße Ahe"

### 3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Erschlossen
Art der Straße:	Landesstraße "L561" und Gemeindestr. "Weiße Ahe"
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahnen und Straßenbeleuchtung
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom und Telekommunikation Abwasserkanal

### 3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Gemeinde nicht mehr an. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfrei.
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG) können nach Auskunft der Gemeinde zukünftig noch anfallen, sie werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

### 3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Bewertungsgrundstück als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.
Planungsrechtl. Beurteilung:	Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 BauGB (Außenbereich).

### 3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	<p>29.11.1979 Errichtung einer Trafostation</p> <p>Das Grundstück ist abgesehen von der Trafostation mit weiteren kleineren Anlagen für die Stromversorgung, die Telekommunikation und die Straßenbeleuchtung bebaut, die sich allesamt im Eigentum der Versorgungsunternehmen befinden und genehmigungsfrei sind.</p> <p>Eine Teilfläche des Grundstücks ist mit Schotter und Bauschutt befestigt worden. Über eine Baugenehmigung ist nichts bekannt, sodass im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt wird, dass es sich um eine temporäre Befestigung (z.B. für Straßenbaumaßnahmen) handelt, die vom Verursacher zu gegebener Zeit wieder zurückgebaut wird.</p>
-----------------	---

### 3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II:	<p>Lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Schalt- und Trafostation) für die Elektromark A.G. in Hagen.</p> <p>Genauer Wortlaut der Eintragung siehe Anlage.</p> <p>Das eingetragene Recht wird auftragsgemäß nicht mitbewertet.</p>
Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit:	Keine bekannt
Sonstige Rechte / Belastungen:	Keine bekannt

### **3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION**

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeinde sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

### **3.9 BODENBESCHAFFENHEIT**

Baugrund: Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft.  
Gemäß Hochwasserkarte des Landes NRW liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Überschwemmungsgebiet des Bachlaufs "Weiße Ahe", aber bei Starkregenereignissen sind die Böschungsflächen entlang des Bachlaufs durch Hochwasser gefährdet. Hierdurch kann es zu Beeinträchtigungen des Baugrundes kommen.

Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt.  
Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden somit nach jetzigem Kenntnisstand ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung, im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

### **3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION**

Nutzung: Das zu bewertende Grundstück wird abgesehen von Versorgungseinrichtungen (z. B. Trafostation) zur Zeit nicht genutzt.

Miet-/Pachtverträge: Keine bekannt

## 4.0 BODENWERTERMITTLUNG (§ § 15-16 ImmoWertV)

### 4.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.*

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

*In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.*

*Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.*

*Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.*

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

### 4.2 MERKMALE DES BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich gemäß Planungsrecht um eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich.

Auf der Grundlage der Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Plettenberg wurde zum 01.01.2025 folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Landwirtschaftliche Flächen (Grünland) = 2,00 €/m<sup>2</sup>

### 4.3 MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Grundstückszuschnitt:	Nahezu dreieckig
Topographie:	Teilweise stark geneigte Böschung, tlw. eben
Grundstücksanbindung:	Direkte Anbindung an die Gemeindestraße "Weiße Ahe" und die Landesstraße L561
Tatsächliche Nutzung:	Teilweise Uferböschung des Bachlaufs "Weiße Ahe" mit Gehölz. Teilfläche für eine Trafostation und sonstige Versorgungsanlagen genutzt.

### 4.4 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der Bodenrichtwert wird wie folgt modifiziert

<b>Vergleichswert als Basiswert</b>		=	2,00 €/m <sup>2</sup>	
Zuschlag für gute Erschließung	25,00 %	=	0,50 €/m <sup>2</sup>	
Abschlag Böschungen	-25,00 %	=	-0,50 €/m <sup>2</sup>	
Abschlag für sonstige Versorgungsanlagen (ohne Trafostation)	-10,00 %	=	<u>-0,20 €/m<sup>2</sup></u>	
Modifizierter Bodenwert		=	1,80 €/m <sup>2</sup>	
Gerundet		=	1,80 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert	748,00 m <sup>2</sup> *	1,80 €/m <sup>2</sup>	=	<u>1.346,40 €</u>
<b>Bodenwert gesamt</b>				<b>1.346,40 €</b>
<b>Gerundet</b>				<b><u>1.350,00 €</u></b>

## 5.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der **Verkehrswert** (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren über Vergleichspreise bzw. über geeignete Bodenrichtwerte zu ermitteln.

**Der Bodenwert** wurde ermittelt mit **1.350,00 €**

**Der Verkehrswert - Marktwert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das überwiegend unbebaute Grundstück

Gemarkung: **Herscheid**

Flur: **38**

Flurstück: **422**

wird zum Wertermittlungsstichtag **23.04.2025**

festgesetzt mit **1.350,00 €**

in Worten: **eintausenddreihundertfünfzig Euro**



Lüdenscheid, den 27.05.2025

  
Der Sachverständige

## 6.0 LITERATURVERZEICHNIS

### **BauGB**

*Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.*

### **BauNVO**

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **ImmoWertV**

*Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.*

### **WertR 2006**

*Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **BGB**

*Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.*

### **KLEIBER**

*Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.*

### **TILLMANN, KLEIBER, SEITZ**

*Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.*