

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

- INTERNETVERSION -

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1550.11-24

vom 25.03.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Zwangsversteigerung
Az.: 31 K 47/24
gemäß Beschluss vom 04.11.2024
und Schreiben vom 04.11.2024

Grundstück: unbebautes Grundstück
(Gemarkung Dahl,
Flur 19, Flurstück 642)

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:** 25.03.2025

Eigentümer: siehe Beiblatt Anlage 4

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 4

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	9
4 Bodenwertermittlung	10
5 Verkehrswert (Marktwert).....	12
6 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ausschnittskopie – Luftbild mit Liegenschaftskataster (1:1000) (Stadt Hagen)	
3 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 10)	
4 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 47/24 (Amtsgericht Hagen).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : unbebautes Grundstück
(Waldfläche, Roland Volme)
- 1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 4
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Dahl Blatt 1367
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Dahl
Flur : 19
Flurstück Nr. : 642 Größe 916 m²
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 916 m²
=====
- 1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

Im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 1367 ist folgendes Recht zu dem zu bewertenden Flurstück 642 eingetragen:

- Wegerecht an den Grundstücken Breckerfeld, Kartenblatt 10 Parzellen 527/68, 518/70, 523/69, 513/71, 520/69, 524/72, eingetragen Breckerfeld Band 38 Blatt 1143 in Abteilung II Nummer 4.
- Bei diesen Flurstücken handelt es sich nach Fortschreibung um die Flurstücke 711, 715, 713, 716, 720, 719 (Zuwegungsflächen).

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 1367 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 4

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 25.03.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 4

1.12 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied

– Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

– Grundbuchauszug Blatt 1367 (beglaubigte Kopie) vom 12.06.2024

– Lageplan (1:1000) vom 13.11.2024, vgl. Anlage 1

– wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : Waldfläche
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 35
Baugesetzbuch (Außenbereich).
- 2.3 Baugebiet : Waldfläche nach Darstellung im
Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im
südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und wird als
"das Tor zum Sauerland" bezeichnet.
- Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.
190.000 Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.
- Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.
- Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.
- Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160
km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes
bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne,
Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen-Rummenohl. Die Zuwegung erfolgt über einen nicht ausgebauten schmalen privaten Weg. Das Bewertungsgrundstück ist über ein Brückenbauwerk an die B 54 angebunden mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Grundstück ist mit Gehölz und Einzelbäumen bewachsen.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : insgesamt stark nach Westen hin ansteigend, kein ebenerdiger Zugang von der Wegefläche

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form : insgesamt nahezu trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zum Weg „Roland Volme“:
ca. 18,5 m

Grundstückstiefe : max. ca. 50,0 m

Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : Zuwegung über private Nachbarparzelle (schmaler Waldweg, nicht ausgebaut)

2.9 Sonstiges

Beim Ortstermin wurden insgesamt 10 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 3 „Fotodokumentation“ (Fotos 1 bis 10) beigefügt sind.

Die Zuwegung erfolgt über einen unbefestigten privaten Weg (Gemarkung Dahl, Flur 19, Flurstück 711; vgl. Lageplan in Anlage 1); dieses Flurstück ist in privatem Eigentum (Wegerecht im Bestandsverzeichnis).

Das zu bewertende Flurstück wird in einem Teilbereich (südöstliche Ecke) als Zuwegung zu dem Objekt „Roland-Volme 7“ genutzt und ist von diesem mit einem kleinen Teil eines carportartigen Nebengebäudes (nicht eingemessen) überbaut; vgl. Luftbild in Anlage 2.

3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- topographische Verhältnisse (Zugang Wegefläche/Grundstück) (starke Hanglage)
- Zuwegungssituation über Fremdparzellen mittels Wegerecht (vgl. Bestandsverzeichnis)
- Nutzung einer Fläche (südöstliche Grundstücksecke) als Zuwegungsfläche zu Haus-Nr. 7
- kleiner Überbau durch ein Teilstück eines Nebengebäudes (Haus-Nr. 7)

4 BODENWERTERMITTLUNG

4.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

4.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten und Wertangaben des Gutachterausschusses

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

85,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht;
bebaute Flächen im Außenbereich
W; I – II; 1.000 m²

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen liegen weitere Durchschnittswerte aus Kaufpreisen abgeleitet vor:

- landwirtschaftliche Flächen: 2,60 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)
(schlecht erreichbare Forstflächen (Hanglage)) 0,65 €/m²
- besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen: i. M. 11,18 €/m²
- Gartenflächen im Zusammenhang mit
einer Wohnnutzung = 10,00 - 50,00 €/m²
- größere Gartenflächen mit Brachflächen = 2,00 - 5,00 €/m²

4.4 Bodenbewertung

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und ist als Waldfläche ausgewiesen. Durch die Nähe zu angrenzender Bebauung ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber eine höherwertigere Nutzung als die Waldflächennutzung gegeben. So ist eine Gartenflächennutzung durchaus denkbar.

Durch die Zuwegungssituation von der privaten Wegefläche ist demgegenüber der Käuferkreis eingeschränkt, die Fläche ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Grunde nur für angrenzende bebaute Grundstücke interessant.

Tatsächlich ist das Bewertungsflurstück in Teilbereichen auch „fremdgenutzt“. So geht die Zuwegung zum Grundstück „Roland-Volme 7“ im südöstlichen Bereich über das Bewertungsflurstück und besteht lt. Lageplan für ein nicht eingemessenes Nebengebäude eine Teilüberbauung.

Der Sachverständige stuft das Bewertungsflurstück aus dem Betrachtungswinkel des freien Grundstücksmarktes ein zwischen den vorliegenden Vergleichswerten für „große Gartenflächen mit Brachflächen“ (5,00 €/m²) und Gartenflächen im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung (10,00 €/m² als unterer Wert wegen der vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

$$\Rightarrow (5,00 \text{ €/m}^2 + 10,00 \text{ €/m}^2)/2 = 7,50 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert:

$$\begin{array}{rcl} 916 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 & = & 6.870,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 6.900,00 \text{ €} \\ & & \text{=====} \end{array}$$

5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet, in den alle wertbeeinflussenden grundstücksbezogenen Merkmale, Gegebenheiten eingeflossen sind.

Bodenwert = 6.900,00 €

5.1 Verkehrswert (Marktwert)

am 25.03.2025 = 6.900,00 €
=====

5.2 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss/Auftrag vom 04.11.2024

- a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 4

- b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

- c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

- d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

- e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

- f) Bergschäden:
 - gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 25.03.2025/Mo/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

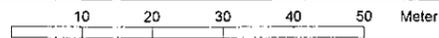
Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
 Berliner Platz 22
 58089 Hagen

Flurstück: 642
 Flur: 19
 Gemarkung: Dahl
 Roland-Volme, Hagen

Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOzVermKatG NRW zulässig.
 Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.11.2024
 Zeichen: Ohne

Anlage 3

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1550.11-24

vom 25.03.2025

(Fotos 1 – 10)

Anlage 3



Foto 1



Foto 2

Anlage 3



Foto 3



Foto 4

Anlage 3



Foto 5



Foto 6

Anlage 3



Foto 7



Foto 8

Anlage 3



Foto 9



Foto 10