


# Sachverständige - Hangebrauk + Bückler GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

**H. Jürgen Hangebrauk** Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im


-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückler GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42

58097 Hagen

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

**Torsten Bückler** beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107  
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70  
Telefax (0231) 97 300 711  
E-mail [info@sabuero.de](mailto:info@sabuero.de)  
[www.sabuero.de](http://www.sabuero.de)

Datum 01.07.2024/bü-et

**Gutachten – Nr.: 24/04.19/030**  
**Zwangsversteigerung**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück  
in 58313 Herdecke, Dortmunder Landstraße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.05.2024 ermittelt mit rd.

**11.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht Objekt-Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ortsbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.4	Vergleichswertermittlung .....	19
4.5	unbelasteter Verkehrswert .....	20
4.6	Sonderbewertung Eintragung Abt. II .....	21
4.6.1	Geänderte Verkehrswerte : .....	23
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>24</b>

## Anlagen

1) Fotobeschreibung (4 Seiten)

**urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage:** (1 Seite)

2) Lageplan (1 Seite)

3) planungsrechtliche Auskunft (2 Seiten)

4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)

5) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)

6) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)

7) Auskunft über Bergschäden (2 Seiten)

8) Grundbuchauszug Blatt 609 (8 Seiten)

9) Eintragungsbewilligung (2 Seiten)

## 1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	unbebautes Grundstück, genutzt als Wiese
Ortstermin:	07.05.2023 um 9.00 Uhr
Bodenwert:	11.441,00 €
Vergleichswert:	rd. 11.400,00 €
<b>Verkehrswert (unbelastet):</b>	<b>rd. 11.400,00 €</b>
Abschlag für Lasten und Beschränkungen:	400,00 €
<b>Verkehrswert (belastet):</b>	<b>rd. 11.000,00 €</b>

### Allgemeine Angaben

#### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wiese (landwirtschaftliche Fläche)
Objektadresse:	Dortmunder Landstraße 58313 Herdecke
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ende, Blatt 609, lfd. Nr. 17
Katasterangaben:	Gemarkung Ende, Flur 13, Flurstück 112 (4.301 m <sup>2</sup> )

#### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen  
Heinitzstr. 42  
58097 Hagen

Auftrag vom 09.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)

## Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag: 07.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 07.05.2024 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer: Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

**Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 05.02.2024

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 25.03.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 20.03.2024
- Auskunft über Baulasten vom 20.03.2024
- Auskunft über Altlasten vom 01.07.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.03.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 03.04.2024
- Eintragungsbewilligung

## 2 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Herdecke>

„**Herdecke** [ˈhɛɐ̯dəkə] ist eine Stadt im südöstlichen Ruhrgebiet und liegt an der Ruhr im nördlichen Teil des Ennepe-Ruhr-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Touristisch bedeutend sind neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert der beiden Ruhrstauseen Hengstey- und Harkortsee sowie der bewaldeten Ardeyhöhen unter anderem das *Bachviertel* als historische Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern und der talüberspannende, gut 30 m hohe Ruhr-Viadukt.

Im Rahmen seines Stadtmarketings bezeichnet sich Herdecke als „die Stadt zwischen den Ruhrseen“.

### Geographische Lage

Herdecke liegt direkt an der Ruhr mit ihren beiden Stauseen Hengsteysee und Harkortsee, dem Ruhrtal und der *Ardeyppforte*. Landschaftlich gehört Herdecke zu den nordwestlichen Ausläufern des Sauerlandes und wird dem *niederbergisch-märkischen Hügelland* zugerechnet. Herdecke liegt auf einer Höhe von 80 bis 274 m ü. NHN.

Unabhängig von naturräumlichen Gegebenheiten ist Herdecke Bestandteil des Ruhrgebietes. Von seiner ehemals auf Steinkohle und Großindustrie basierenden Wirtschaftsgeschichte wurde die Stadt jedoch nur indirekt beeinflusst. Im Stadtgebiet kommen nur gering mächtige Steinkohlenflöze vor, die fast sämtlich abgebaut, aber insgesamt als nicht abbauwürdig eingestuft wurden.

### Stadtgliederung

Herdecke liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Ruhrbrücke ausschließlich nördlich der Ruhr. Das Stadtgebiet dehnt sich in maximaler Länge etwa acht Kilometer in Nord-Ost/Süd-West-Richtung und etwa fünf Kilometer in Nord-West/Süd-Ost-Richtung aus.

Die Stadt Herdecke hat zwei Siedlungskerne: Herdecke und Ende; letzteres umfasst das ehemalige *Amt Ende* beziehungsweise die *Gemeinde Ende* mit den Bauerschaften Kirchende, Ostende, Westende und Gedern sowie dem „Villenvorort“ Ahlenberg.

### Nachbargemeinden

Direkt angrenzende Städte sind, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn, die kreisfreien Städte Dortmund und Hagen sowie Wetter und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis).

### Freizeit und Sport

Neben den sich in der Natur anbietenden Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Wald (Wandern, Jogging) sowie auf und an den Stauseen (Rudern, Kanufahren, Segeln, Radfahren, Inlineskaten etc.) verfügt Herdecke insbesondere mit dem weitgehend frei zugänglichen *Freizeitzentrum Bleichstein* mit öffentlichen Sportplätzen, Kletterwand, Halfpipe, Wiesenflächen und einem größeren Spielplatz über einen großen Anziehungspunkt für viele Besucher. Im Sommerhalbjahr ist das dort gelegene Freibad *Freizeitbad Bleichstein* mit Rutsche, Wildwasserkanal und Tauchturm ein beliebter Treffpunkt. Benachbart ist das Hallenbad Bleichstein. Darüber hinaus befindet sich an der Stadtgrenze am Harkortsee das Naherholungsgebiet Zillertal, wo sich eine Gaststätte mit Minigolf-Anlage und das Naturschutzgebiet Avalonia, das zum Bouldern genutzt wird, befindet.

Neben der Sportanlage *Am Bleichstein* besteht im Ortsteil Kirchende eine weitere Sportanlage *Am Kalkheck*. Die Stadt verfügt damit und mit mehreren Reitsport- und Tennisanlagen, einem Volksgolfplatz sowie sieben Sporthallen über ein sportliches Potenzial, das von den ansässigen Vereinen und ihren Mitgliedern intensiv genutzt wird. Die Liste der in Herdecke ansässigen Vereine ist lang, die größten Sportvereine sind der TuS Ende e. V. und der TSV 1860 Herdecke e. V. Des Weiteren existieren noch andere kleine Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel Minigolf- und Kegelanlagen.

## Infrastruktur und Wirtschaft

In Herdecke leben relativ viele einkommensstarke Menschen. Im Landesvergleich belegte die Stadt bezüglich des durchschnittlich verfügbaren Einkommens im Jahr 2016 die Rangziffer 6 unter den 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Somit gehört Herdecke zu den einkommensstärksten Gemeinden des Bundeslandes.<sup>[22]</sup> 2016 lebten in Herdecke 25 „Einkommensmillionäre“ mit einem Jahreseinkommen von mehr als 1.000.000 Euro. Damit hat die Stadt Herdecke nach Meerbusch die zweithöchste Dichte an Einkommensmillionären in NRW.<sup>[23]</sup>

Bei den vergangenen Gebietsreformdebatten wurde Herdecke vor allem wegen des hohen Einkommensteueraufkommens seitens der Stadt Hagen mehrfach als Eingemeindungskandidat gehandelt. Besonders der gebürtige Hagener Innenminister Willi Weyer setzte sich in den siebziger Jahren dafür ein.

## Verkehr

### Schienen- und Busverkehr

Herdecke hat im Schienenpersonennahverkehr zwei Stationen, den Bahnhof Herdecke und den Haltepunkt Wittbräucke, an der Bahnstrecke Hagen–Dortmund. Sie werden stündlich bedient; die Züge werden über die Volmetal-Bahn (RB 52) nach Lüdenscheid durchgebunden.

Linie	Verlauf	Takt
	<b>Volmetal-Bahn:</b> Dortmund Hbf – Dortmund Signal-Iduna-Park – Dortmund Tierpark – Dortmund-Kirchhörde – Dortmund-Löttringhausen – Wittbräucke – Herdecke – Hagen Hbf – Hagen-Oberhagen – Dahl – Rummenohl (– Dahlerbrück – Schalksmühle – Lüdenscheid-Brügge – Lüdenscheid)	60 min
<b>RB 52</b>	(aufgrund von Hochwasserschäden längerfristig im Schienenersatzverkehr zwischen Rummenohl und Lüdenscheid) Stand: Fahrplanwechsel Dezember 2021	

Bis Ende 2016 begannen außerdem hier saisonal Museumszüge der RuhrtalBahn-Linie T nach Ennepetal-Kluterthöhle.<sup>[24]</sup>

Der heutige Bahnhof Hagen-Vorhalle hieß früher *Herdecke*, *Herdecke Süd* bzw. *Herdecke Vorhalle*.<sup>[25]</sup>

Es bestanden Planungen, die Volmetalbahn von Dortmund über Hagen nach Lüdenscheid als Stadtbahn zu führen. Die Stadtbahn nach dem Muster des Karlsruher Modells sollte direkt vom Dortmunder Hauptbahnhof über das Hagener Stadtzentrum bis in die Innenstadt von Lüdenscheid verkehren. 1997 wurde ein Konzept zur Regionalstadtbahn Hagen vorgestellt, es wurde jedoch trotz des verkehrlichen Nutzens aus Kostengründen nicht verwirklicht.

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Bahnhof Herdecke wurde im Zweiten Weltkrieg am 23. März 1945 bei einem Luftangriff zerstört und konnte erst 1960 wiederhergestellt werden. An den alten Bahnhof erinnert ein Schlussstein mit der Jahreszahl 1878, der in die Fassade des neuen Gebäudes eingemauert wurde. Nach dem Abbruch des Bahnhofsgebäudes von 1960 und der 2014 fertiggestellten Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes befindet sich der Schlussstein in der Stützmauer zwischen Vorplatz und Gleis 1. Neben P&R-Anlagen auf beiden Seiten der verbliebenen Bahnhofsgleise wurde ein neuer ZOB errichtet, um den Umstieg Bahn/Bus/Bahn zu erleichtern. Ergänzend entstand ein neues Baugebiet „Alter Steinbruch“.

Es gibt sechs Buslinien, die den Ort zum Teil mit benachbarten Städten verbinden: mit Witten (teilweise durchgebunden zur Ruhr-Universität Bochum), von Hagen über Herdecke zur Dortmunder Stadtgrenze mit Weiterfahrt nach Dortmund, nach Wetter sowie zur innerörtlichen Erschließung (und Optimierungen, z. B. Anschlüsse zum SPNV in Hagen-Vorhalle). Umgekehrt haben die Sparzwänge der öffentlichen Hand bereits zu erheblichen Ausdünnungen und teilweisen Taktbrüchen mit der Folge von Anschlussverlusten geführt.

Für den gesamten öffentlichen Personennahverkehr gilt der Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr, teilweise auch der Westfalentarif und tarifraumüberschreitend der NRW-Tarif.

Ein Bürgerbusverein betreibt mit ehrenamtlichen Fahrern (und einem durch das Land finanzierten behindertengerecht ausgestatteten Kleinbus) tagsüber mit mehreren Linien Verbindungen ergänzend zum Angebot des ÖPNV. Zudem führt eine Linie des Bürgerbusverkehrs aus der Nachbarstadt Wetter (Ruhr) zum Gemeinschaftskrankenhaus Westende.

### **Straßen**

Durch das Herdecker Stadtgebiet führt keine Autobahn. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlussstelle *88 Hagen-West* der A 1 (E 37) und die Anschlussstelle *8 Dortmund-Süd* der A 45 (E 41). Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 54.

### **Öffentliche Einrichtungen**

In der Stadt ist das erste deutsche anthroposophisch geprägte Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke (größter örtlicher Arbeitgeber) ansässig. Im Haus Ende bestand bis zum Ende des Zivildienstes in Deutschland eine Zivildienstschule.

### **Bildung**

Herdecke verfügt über vier Grundschulen (*GS Werner Richard*, *GS Hugo Knauer*, *GS Robert-Bonermann*, *GS Schraberg*), eine Realschule (*RS Am Bleichstein*) sowie ein Gymnasium (*Friedrich-Harkort-Schule*). Des Weiteren gibt es die *Städtische* Musikschule und die Volkshochschule Witten-Wetter-Herdecke.

Vom Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke ging die Gründung der in der Nachbarstadt Witten angesiedelten privaten Universität Witten/Herdecke aus, deren Namensgebung die nach wie vor enge Beziehung verdeutlicht und Herdecke sehr bekannt gemacht hat. Allerdings führt diese Bezeichnung des Öfteren dazu, dass Herdecke irrtümlich als Stadtteil von Witten angesehen wird.“

Demographie<sup>1</sup>

## Demografische Entwicklung Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Bevölkerung (Anzahl)	22.755	22.653	22.689	22.758
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,2	-0,6	-0,5	-0,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,9	-0,7	-0,3	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	8,7	8,9	8,9
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,2	13,6	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Frauen:innen)	0,7	0,7	0,9	0,9
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Männer:innen)	1,0	0,9	1,0	0,9
Wanderung zu Beginn der 1. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Flüchtlinge (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderungswanderer (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Wanderungswanderer (je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	1,0	1,0	1,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-31,4	-28,8	-39,3	-32,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,6	1,1	2,2
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,4	0,2	0,1	0,2

Stand: 01.07.2024



<sup>1</sup> Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+herdecke+2019-2022>



Demografische Entwicklung - Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 2

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Durchschnittsalter (Jahre)	47,6	47,8	47,9	47,8
Medianalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,5	29,6	30,0	30,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,2	48,0	48,1	48,7
Gesamtdurchschnittsalter (unter 25-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	72,7	72,8	72,8	72,8
Anteil unter 15-Jährige (%)	14,8	14,8	14,9	14,7
Anteil Elternkinder (%)	14,7	14,8	14,8	14,4
Anteil 25-44-Jährige (%)	19,9	19,9	19,9	19,1
Anteil 45-Jährige (%)	7,9	8,4	8,5	8,9
Erwerbslosenquotient (Erwerbslosen je 1000)	10,2	10,1	10,1	10,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung  
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 01.07.2024

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### Lage

##### Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Herdecke 22.665 (Einwohner 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Dortmund, Bochum, Hagen

Autobahnzufahrt:  
ca. 4,7 km nordöstlich AS Hombruch auf die A45,  
ca. 4,8 km südlich AS Hagen West auf die A1

Bahnhof:  
Bahnhof Herdecke ca. 1,6 km südlich entfernt  
Haltestelle Wittbrücke ca. 1,1 km entfernt

Flughafen:  
Dortmund-Wickede ca. 24,1 km nordöstlich gelegen,  
Köln-Bonn ca. 80,7 km südwestlich gelegen,  
Düsseldorf ca. 70,1 km westlich gelegen.

##### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 2 – 4 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig,  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,2 km entfernt;  
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Topografie:

leichte Hanglage; von der Straße ansteigend

## **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 113 m

mittlere Tiefe:

ca. 52 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 4.301 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Ortsteilverbindungsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehweg einseitig vorhanden;  
Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

nicht vorhanden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 01.07.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des genannten Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage)

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen<sup>2</sup> wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

---

<sup>2</sup> RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

## Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.02.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ende, **Blatt 609** folgende Eintragung:

**lfd. Nr. 8)** beschränkt persönliche Dienstbarkeit  
110 kv Freileitung

**lfd. Nr. 12)** Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Nach planungsrechtlicher Auskunft vom 20.03.2024 der Stadt Herdecke ist das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und  
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Herdecke vom 20.03.2024 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die **Landwirtschaft oder für Wald** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Fläche

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftliche Auskunft der Stadt Herdecke vom 20.03.2024 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke „Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB abgegolten sind.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S.712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019, zurzeit nicht zu zahlen sind. Zukünftige Beiträge werden gemäß Förderrichtlinien Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022 zu 100 % vom Land gefördert.

Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NW für das Grundstück Dortmund Landstraße 6 bereits gezahlt wurden. Für das Flurstück 112 wurde noch keine festgesetzt oder erhoben.“

## **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Eigennutzung unterstellt

## **Außenanlagen**

Wiese und Bäume

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 58313 Herdecke, Dortmund Landstraße zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Ende (AG Wetter)	609	17	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Ende	13	112	4.301 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Land- und Forstwirtschaftliche Fläche auch in der Zukunft gegeben ist.

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Zu den herangezogenen Verfahren

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



## Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Bodenrichtwert zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

##### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herdecke
Postleitzahl	58313
Bodenrichtwertnummer	595001
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>2,8 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	2,70 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche  
beitragsrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 07.05.2024  
Entwicklungsstufe = baureifes Land  
Grundstücksfläche (f) = 4.301,00 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2,80 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.05.2024	× 1,00	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m <sup>2</sup> )		4.301,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 0,95	<b>E2</b>
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	2,66 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>2,66 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>2,66 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	4.301,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	11.440,66 € <b><u>rd. 11.441,00 €</u></b>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 insgesamt

**11.441,00 €.**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

### **E2 "4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

2023 konnten zur Auswertung 14 Kaufverträge mit Flächen > 2.500 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Aus diesen Kauffällen konnte ein durchschnittlicher Bodenpreis von 3,10 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Der Quartilsabstand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 1,45 bis 3,30 €/m<sup>2</sup>.

Unterschiede in den Bodenpreisen können aus der Nutzung (Grünland / Acker), der Ertragsfähigkeit des Bodens, den naturschutzrechtlichen Einschränkungen oder aber auch aus der Lage der Fläche zum Erwerber (freie Feldlage / Hofnähe / Hofanschluss) resultieren." (Siehe Seite 27 GMB Ennepe Ruhr Kreis 2024)

Aufgrund der hängigen Lage erscheint ein Abschlag von 5 % angemessen.

## 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>11.441,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>11.441,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>11.400,00 €</b>

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### 4.5 unbelasteter Verkehrswert

##### Der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 58313 Herdecke, Dortmund Landstraße

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Ende (AG Wetter)	609	17
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Ende	13	112

wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 mit rd.

**11.400,00 €**

**in Worten: elftausendvierhundert Euro**

**geschätzt.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 01. Juli 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

#### 4.6 Sonderbewertung Eintragung Abt. II

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 609 ist zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 112 folgende Eintragung vorhanden:

**lfd. Nr. 8)** Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (**110 KV Freileitung; Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung; Betretungsrecht**) für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 06. Juni 1955 eingetragen am 7. Oktober 1955; umgeschrieben am 29. Juli 1970.

**Veränderung:**

Das Recht ist auf die AVU Netz GmbH, Gevelsberg übertragen.  
Eingetragen am 16.03.2018

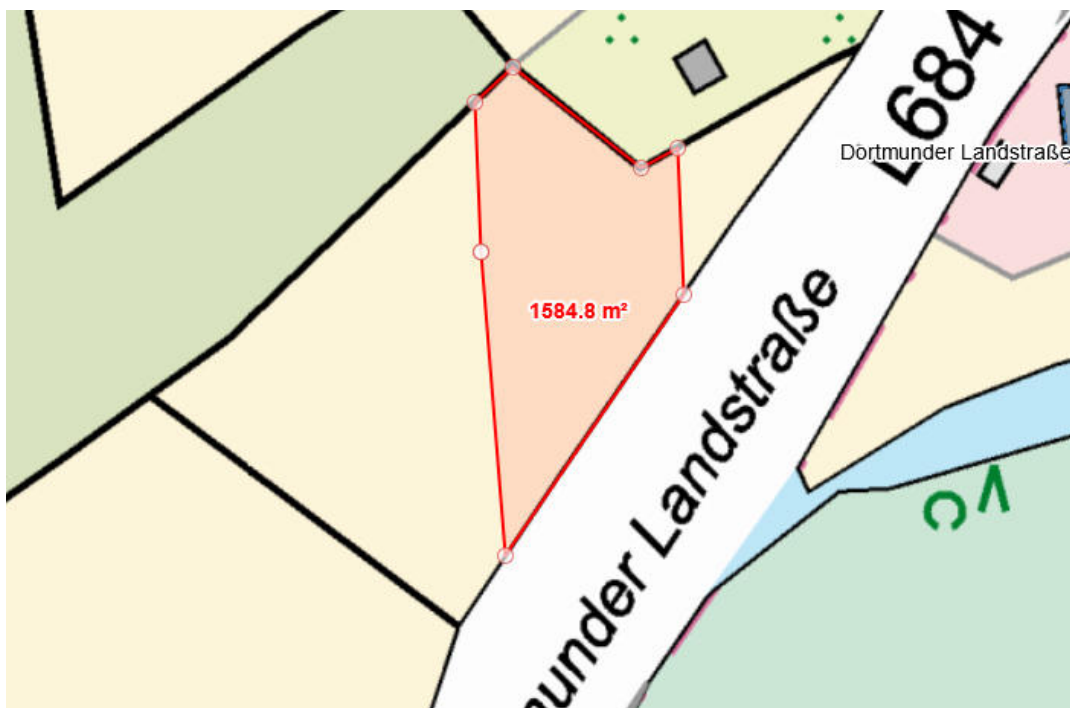
**Gemäß Eintragungsbewilligung vom 22.07.1955:**

„Die Grundstücke werden in der Weise belastet, dass die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG in Dortmund berechtigt ist, darüber eine 110 KV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Unter der Leitung ist ein Schutzstreifen von 32 m Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende 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. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG hat das Recht, die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltenlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten für jeden hierbei auf den Grundstücken angebrachten Flurschaden. Im übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Eigentümer vorher tunlichst in Kenntnis zu setzen.“

### Bewertung:

Unter Berücksichtigung eines 32 m breiten Schutzstreifens ergibt sich eine – durch die Freileitung – belastete Fläche auf dem Flurstück 112 von ca. 1590 m<sup>2</sup>.



Ein Entschädigungsanspruch (für den Eintrag eines derartigen Rechts in das Grundbuch) für das dienende Grundstück wird grundsätzlich anerkannt.

Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.

### **Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises:**

Bei dem belasteten Flurstück 112 handelt es sich um einen land- und frostwirtschaftlich zu nutzende Fläche. Das Grundstück wird derzeit als „Grünfläche“ genutzt. Der Werteinfluss kann für das Bewertungsobjekt als „unwesentliche Beeinträchtigung“ eingestuft werden.

	<b>Wohnungsgrundstücke</b>	<b>Gewerbegrundstücke</b>
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 <b>X</b>	10 – 20
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70	20 – 55
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80	55 – 80

### **Berechnung :**

benötigte Fläche für den Schutzstreifen (sh. Tim-online Abmessung) =  
ca. 1590,00 m<sup>2</sup> x 2,66 €/m<sup>2</sup> (angepasster Bodenwert) = 4.229,40 €

4.229,40 € x 0,10 Minderung = **422,94 €**

Durch die Berechnung der Wertminderung für die Einflussflächen ist augenscheinlich, dass es sich dabei um eine geringe Beeinträchtigung handelt. Allein unter dem Gesichtspunkt der Eintragung im Grundbuch, aus der die Belastung ersichtlich ist, ist jedoch ein Wertminderung bezogen auf das Flurstück in Höhe von

**rd. 400,00 €**

gerechtfertigt.

### **4.6.1 Geänderte Verkehrswerte :**

ungeminderter Verkehrswert :	11.400,00 €
./. Eintragung in Abt. II des Grundbuches	<u>400,00 €</u>
geminderter Verkehrswert	<b><u>11.000,00 €</u></b>

Dortmund, den 01. Juli 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- BauGB:** Baugesetzbuch
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge:** „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2024
- [9] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



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

Urheberschutz, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

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.