



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für eine Grünlandfläche bzw. Waldfläche als „Hausumgebungsfläche“ zum Wohnhaus **Stünenburg 31 in 58644 Iserlohn**



Grundbuch	Blatt	
Iserlohn	5546	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Iserlohn	61	206 tlw., 207 tlw.

Auftraggeber: **Amtsgericht Iserlohn**
Friedrichstr. 108-110
58636 Iserlohn
Az: 31P K 32/24

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025
Qualitätsstichtag: 12.02.2025

DIRK ERDELMANN GEN. MEERING
Dipl. -Ing. Dipl. -Ing. agr. (FH)

Steiniegge 16
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000
Mobil 0175 114 83 97

bueror@sverdelmann.de
sverdelmann.de



Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die:

- > Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken > Landwirtschaft
- > Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden



Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024



Chartered Surveyor (MRICS)



Recognised European Valuer (REV)



Mitglied im HLBS

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.3	Privatrechtliche Situation	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.6	Sonstige Grundstücksinformationen	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
3.1	Grundstücksdaten.....	23
3.2	Grundsätze zur Wertermittlung	24
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	24
3.4	Bewertungsteilbereich „Grünland“	28
3.5	Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“	30
4	Verkehrswert.....	32
5	Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
7	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grünlandfläche als „Hausumgebungsfläche“ bzw. Waldfläche.

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Iserlohn vom 10.12.2024 soll der Unterzeichner den Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ermitteln. Die Gebäude, einschließlich der Wohnbaufläche in einer Größe von 1.508 m² und das Gartenland mit 805 m² sind nicht Teil des Bewertungsauftrags und werden von dem Sachverständigen Beisemann bewertet.

Die Abgrenzung der Nutzungen erfolgt soweit möglich gemäß Katasterangaben mit den Nutzungen Wald (forstwirtschaftliche Nebenfläche), Wohnbaufläche und Gartenland. Der Bereich des Gartenlandes mit kleineren Nebengebäuden wurde sachverständig entsprechend der Nutzung in der Örtlichkeit mit einer zusätzlichen Fläche von 805 m² abgegrenzt.



Objektadresse:

Stünenburg 31 in 58644 Iserlohn

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Iserlohn, Blatt 5546

Katasterangaben:

Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 206
(1.682 m²) tlw.

Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 207
(7.373 m²) tlw.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Iserlohn
31P K 32/24
Beschluss vom 10.12.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Verkehrswertermittlung einer landwirtschaftlichen sowie forstwirtschaftlichen Nutzfläche im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Hierbei soll der Bereich der landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung durch den Unterzeichner bewertet werden, der Bereich, der der Bebauung zugeordnet werden kann, wird in einem gesonderten Gutachten durch Herrn Beisemann bewertet.

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025

Qualitätstichtag¹: 12.02.2025

Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 12.02.2025 zusammen mit dem Büro Beisemann, dem Eigentümer des Nachbargrundstücks und Vertretern des Landes NRW statt.

Tag der Ortsbesichtigung: 12.02.2025

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen Beisemann wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft und dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt, die auch für die vorliegende Bewertung zu Grunde gelegt werden:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bzgl. Altlasten
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch sowie Katasterkarte

Folgende Unterlagen wurden vom Unterzeichner beschafft:

- aktueller Lageplan www.tim-online.nrw.de
- Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de)
- sonstige Grundstücksinformationen
- freies-open-source-geografische-Informationssystem <https://www.qgis.org/de/site/> und Heranziehung der Layer der von Geobasis NRW nach Open Data Prinzip zur Verfügung gestellte Kartenlayer.

¹ Gemäß § 2 Abs. (5) ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

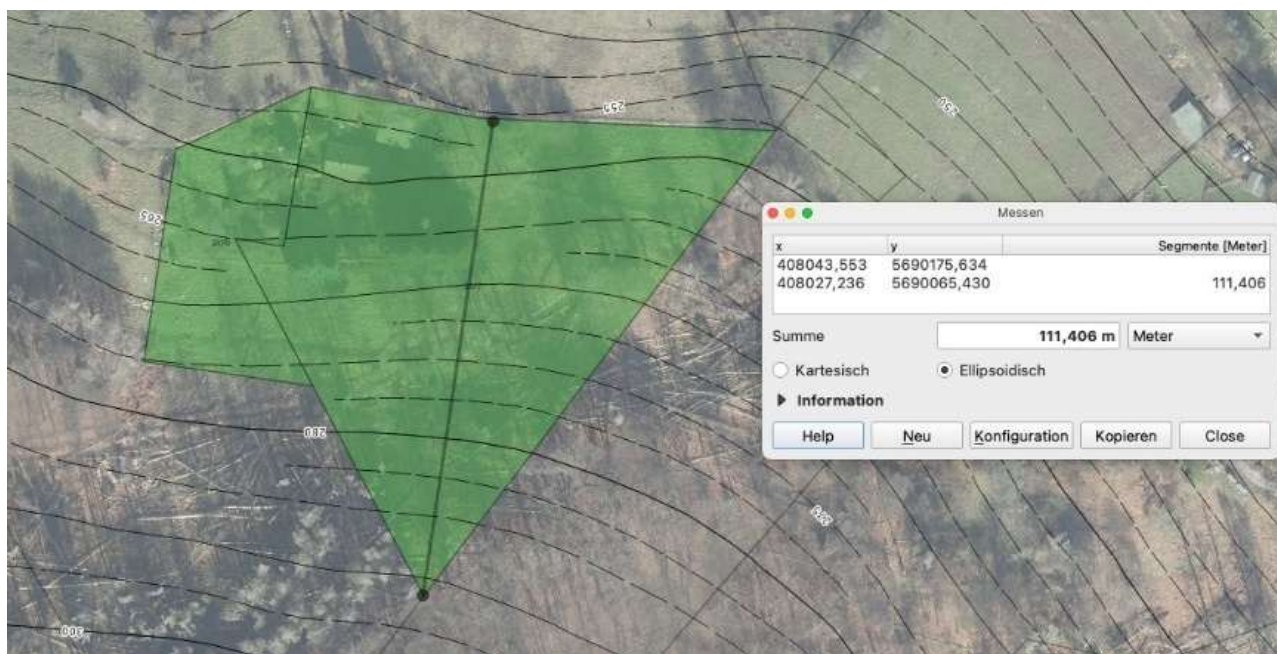
2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Iserlohn ² (ca. 93.326 Einwohner, Stand 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Menden (ca. 18 km entfernt), Hagen (ca. 18 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 88 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 236 (ca. 4 km entfernt), <u>Autobahnzufahrten:</u> A 46 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Iserlohn (ca. 4,5km entfernt), <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 89 km entfernt), Dortmund (ca. 40 km entfernt) Frankfurt (ca. 207 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand, Die Entfernung zum Ortszentrum Iserlohn beträgt ca. 5 km öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt
Art der Nutzungen:	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Beeinträchtigungen:	beim Ortstermin waren keine Beeinträchtigungen für die vorgefundene Nutzung ersichtlich
Topografie:	starke Hanglage, es besteht eine Steigung von ca. 35 m auf einer Länge von ca. 110 m, dies entspricht rd. 32 %

² https://www.iserlohn.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Aktuelles/12/2025_Stadtgebiet_Einwohner.pdf



2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Privatweg über ein Nachbargrundstück, für die Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche sowie forstwirtschaftliche Fläche ist die Zufahrt ausreichend. Für das fehlende Wegerecht und einer unterstellten Nutzung im Rahmen eines Notwegerechts erfolgt ein entsprechender pauschaler Abschlag in der Bodenwertermittlung.

Straßenausbau:

nicht ausgebauter Feldweg

Altlasten u.a. Grundstücksinformationen:

Altlasten:

Der Märkische Kreis hat auf Anfrage in einem Schreiben vom 14.01.2025 folgendes mitgeteilt:

das Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 61, Flurstück 206, An der Stünenburg, Flurstück 207, Stünenburg 31 ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Zudem gab es beim Ortstermin augenscheinlich keine Hinweise auf ein eventuelles Vorhandensein von Altlasten.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes:

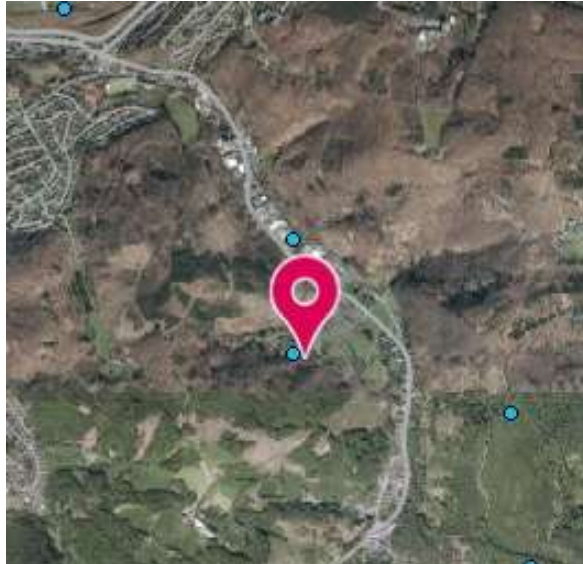
Entsprechend den Angaben des Geologischen Dienstes NRW³, ist in den 500 m x 500 m Quadraten, in denen sich das Bewertungsobjekt befindet, im Gefährdungspotenzialkataster Karstgebiet als Gefährdungspotenzial eingetragen.

Stoffliche Bodenbelastungen:

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW⁴ steht eine Bodenprobe für das betroffene Flurstück zur Verfügung:

³ www.gdu.nrw.de

⁴ www.stobo.nrw.de



Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024 vor.

Hiernach besteht zum Bewertungsstichtag 12.02.2025 in Abteilung II des Grundbuchs von Iserlohn, Blatt 5546 die Eintragung zur Zwangsversteigerung des Flurstück 207, Flur 61, Gemarkung Iserlohn betreffend. Die Eintragung bleibt unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Ausweisung Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Iserlohn vom 21.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis der Stadt keine Baulasten und auch kein Denkmal eingetragen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage erhalten.

- Behördliche Bau-, Benutzungsbeschränkungen, oder Beanstandungen sind nicht bekannt

- Auflagen die bisher nicht erfüllt sind stehen nicht aus.

- Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

- Die gültige Hausnummer lautet : 31

- Es handelt sich hierbei um kein Denkmal.

Darstellung Denkmal in QGIS:

Die Stadt Iserlohn stellt eine Übersicht Ihrer Denkmäler⁵ zur Verfügung, diese wurde in QGIS eingebunden und ist untenstehend dargestellt. Auch hierin besteht keine Darstellung als mögliches Denkmal. Dies wurde durch die schriftliche Auskunft bestätigt.



2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan⁶:
Landesentwicklungsplan NRW



Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Landesentwicklungsplan NRW mit der Nachrichtlichen Darstellung als Freiraum dargestellt.



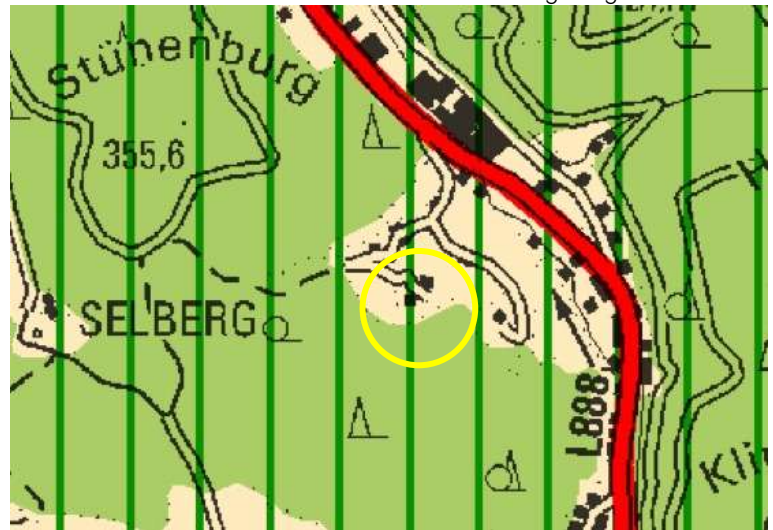
⁵ <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/bebauungsplaene/open-data>

⁶ <https://maps.regioplaner.de/>

Darstellung im Regionalplan⁷ Arnsberg
– Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis,
Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein:



Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer-Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein, Blatt 5, als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Waldbereich mit der Funktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn⁸, Legende⁹:



Im Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der Bereich des Bewertungsobjektes als Fläche für die Landwirtschaft und tlw. Fläche für Wald dargestellt.



⁷ https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/zeichnerische_festlegungen.pdf

⁸ <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/bebauungsplaene/open-data>

⁹ https://www.o-sp.de/iserlohn/plan/plan_details.php?pid=18279&L1=1&t_id=1&art=74465

Darstellung im Bebauungsplan der Stadt Iserlohn¹⁰, georeferenziert dargestellt in QGIS:

Der Bereich des Bewertungsobjektes befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und beurteilt sich demnach gemäß §35 BauGB als Außenbereich.



2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

abgabenrechtlicher Zustand:

Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit abgabenfrei ist. Unterstellt wird weiterhin, dass naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nicht zu entrichten sind.

2.6 Sonstige Grundstücksinformationen

Ausweisung Gefährdungspotenzialkataster NRW:¹¹

Für die betroffenen 500 m x 500 m Quadrate, in denen das Bewertungsobjekt liegt, ist im Gefährdungspotenzialkataster Karstgebiet als Gefährdungspotenzial des Untergrundes verzeichnet.

Stand der Landschaftsplanung in NRW:¹²

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP-SZ.962-04 LP Iserlohn.

Lage im Wasserschutzgebiet:¹³

Das Bewertungsobjekt ist weder als bestehendes noch als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt.

Ausweisung Landschaftsraum, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz:¹⁴

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich Landschaftsraum LR-VIb-026 Hochfläche um Ihmert mit Iserlohner und Balver Randhöhen eine Ausweisung vor, als Landschaftsschutzgebiet besteht die Ausweisung LSG-4511-0020 LSG-Iserlohn - Typ A und als Naturschutzgebiet besteht keine Ausweisung.

¹⁰ <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/bebauungsplaene/open-data>

¹¹ <http://www.gdu.nrw.de>

¹² <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/lp/de/karten>

¹³ <http://www.uvo.nrw.de>

¹⁴ <http://www.uvo.nrw.de>

Verzeichnung Biotopenkataster: § 62 LG (§30 BNatSchG/ §42 LNatSchG) geschützte Biotope, Verbundflächen u. a.:

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich Schutzwürdige Biotope, geschützte Biotope nach §62 (§30 BNatSchG und §42 LNatSchG) und als Biotopentyp keine Ausweisung vor. Es besteht eine Ausweisung als Verbundfläche:

Verbundfläche VB-A-4611-211 "Iserlohner Stadtwald"

Ausweisung Alleenkataster¹⁵:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Alleenkataster ausgewiesen.

Verzeichnung Fachinformationssystem Lärm NRW¹⁶:

Es sind keine Beeinträchtigungen ausgewiesen und wurden auch im Ortstermin nicht wahrgenommen.

Hochwassergefahrenkarte¹⁷:

Gefahren- und Risikokarten werden für häufige (HQ_{häufig}), mittlere (HQ₁₀₀) und extreme (HQ_{extrem}) Hochwasserereignisse erstellt. Für jeden relevanten Gewässerabschnitt stehen Karten im Maßstab 1:5.000 bereit.

HQ_{häufig}: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 10 bis 20 Jahre auf, also relativ häufig.

HQ₁₀₀: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 100 Jahre auf.

HQ_{extrem}: Das Extremhochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt.

Darstellung HQ_{häufig}:**Darstellung HQ₁₀₀:**

¹⁵ <http://alleen.naturschutzinformationen-nrw.de/nav2/Karte.aspx>

¹⁶ <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>

¹⁷ https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/umwelt_klima/wasser/hochwasser/uesg/

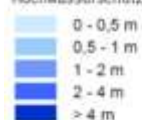
Darstellung HQextrem:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist augenscheinlich, auch bei Starkregenereignissen, nicht von Hochwasser betroffen.

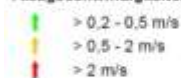
Hinweiskarten Starkregenereignisse¹⁸

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

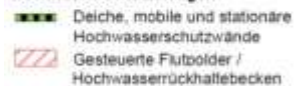
Wassertiefen –
Gebiete ohne technischen
Hochwasserschutz



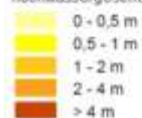
Fließgeschwindigkeiten



Hochwasserschutzanlagen



Wassertiefen –
hochwassergeschützte Gebiete



¹⁸ <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/wms-hinweiskarte-starkregengefahren-wms-starkregen.html>

Der Märkische Kreis¹⁹ bietet eine Starkregensimulation an, diese zeigt, dass keine wesentliche Beeinflussung durch drückendes Hangwasser für die Bewertungsflächen besteht.



Verzeichnung Erosionsgefährdung landwirtschaftlicher Flächen nach Landeserosionsschutzverordnung:²⁰

Gemäß den Angaben im Erosionsgefährdungskataster für landwirtschaftliche Flächen des Geologischen Dienstes NRW, ist für die Bewertungsfläche hinsichtlich Wassererosion und Winderosion eine sehr hohe Erosionsgefährdung ausgewiesen.



¹⁹ <https://mapview.hydrotec.de/models/Starkregengefahrenkarten-Maerkischer-Kreis-N100/>

²⁰ <http://www.erosion.nrw.de/>

Verzeichnung Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW:²¹

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW steht eine Bodenprobe für die Bewertungsflächen zur Verfügung. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 des Gutachtens verwiesen.

Tabellarische und grafische Darstellung der Umweltdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	LSG	LR	NSG	AlleeK	§30/42	BK	GSN	BSN	VB	TW	Bodentyp	Bodenzahl
Iserlohn	61	206	LSG-4511-0020	LR-VIb-026	-	-	-	-	-	-	VB-A-4611-211	-	Braunerde	20-45
Iserlohn	61	207	LSG-4511-0020	LR-VIb-026	-	-	-	-	-	-	VB-A-4611-211	-	Braunerde	30-55

LSG: Landschaftsschutzgebiet; LR: Landschaftsraum; NSG: Naturschutzgebiet; AK: Alleenkataster; BK: Biotopenkataster; §30/42: gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG; GSN: Gebiet für den Schutz der Natur; BSN: Bereich für den Schutz der Natur; VB: Verbundfläche; TW: Trinkwasserschutzgebiet

Da die Umweltbeeinflussungen das Bewertungsgrundstück auch nur tlw. betreffen können, werden diese im Folgenden noch einmal grafisch, unter Zuhilfenahme des freien-open-source-geografischen-Informationssystem, kurz QGIS²², dargestellt:

Es bestehen keine Darstellungen als Alleenkataster, Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30/42, Gebiet für den Schutz der Natur, Bereich für den Schutz der Natur oder als (Trink-) Wasserschutzgebiet.



Darstellung als Landschaftsschutzgebiet LSG-4511-0020 LSG-Iserlohn - Typ A

²¹ <http://www.stobo.nrw.de>

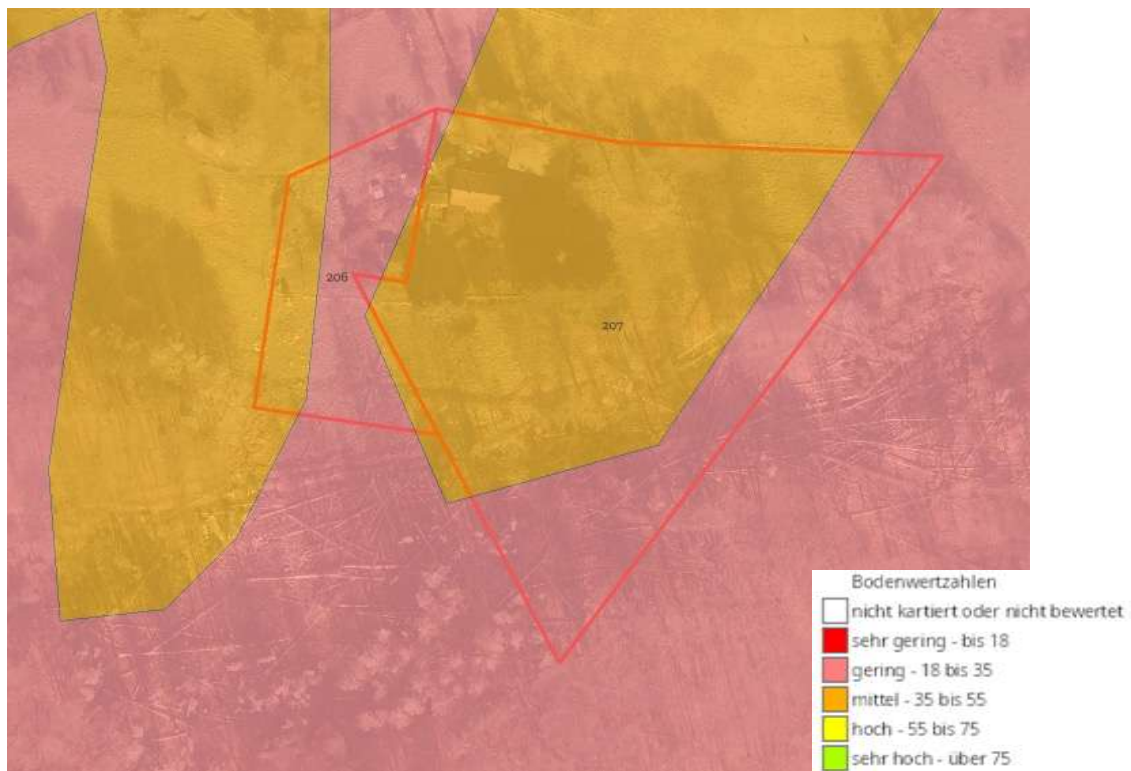
²² <https://www.qgis.org/de/site/>



Darstellung Landschaftsraum LR-Vib-026 Hochfläche um Ihmert mit Iserlohner und Balver Randhöhen



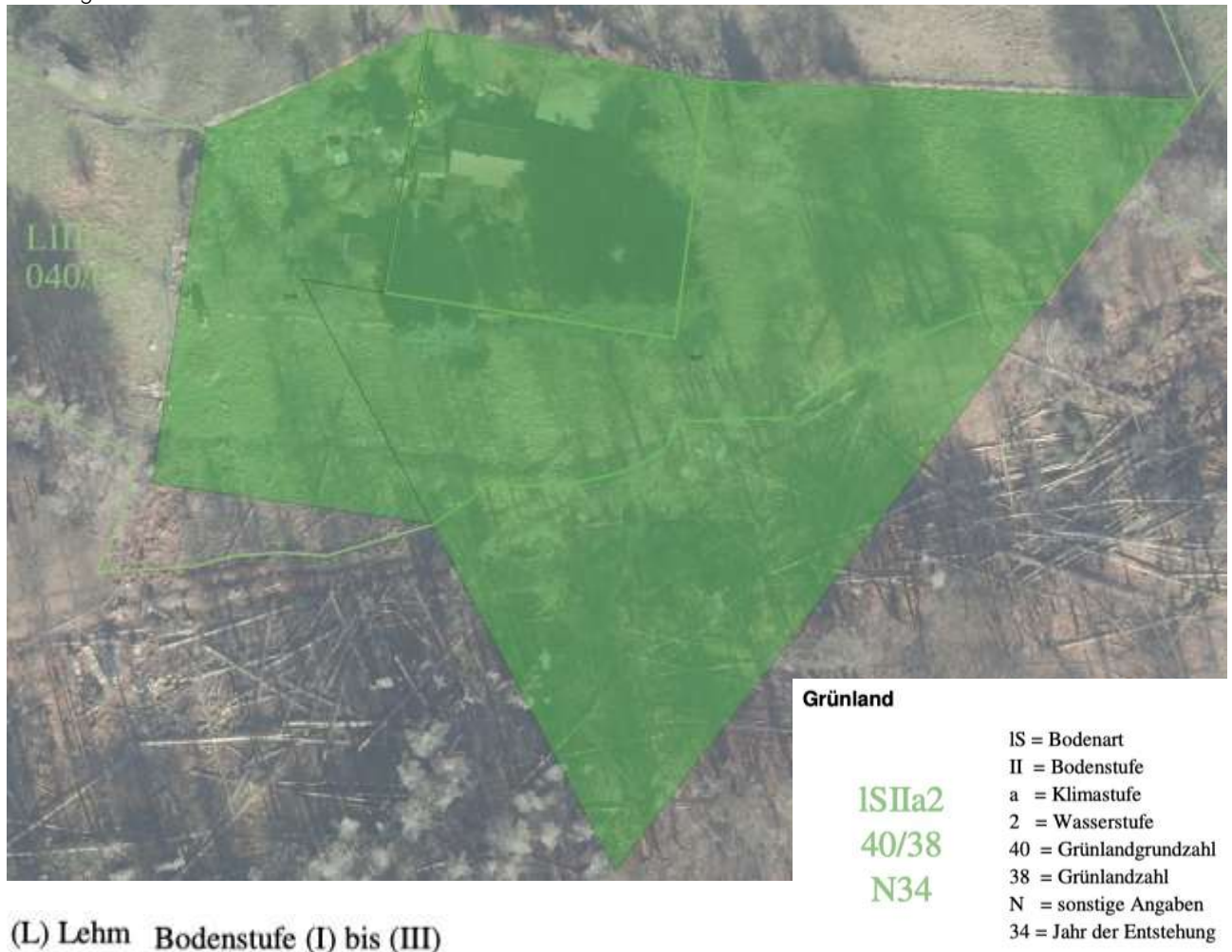
Darstellung Verbundfläche VB-A-4611-211 "Iserlohner Stadtwald"



Darstellung des Bodentyps und Bodenzahlen

Ausführungen zur Ertragsmesszahl des Bodens gemäß it.nrw.de²³

Die Ertragsmesszahl kennzeichnet die naturale Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen. Sie wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung berechnet und bildet die Grundlage für die Einheitsbewertung und damit für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.



Für das Bewertungsgrundstück wird die Bodenart Lehm, die Bodenstufe III und eine Bodenzahl von ca. 40 ausgewiesen.

Es bestehen gemäß ELWASWEB keine Darstellungen als eutrophierte oder Nitratbelastete Gebiete nach §13a Düngeverordnung²⁴.

Der Bereich des Bewertungsgrundstück befindet sich über noch nicht erloschenen Bergwerksfeldern für Galmei, Zinkerz und Bleierz und über einem erloschenen Bergwerksfeld für Kohlenwasserstoffe. Auskünfte hinsichtlich möglicher bergbaulich bedingter Schäden für den Bereich der Bewertungsgrundstücke erteilt die Bezirksregierung Arnsberg.

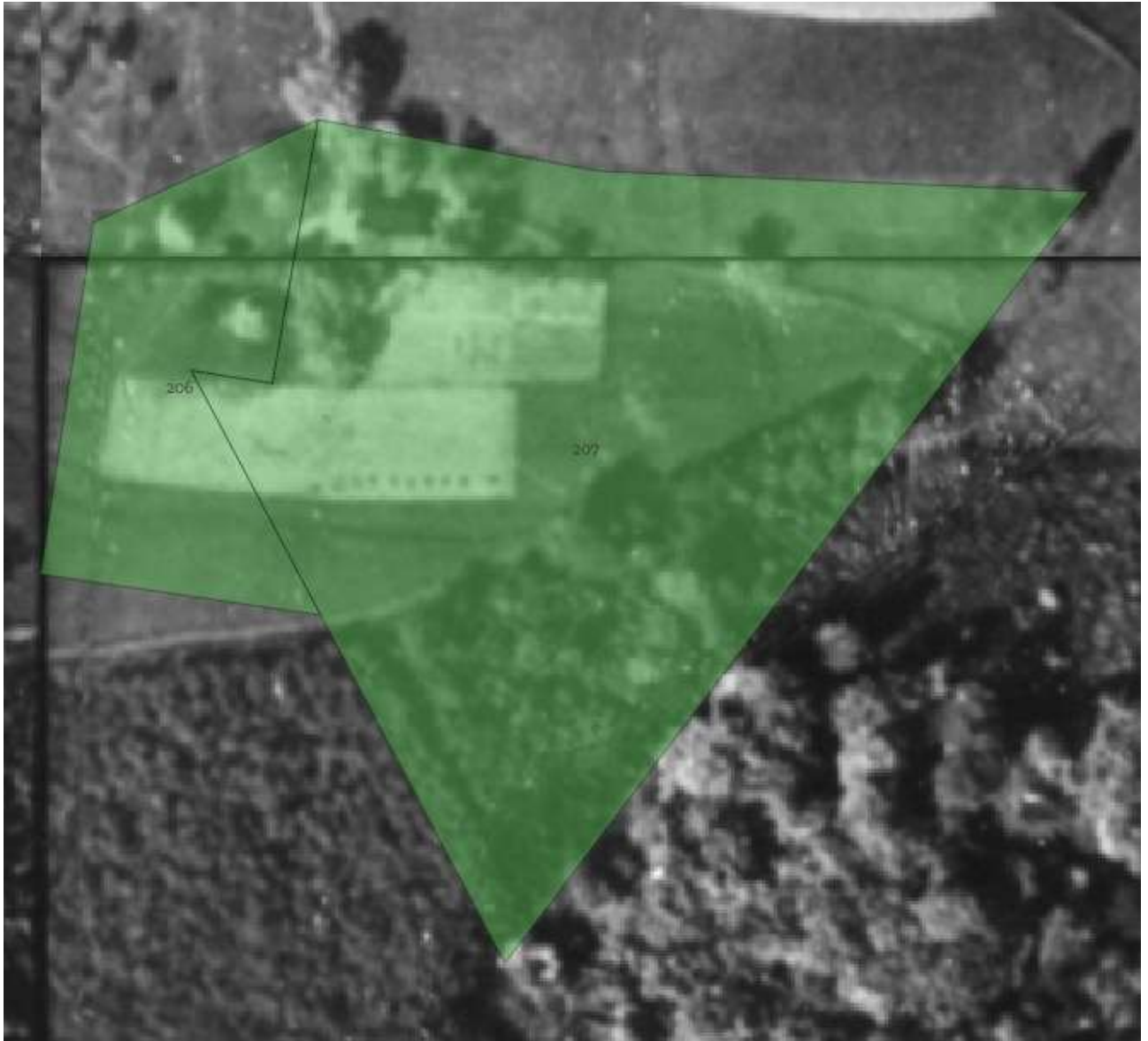
²³ https://www.staedteregion-aachen.de/fileadmin/user_upload/A_62/Dateien/Liegenschaftskataster/Legende_Schaetzungskarte.pdf

²⁴ https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/belastete_gebiete_nitrat_2025_01.htm

Darstellung der PV-Freiflächenanlagen Basisflächen im Randstreifen der Bahn und Bundesautobahn²⁵:

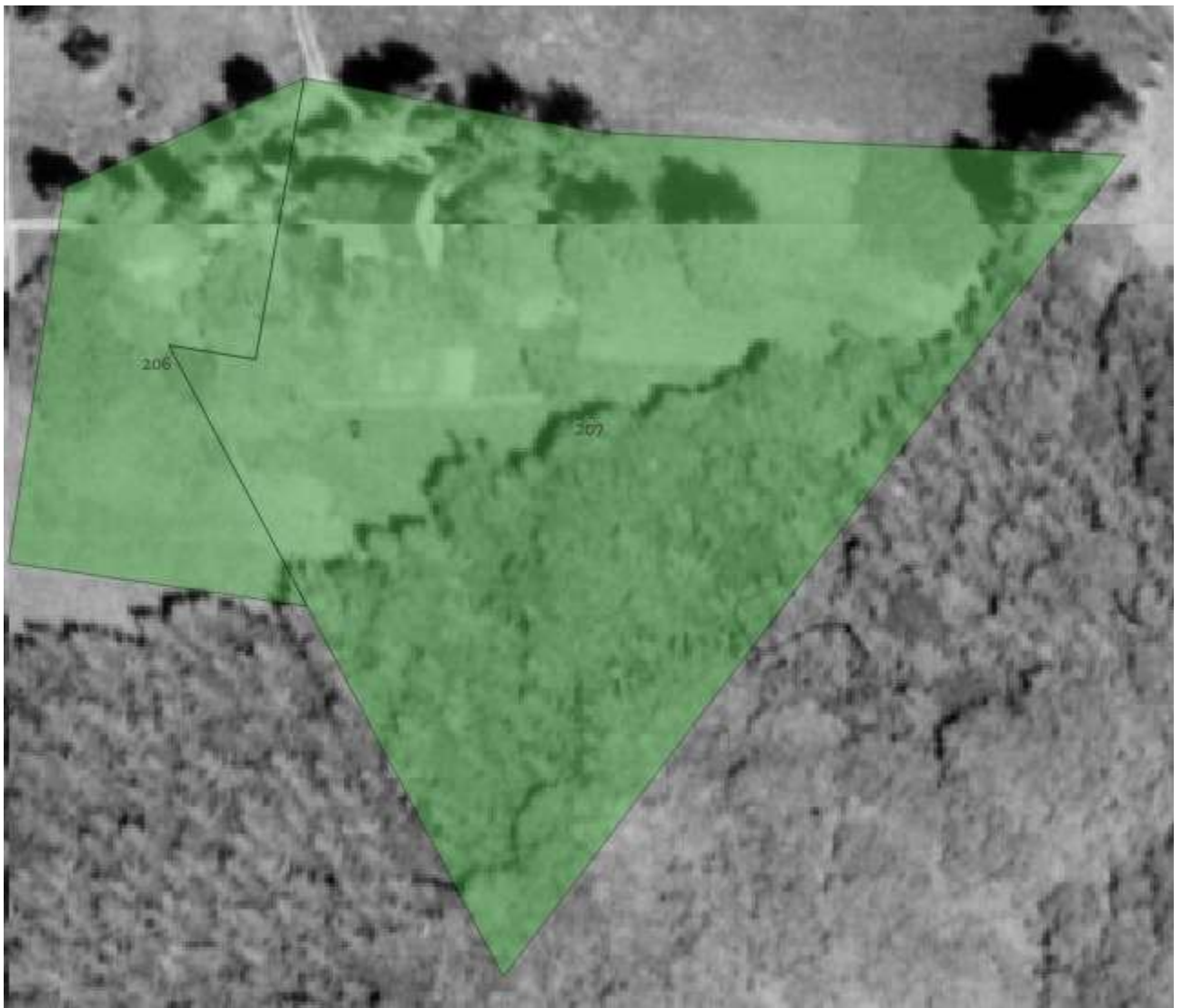
Die Bewertungsflächen liegt nicht im Bereich der Basisflächen für PV-Freiflächenanlagen entlang der Bahn und Bundesautobahnen von 500 m gemäß EEG 2023. Demzufolge ist auch keine Lage innerhalb des 200 m Abstandes gemäß LEP-Erlass Erneuerbare Energien in NRW als Voraussetzung für ein privilegiertes Bauvorhaben vorhanden.

²⁵ <https://www.energieatlas.nrw.de/site/wms-und-wfs-dienste>

Historische Luftbilder²⁶:

Luftbildaufnahme 1954

²⁶<https://www.bezreg-koeln.nrw.de/geobasis-nrw/produkte-und-dienste/luftbild-und-satellitenbildinformationen/historische-luftbild-1>



Luftbildaufnahme 1984



Luftbildaufnahme 2006



Luftbildaufnahme 2021

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Grünland	FN-Fläche	Gartenland	Wohnbaufläche
Iserlohn	61	206	1.682,00 m ²	877,00 m ²		805,00 m ²	
Iserlohn	61	207	7.373,00 m ²	3.344,00 m ²	2.521,00 m ²		1.508,00 m ²
Ergebnis			9.055,00 m²	4.221,00 m²	2.521,00 m²	805,00 m²	1.508,00 m²

Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bewertungsteilbereiche	Größe
Wohnhaus - ohne Bewertung -	1.508,00 m ²
Gartenland -ohne Bewertung -	805,00 m ²
Grünland	4.221,00 m ²
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	2.521,00 m ²
Ergebnis	9.055,00 m²

Auftragsgemäß werden vom Unterzeichner nur die land- und forstwirtschaftlichen Teilbereiche bewertet. Der Bereich der Wohnbaufläche mit 1.508 m² sowie des Gartenlands mit 805 m² bleiben ohne Berücksichtigung. Dem Bewertungsteilbereich Forstwirtschaftliche Nebenfläche werden die katastermäßigen 2.521 m² zugeordnet und dem Bewertungsteilbereich Grünland die katastermäßig angegebenen 4.221 m².



3.2 Grundsätze zur Wertermittlung²⁷

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

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 Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nach § 2 Abs. (1) ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. (2) und (3) ImmoWertV richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Nach § 2 Abs. (4) und (5) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag 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.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

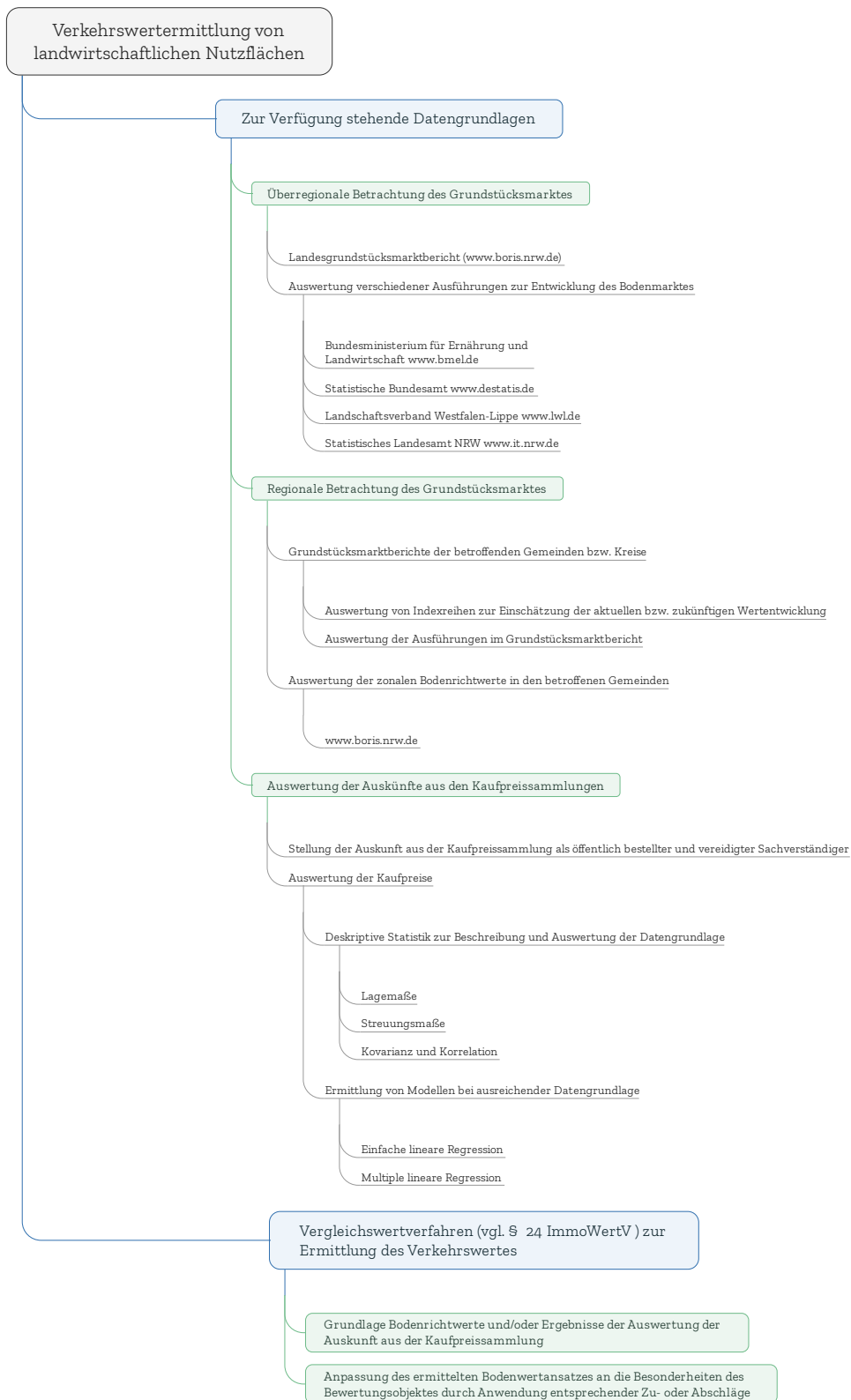
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

²⁷ Internetpräsenz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz: www.gesetze-im-internet.de

3.3.1 Bodenwertermittlung „Landwirtschaftliche Nutzflächen“

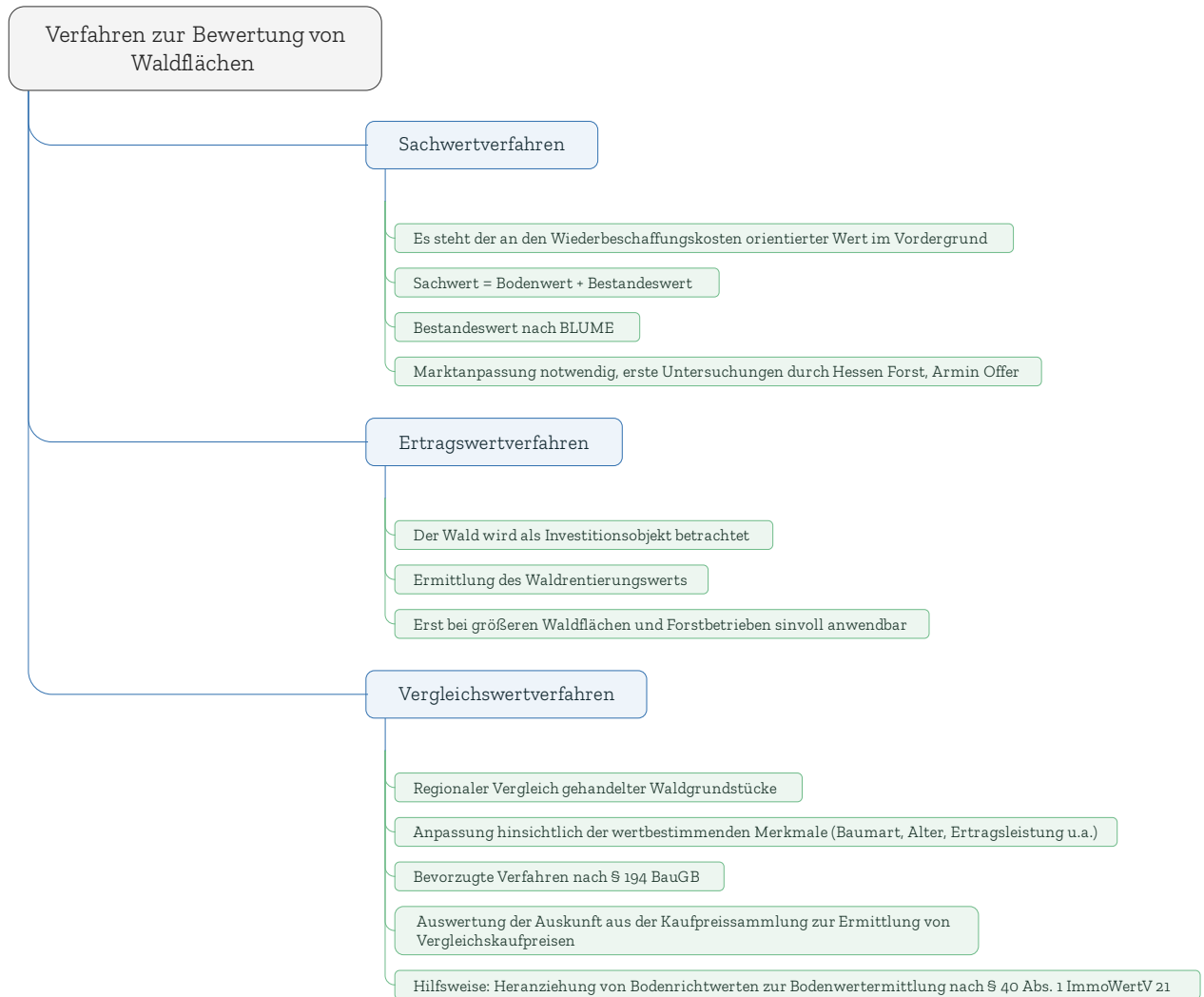
Schematische, vereinfachte Darstellung des Ablaufs der Verkehrswertermittlung für landwirtschaftliche Nutzflächen:



Die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt in der Regel durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach § 24 ImmoWertV entsprechend dem oben dargestellten Ablaufschema. Eine Auswertung des überregionalen Marktgeschehens erfolgt nur dann, wenn keine ausreichende Datengrundlage zur Beurteilung des regionalen Marktgeschehens vorliegt.

3.3.2 Bodenwertermittlung „Forstwirtschaftliche Nutzflächen“

Die grundsätzlich anwendbaren Verfahren zur Verkehrswertermittlung von forstwirtschaftlichen Nutzflächen (Waldflächen) sind in der untenstehenden Skizze zusammengefasst dargestellt²⁸.



Eine Bewertung mit dem „Sachwertverfahren“ ohne Anwendung eines entsprechenden Marktanpassungsfaktors führt in der Regel nicht zu sachgerechten Verkehrswerten von Waldflächen. Marktanpassungsfaktoren für Waldflächen liegen allerdings nur in Teilbereich von Deutschland vor (z.B. Hessen).

Das „Ertragswertverfahren“ ist lediglich für größere Waldflächenbestände und ganze Forstbetriebe anwendbar. Für die Bewertung von Einzelflächen in geringer Größe führt das Ertragswertverfahren nach Auffassung des Unterzeichners nicht zu sachgerechten Ergebnissen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB von „kleineren“ Waldflächen ist aus Sicht des Unterzeichners die Anwendung des Vergleichswertverfahrens sachgemäß. Hierzu ist bei dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Waldflächen zu stellen und auszuwerten. Ist keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen im Bereich des Bewertungsobjektes verfügbar, so können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks sind dann, wenn vorhanden, zusätzlich durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Abschließend verbleibt aus Sicht des Unterzeichners das Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV 21 als erste Wahl für Verkehrswertermittlung von kleineren forstwirtschaftlich genutzten Einzelflächen gemäß § 194 BauGB.

²⁸ Armin Offer, Seminarunterlagen Waldflächen sicher bewerten, Seminar WW22 Sprengnetter Akademie

3.3.3 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Die folgenden Abbildungen und textlichen Ausführungen wurden dem Grundstücksmarktbericht 2025²⁹, Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 in der Stadt Iserlohn entnommen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Preisbildung bei landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert sich in der Regel an deren Ertragsfähigkeit, die durch die Wertzahlen für Acker- und Grünland definiert ist und aus verschiedenen Parametern der Bodenschätzung, wie z.B. Bodenart und -entstehung sowie Klima- und Wasserverhältnissen abgeleitet wird. Weitere Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle sowie mögliche Nutzungseinschränkungen durch Landschaftsschutzmaßnahmen.

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und dem Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen. Diese Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

Für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren reicht die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorliegenden Kauffälle pro Jahr nicht aus, so dass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können. Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² wurden hierbei außer Betracht gelassen.

Aus den abgeschlossenen Kaufverträgen der letzten Jahre ergeben sich folgende durchschnittliche Kaufwerte für ganz Iserlohn:

Ackerland [22 Kauffälle 2018 - 2024]	4,11 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,18 bis 6,82 €/m ²
Grünland [17 Kauffälle 2018 - 2024]	2,74 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,76 bis 6,05 €/m ²
Wald m. Aufw. [29 Kauffälle 2018 - 2024]	1,38 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 2,50 €/m ²

Hinweis: Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich gem. ImmoWertV seit 2021 nur noch auf den Grund und Boden ohne Wert des Aufwuchses (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV).

Für die „Besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ werden z.T. deutlich höhere Kaufpreise bezahlt als im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Im Stadtgebiet Iserlohn ist das Preisgefüge aufgrund unterschiedlicher Nachfragesituationen allerdings extrem heterogen, vereinzelt werden Kaufpreise bis zu 20 Euro/m² erzielt.

3.3.4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Grundsätzlich liegen dem Unterzeichner sowohl für den Bereich der Stadt Iserlohn wie auch für den gesamten Märkischen Kreis Vergleichskaufpreise vor.

Im vorliegenden Fall wurde auf die Auswertung einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung verzichtet, da es sich bei den Teilbereichsflächen um eine Umgebungsfläche einer Wohnbebauung handelt, für die in der Regel keine gesonderten Kaufpreise vorliegen. Derartige Flächen werden in der Regel ausgehend vom Bodenrichtwert für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung durch Zu- und Abschläge bewertet, je nach Verwendungsmöglichkeit im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Gesamtobjektes. Daher erfolgt keine gesonderte Auswertung von Vergleichskaufpreisen.

²⁹ www.boris.nrw.de

3.4 Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks³⁰

📅 2025 🔍 📄 ➦

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **3 €/m²**
(Grünland)

Adresse: Stönenburg 31

Lage und Wert ⬆

Gemeinde	Iserlohn
Bodenrichtwertnummer	1177
Bodenrichtwert	3 €/m ² (Grünland)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

Beschreibende Merkmale ⬆

Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	2,3 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Für die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt bitte zu den historischen Richtwerten wechseln.
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst.

Hierbei erfolgt ein Zuschlag für die Arrondierung der Fläche und Nähe zur Wohnbebauung, für die tlw. extreme Hanglage in Verbindung mit der eingeschränkten Erschließung und dem verwilderten Zustand der Fläche erfolgt ein entsprechender Abschlag.

³⁰ www.boris.nrw.de

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Grünland
Vorläufiger relativer Bodenwertansatz / Bodenrichtwert		3,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2025	
Bewertungsstichtag	12.02.2025	
Anpassung Stichtag		
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		3,00 €/m ²
Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale		
	Anpassung in %	
Arrondierung und Nähe zur Wohnbebauung	50%	1,50 €/m ²
extreme Hanglage und verwilderter Zustand	-30%	-0,90 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		3,60 €/m ²
Bewertungsflächengröße		4.221,00 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		15.195,60 €
Bodenwert rd.		15.200,00 €
Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt <u>15.200,00 €</u> .		

3.4.1 Vergleichswertermittlung des Bewertungsgrundstücks „Grünland“

Zur Bewertung der unbebauten Grünlandfläche sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert der Grünlandfläche (vgl. Bodenwertermittlung)		15.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert der Grünlandfläche	=	15.200,00 €
	rd.	15.200,00 €

3.5 Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

The screenshot shows a digital interface for land valuation. At the top, there is a date selector set to '2025' and icons for search, print, and share. Below this is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen /'. The main display area shows 'Bodenrichtwert' (Land Value) as '0,6 €/m² (Forstwirtschaft)' (Forestry) in a green box. Below this, the address 'Adresse: Stünenburg 31' is shown. A section titled 'Lage und Wert' (Location and Value) contains a table with the following data:

Gemeinde	Iserlohn
Bodenrichtwertnummer	1178
Bodenrichtwert	0,6 €/m² (Forstwirtschaft)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

Below this is a section titled 'Beschreibende Merkmale' (Descriptive Features) with a table:

Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	0,5 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Für die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt bitte zu den historischen Richtwerten wechseln.
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Hierbei erfolgt ein Zuschlag für die Arrondierung der Fläche und Nähe zur Wohnbebauung sowie des überwiegend geringwertigen, tlw. abgängigen Bestandes. Für die tlw. extreme Hanglage in Verbindung mit der eingeschränkten Erschließung der Fläche erfolgt ein entsprechender Abschlag.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Forstwirtschaftliche Nebenfläche
Vorläufiger relativer Bodenwertansatz / Bodenrichtwert		0,60 €/m ²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2025	
Bewertungsstichtag	12.02.2025	
Anpassung Stichtag		
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		0,60 €/m ²
Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale		
	Anpassung in %	
Arrondierung und Nähe zur Wohnbebauung	50%	0,30 €/m ²
extreme Hanglage und verwilderter Zustand	-30%	-0,18 €/m ²
geringwertiger tlw. abgängiger Bestand	20%	0,12 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		0,84 €/m ²
Bewertungsflächengröße		2.521,00 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		2.117,64 €
Bodenwert rd.		2.100,00 €
Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt <u>2.100,00 €</u> .		

3.5.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“	=	2.100,00 €
	rd.	2.100,00 €

4 Verkehrswert

Der **ermittelte Verkehrswert** einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und forstwirtschaftlichen Nebenfläche in **58644 Iserlohn, Stünenburg 31**

Grundbuch	Blatt	
Iserlohn	5546	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Iserlohn	61	206 tlw., 207 tlw.

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 mit rd.

17.300,00 €

geschätzt.

Auftragsgemäß wird der Bereich des Gartenlandes mit 805 m² und der Bereich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit 1.508 m² durch den Sachverständigen Beisemann bewertet. Die beiden Flurstücke bilden insgesamt mit allen Nutzungen eine wirtschaftliche Einheit.

Die Aufteilung des Verkehrswertes auf die Einzelgrundstücke ergibt sich wie folgt:

Anteilige Aufteilung des Verkehrswertes auf die Flurstücke

	Größe	Grünland	FN-Fläche	Anteiliger Wert		Summe Flurstück
				Grünland	FN-Fläche	
Flurstück 206 tlw.	1.682,00 m ²	877,00 m ²	-	3.157,20 €	-	3.157,20 €
Flurstück 207 tlw.	7.373,00 m ²	3.344,00 m ²	2.521,00 m ²	12.038,40 €	2.117,64 €	14.156,04 €
						17.313,24 €
					rd.	17.300,00 €

Ich versichere, dieses Gutachten
nach bestem Wissen und Gewissen
erstellt zu haben.



Dirk Erdelmann gen. Meering

5 Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens

Der Sachverständige hat an dieser Ausarbeitung einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Die Bewertung wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen die Bewertung nicht verwenden.

Die Bewertung begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder sinngemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Beschreibungen der Grundstücke, der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Zubehörs stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Bewertung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Soweit Flächengrößen ermittelt wurden, erfolgte dies planimetrisch. Bei den Größenangaben handelt es sich daher um ca.-Werte.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Bewertung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Bewertung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung im Internet ist ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA:

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand 22.12.2021)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. Nr. 24 S. 59 AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, ber. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 1082)

BewG:

Bewertungsgesetz vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834)

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Luftbild in Übersicht

Anlage 2: Fotos