**DIPL.-ING. F. AFSIN**
Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
www.immobilienbewertung-afsin.de

Datum: 13.08.2026 Gutachten-Nr.: 6502-26

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für den
**ideellen ½-Anteil** an dem unbebauten Grundstück in
**Am Hermannsbrunnen (13), 58239 Schwerte**



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

| | |
|---|---|
| Grundbuch von: | Geisecke |
| Blatt: | Teil aus 98 |
| **Lfd. Nr. 5** | |
| Gemarkung: | Geisecke |
| Flur: | 4 |
| Flurstück: | 96 |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Schwerte<br>Aktenzeichen 66 K 14/25 |
| Wertermittlungsstichtag: | 24.02.2026 |

## Verkehrswert (unbelastet): 14.000,- €
**in Worten: vierzehntausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 2 | Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Tatsächliche Eigenschaften | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung und Baugrund | 7 |
| 3 | Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 3.1 | Grundbuch | 10 |
| 3.2 | Eintragungen im Baulastenverzeichnis | 10 |
| 3.3 | Bindung durch öffentl. Mittel | 10 |
| 3.4 | Bauleitplanung | 11 |
| 4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 12 |
| 5 | Grundstückszubehör | 12 |
| 6 | Verkehrswertermittlung | 13 |
| 6.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 13 |
| 6.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 14 |
| 6.3 | Bodenwertermittlung | 15 |
| 6.3.1 | Beschreibung des Grundstücks | 15 |
| 6.3.2 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 6.3.3 | Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes | 17 |
| 6.4 | Verkehrswert (unbelastet) | 18 |
| 7 | Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen | 20 |
| 8 | Anlagen | 21 |
| 8.1 | Lagepläne | 21 |
| 8.2 | Flurkarte | 23 |
| 8.3 | Luftbild | 24 |
| 8.4 | Baulastauskunft | 25 |
| 8.5 | Altlastenauskunft | 26 |
| 8.6 | Planungsrechtliche Auskunft | 29 |
| 8.7 | Anliegerbescheinigung | 30 |
| 8.8 | Wohnungsbindung | 31 |
| 8.9 | Bergbauauskunft | 32 |
| 8.10 | Fotos | 35 |

# 1 Allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht: Schwerte<br>Aktenzeichen: 66 K 14/25 |
| Auftrag vom: | 19.01.2026 |
| Zweck des Gutachtens: | Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Art des Objektes: | unbebautes Grundstück |
| Derzeitige Nutzung: | Garten |
| Folgenutzung: | Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen. |
| Wertermittlungsstichtag:<br>Qualitätsstichtag: | 24.02.2026<br>24.02.2026 |
| Ortsbesichtigung: | Datum: 24.02.2026<br><br>Teilnehmer:<br>M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen),<br>Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger |
| Zeichnungen: | Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. |
| Verwendung des Gutachtens: | Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.<br><br>Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner. |

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte, Bauordnungsamt vom 13.04.2026
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerte
- Baulasten der Stadt Schwerte, Bauordnungsamt vom 02.02.2026
- Altlastenauskunft des Kreises Unna, Der Landrat, Mobilität, Natur und Umwelt, Wasser und Boden vom 13.08.2026
- Auskunft der Stadt Schwerte, Der Bürgermeister, Bauordnungsamt zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen vom 17.02.2026
- Bergbauliche Auskunft des Eigentümers der RAG-Aktiengesellschaft vom 02.02.2026
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Schwerte, Sozialamt/ Grundsicherung und Wohngeld vom 18.02.2026
- Grundstücksmarktbericht (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

# 2 Grundstücksbeschreibung

## 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Schwerte ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen mit 45.821 Einwohnern auf einer Fläche von 56,2 km² (Stand: 2024-12-31). Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und liegt im Kreis Unna.

Geographisch ist Schwerte an der Schwelle vom Ruhrgebiet zum Sauerland gelegen. Die Stadt befindet sich südöstlich von Dortmund und liegt an der Ruhr. Charakteristisch für die Region sind das Ardeygebirge im Norden sowie die Flüsse und Stauseen, darunter der Gehrenbach-Stausee und der Ruhrstausee Hengsteysee im benachbarten Westhofen, die wichtige Ziele für Naherholung darstellen.

Schwerte hat eine bewegte Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Erstmals wurde die Stadt 962 erwähnt, erhielt im Jahr 1397 das Stadtrecht und war Mitglied der Hanse. Historische Baudenkmäler und Zeugnisse aus der Frühgeschichte prägen die kulturelle Landschaft der Stadt.

Das Klima in der Region fällt durch einen relativ hohen Jahresniederschlag von etwa 871 mm im Mittel (1961–1990) auf, wobei die Unterschiede zwischen den Jahreszeiten eher moderat sind.

**Mikrolage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Geisecke der Stadt Schwerte, etwa 7,8 Kilometer von der Stadtmitte entfernt, in einer ruhigen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umgebung. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit gepflegten Gärten geprägt. Die Bebauung ist aufgelockert und vermittelt einen ländlichen Charakter, während die Nähe zur Stadt Schwerte eine gute Verbindung zu urbaner Infrastruktur bietet.

Die verkehrliche Anbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung sowie durch die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs in wenigen Fahrminuten gewährleistet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Nahversorger, sind in der näheren Umgebung vorhanden. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen verschiedener Schulformen befinden sich in einem Umkreis von wenigen Kilometern und sind gut erreichbar. Die Umgebung bietet zudem Zugang zu Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zu Freizeitaktivitäten und Erholung einladen. Insgesamt handelt es sich um eine ansprechende Mikrolage mit guter Lebensqualität und einer ausgewogenen Mischung aus Ruhe und Infrastruktur.

Demographischer Wandel /
Soziale Lage: Quelle: wegweiser kommune.de

Demographische Entwicklung:

| Indikator | Schwerte (2023) | Arnsberg (2023) | Nordrhein-Westfalen (2023) |
|---|---|---|---|
| Bevölkerung (Anzahl) | 46571 | 74206 | 18190422 |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%) | 0,1 | 0,1 | 3,7 |
| Anteil 65+ (%) | 16,6 | 16 | 14,7 |
| Durchschnittsalter | 46,3 | 45,5 | 44,2 |
| Wanderungssaldo | 7,1 | 7 | 8,3 |
| Geburten (Anzahl je 1000 Einwohnen) | 8,4 | 8,9 | 9,2 |
| Sterbefälle (Anzahl je 1000 Einwohnen) | 13,6 | 13,2 | 12,4 |

Soziale Lage:

| Indikator | Schwerte (2022) | Arnsberg (2022) | Nordrhein-Westfalen (2022) |
|---|---|---|---|
| Wohnfläche pro Person (m²) | 46,6 | 48,2 | 44,3 |
| Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%) | 42,6 | 52,2 | 43 |
| Kaufkraft (Euro/Haushalt) | 60614 | 55844 | 57638 |
| Haushalte mit niedrigem Einkommen (%) | 39,3 | 39,7 | 41,6 |
| Haushalte mit mittlerem Einkommen (%) | 35,1 | 36,8 | 34,5 |
| Haushalte mit hohem Einkommen (%) | 25,6 | 23,4 | 24 |
| Arbeitslose an den SvB (%) | 4,1 | 6,6 | 7 |
| Arbeitslose an den ausländischen SvB (%) | 18,5 | 21,6 | 20,6 |

Verkehrslage: Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

| | |
|---|---|
| Stadtmitte (Schwerte) | 7,8 km |
| Bahnhof | 4,3 km |
| Bushaltestelle | 150 m |
| Flughafen | 8,8 km |
| Gymnasium | 5 km |
| Gesamtschule | 3,9 km |
| Realschule | 5,9 km |
| Kindergarten | 1,4 km |

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im Ortsteil Geisecke vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in Schwerte abgedeckt.

Wohnlage: Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage mit vorwiegend 1-2 -geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung
und Nutzungen in der Straße: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Allerdings ist mit Lärmbelästigung von der im Norden verlaufenden Eisenbahntrasse zu rechnen. Dieser Einfluss ist jedoch im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 17,3 m

mittlere Tiefe, ca.: 25,9 m

mittlere Breite, ca.: 7,9 m

Grundstücksgröße:

| Lfd.- Nr. | Flurstück | Größe | |
|---|---|---|---|
| 5 | 96 | 223 | m² |

Form: fast rechteckige Grundstücksform, straßenseitig trichterform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:
keine Anschlüsse, unterstellt

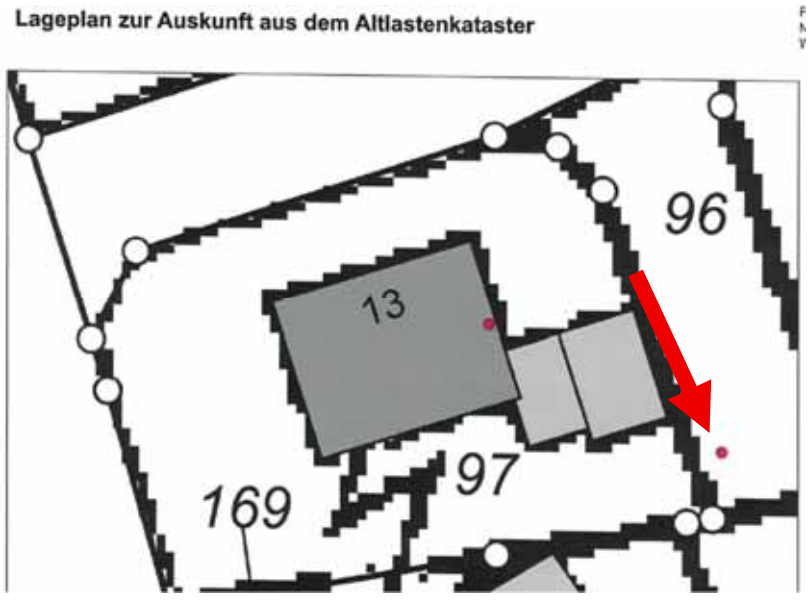
Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilte die Stadt Schwerte, Der Bürgermeister, Bauordnungsamt mit:
„Das Grundstück ist erschlossen und die Straße 'Am Hermannsbrunnen' ist endgültig ausgebaut. Die Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr ist erfolgt. Erschließungskosten gemäß §§ 127 ff. BauGB sind nicht mehr zu zahlen. Eine beitragsfähige Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht geplant.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Nebenstraße: verkehrsberuhigte 30er Zone, Sackgasse

| | |
|---|---|
| Straßenausbau: | Die Straße ist einseitig mit Bürgersteigen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr. |
| Höhenlage zur Straße: | normal |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Hecke |
| Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten | Auf Anfrage teilte der Kreis Unna, Der Landrat, Mobilität, Natur und Umwelt, Wasser und Boden mit:<br><br>„Das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden.<br><br>Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht hergeleitet werden. Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der Bescheid wird auf Anfrage erteilt. Hinweis: In dem beigefügten Kartenauszug sind einige rote Punkte zu erkennen.<br><br>Es handelt sich dabei um Bombentrichter aus dem zweiten Weltkrieg, die mit umherliegenden mutmaßlichen Materialien verfüllt wurden. Es ist zu beachten, dass sich bei den Bombentrichtern um Detonationsstellen und nicht um Blindgängerdarstellungen handelt. Aussagen zu Blindgängern sind aus den vorliegenden Daten ausdrücklich nicht möglich.<br><br>Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich bei den Markierungen nicht um eine maßstabsgetreue Darstellung der Bombentrichtergröße handelt.“ |



Gefahr von Schäden aus Bergbau:

Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie für NRW mit:

„..der oben angegebene Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.
In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen."

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG-Aktiengesellschaft."

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt

# 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

## 3.1 Grundbuch

| | | |
|---|---|---|
| **Grundbuch von:** | Geisecke | |
| **Blatt:** | Teil aus 98 | |
| **lfd. Nr. 5:** | Gemarkung: | Geisecke |
| | Flur: | 4 |
| | Flurstück: | 96 |
| | Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche |
| | Größe: | 223 m² |

Erste Abteilung:

Angabe der Eigentümernamen:
aus Datenschutzgründen nicht genannt

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Keine Lasten und Beschränkungen eingetragen

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilte die Stadt Schwerte, Bauordnungsamt mit:
„Für das oben genannte Grundstück sind keine Baulasten eingetragen."

## 3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Schwerte, Sozialamt/ Grundsicherung und Wohngeld mit:
„Das angefragte Objekt ist nicht öffentlich gefördert. Es bestehen demnach keine Miet- oder Belegungsbindungen."

## 3.4 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

**Planungsrechtliche Ausweisung:**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück liegt weder in einem Sanierungsgebiet noch ist es im Landschaftsplan Nr. 6 des Kreises Unna als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein….“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

ImmoWertV § 3 Abs. 4 – Baureifes Land **– n**ach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

# 4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

- Kein besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkennbar

# 5 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

# 6 Verkehrswertermittlung

## 6.1 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 der **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- 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 Satz 2 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

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 **Vergleichspreisen** 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
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 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: €/m² 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 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).

## 6.3 Bodenwertermittlung

### 6.3.1 Beschreibung des Grundstücks

Das im Grundbuch als Grundstück lfd. Nr. 5 - Flurstück 96 geführte Grundstück grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche und ist erschlossen. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme eines Gewächshauses, nicht vorhanden. Das Gewächshaus stellt eine bauliche Anlage von untergeordneter Bedeutung dar und begründet keine Bebauung im Sinne der Wertermittlung; das Grundstück ist als unbebautes Grundstück zu qualifizieren.

Das Grundstück wird derzeit als Gartenfläche des benachbarten Wohngebäudes Haus Nr. 13 genutzt. Diese Nutzung beruht auf einer rein tatsächlichen Übung; eine dingliche Sicherung besteht ausweislich des Grundbuchs nicht. Die Bewertung erfolgt daher ohne Berücksichtigung der derzeitigen Mitnutzung und der Nachbarbebauung, mithin als selbständige wirtschaftliche Einheit.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung ist durch offene Bauweise geprägt. Bei einer mittleren Grundstücksbreite von rd. 7,90 m und den beidseits einzuhaltenden Abstandflächen von jeweils mindestens 3,00 m (§ 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW) verbleibt eine überbaubare Restbreite von lediglich rd. 1,90 m. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist damit ausgeschlossen.

Zulässig ist demgegenüber die Errichtung von Garagen bzw. vergleichbaren Nebenanlagen in grenzständiger Bauweise, für die nach § 6 Abs. 8 BauO NRW keine eigenen Abstandflächen einzuhalten sind (mittlere Wandhöhe bis 3,00 m, je Grenze höchstens 9,00 m, auf dem Grundstück insgesamt höchstens 15,00 m Grenzbebauung). Angesichts der Grundstücksbreite und der unmittelbaren Erschließung ist eine solche Nutzung darstellbar.

Das Grundstück verfügt somit nicht über die Qualität selbständig bebaubaren Wohnbaulandes. Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf Gartenland sowie untergeordnete bauliche Anlagen (Garagen/Stellplätze). Der Bodenwert ist entsprechend unter Ansatz eines Abschlages vom Bodenrichtwert für Wohnbauland abzuleiten.

### 6.3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

**zum Stichtag 01.01.2026 = 250 €/m².**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.
Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | | |
|---|---|---|
| Baufläche/Baugebiet | = | Wohnbaufläche |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1-2 |
| Grundstückstiefe | = | 35 m |

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

| | | |
|---|---|---|
| Grundstücksgröße (gesamt): | | 223 m² |
| davon: | | |
| Bauland bis 35 m Grundstückstiefe | | 223 m² |
| Bodenrichtwert, beitragsfrei: | | 250 €/m² |
| Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert: | | |
| Wertanpassung wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit | -50% | |
| Auf- / Abschlag gesamt: | -50% | -125 €/m² |
| Baulandwert, beitragsfrei somit: | | 125 €/m² |
| Wert des Baulandes, gerundet: | | 125 €/m² |

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

| Grundstück: | m² | Bodenwert je m² | Bodenwert |
|---|---|---|---|
| Bauland: | 223 | 125,00 € | 27.875,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | | Summe | 27.875,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | | **rd.** | **28.000 €** |

### 6.3.3 Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert für die maßgebliche Richtwertzone beträgt 250,00 €/m² und bezieht sich auf erschlossenes, uneingeschränkt bebaubares Wohnbauland. Das Bewertungsgrundstück weicht hiervon in seiner Nutzbarkeit ab, da eine Wohnbebauung aufgrund der geringen Grundstücksbreite nicht realisierbar ist. Zulässig bleibt eine untergeordnete bauliche Nutzung in Form von Garagen bzw. Stellplätzen in grenzständiger Bauweise.

Wertbestimmend ist damit einerseits die gegenüber dem Richtwertgrundstück erheblich eingeschränkte bauliche Ausnutzbarkeit, andererseits der Umstand, dass das Grundstück unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, erschlossen ist und über eine eigenständige, marktgängige Nutzungsmöglichkeit verfügt. Es unterscheidet sich hierdurch von rückwärtigen, nicht erschlossenen Gartenflächen, die üblicherweise mit deutlich geringeren Anteilen am Bodenrichtwert anzusetzen sind. Ergänzend kommt die Eignung als Erweiterungsfläche für angrenzende Wohngrundstücke hinzu, die die Marktgängigkeit stützt.

In Abwägung dieser wertbeeinflussenden Umstände wird der Bodenwert mit 50 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

## 6.4 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **28.000,- €** ermittelt.

Auftragsgemäß ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schwerte vom 19.01.2026 (Az. 66 K 14/25) ausschließlich der ideelle **1/2-Miteigentumsanteil** zu bewerten, dessen Wert sich anteilig auf die Hälfte des vorgenannten Verkehrswertes beläuft und somit zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 14.000,- € (1/2 von 28.000,- €)** ermittelt wird.

Der Wert dieses Anteils wird als quotale Hälfte des für das Gesamtobjekt ermittelten Verkehrswertes angesetzt. Ein gesonderter Abschlag wegen der eingeschränkten Verkehrsfähigkeit eines ideellen Miteigentumsanteils wird nicht vorgenommen.
Der ideelle Miteigentumsanteil ist rechtlich nicht auf einen räumlich abgegrenzten Gebäude- oder Grundstücksteil bezogen, sondern besteht als Bruchteil am gesamten Grundstück (§§ 1008 ff. BGB). Er vermittelt keine alleinige Nutzungs- oder Verfügungsbefugnis, sondern lediglich eine quotale Beteiligung an Substanz und Ertrag. Ein eigenständiger, vom Gesamtobjekt losgelöster Markt für ideelle Bruchteile besteht regelmäßig nicht; belastbare Vergleichspreise für den isolierten Verkauf hälftiger Miteigentumsanteile liegen dem Sachverständigen nicht vor. Eine marktgestützte Ableitung eines Abschlags für die geminderte Verkehrsfähigkeit ist daher nicht möglich.

Hinzu tritt der verfahrensbezogene Zweck der Wertermittlung: Die Bewertung erfolgt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung nach § 74a Abs. 5 ZVG. In diesem Verfahren wird der Miteigentumsanteil gerade nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr freihändig veräußert, sondern im Rahmen eines gerichtlich geordneten Verwertungsverfahrens. Die tatsächliche Verkehrsfähigkeit des Anteils wird durch das Verfahren hergestellt; die für den freien Verkauf typischen Absatzhemmnisse eines isolierten Bruchteils wirken sich auf den im Versteigerungsverfahren zugrunde zu legenden Verkehrswert nicht wertmindernd aus. Der so ermittelte Anteilswert bildet den auf den ½-Anteil entfallenden Bodenwert zutreffend ab.

Ein pauschaler Miteigentumsabschlag würde mangels ableitbarer Marktdaten auf einer bloßen Schätzung beruhen und stünde im Widerspruch zum Grundsatz der marktkonformen, nachvollziehbaren Wertableitung. Von einem solchen Abschlag wird daher abgesehen. Der Anteilswert ergibt sich somit als ideeller hälftiger Betrag des Verkehrswertes des Gesamtobjekts.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den **ideellen ½-Anteil** an dem unbebauten Grundstück

**Am Hermannsbrunnen 13, 58239 Schwerte**

| | |
|---|---|
| Grundbuch von: | Geisecke |
| Blatt: | Teil aus 98 |
| **Lfd. Nr. 5** | |
| Gemarkung: | Geisecke |
| Flur: | 4 |
| Flurstück: | 96 |

zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 **in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

**14.000,- €**
**in Worten: vierzehntausend Euro**

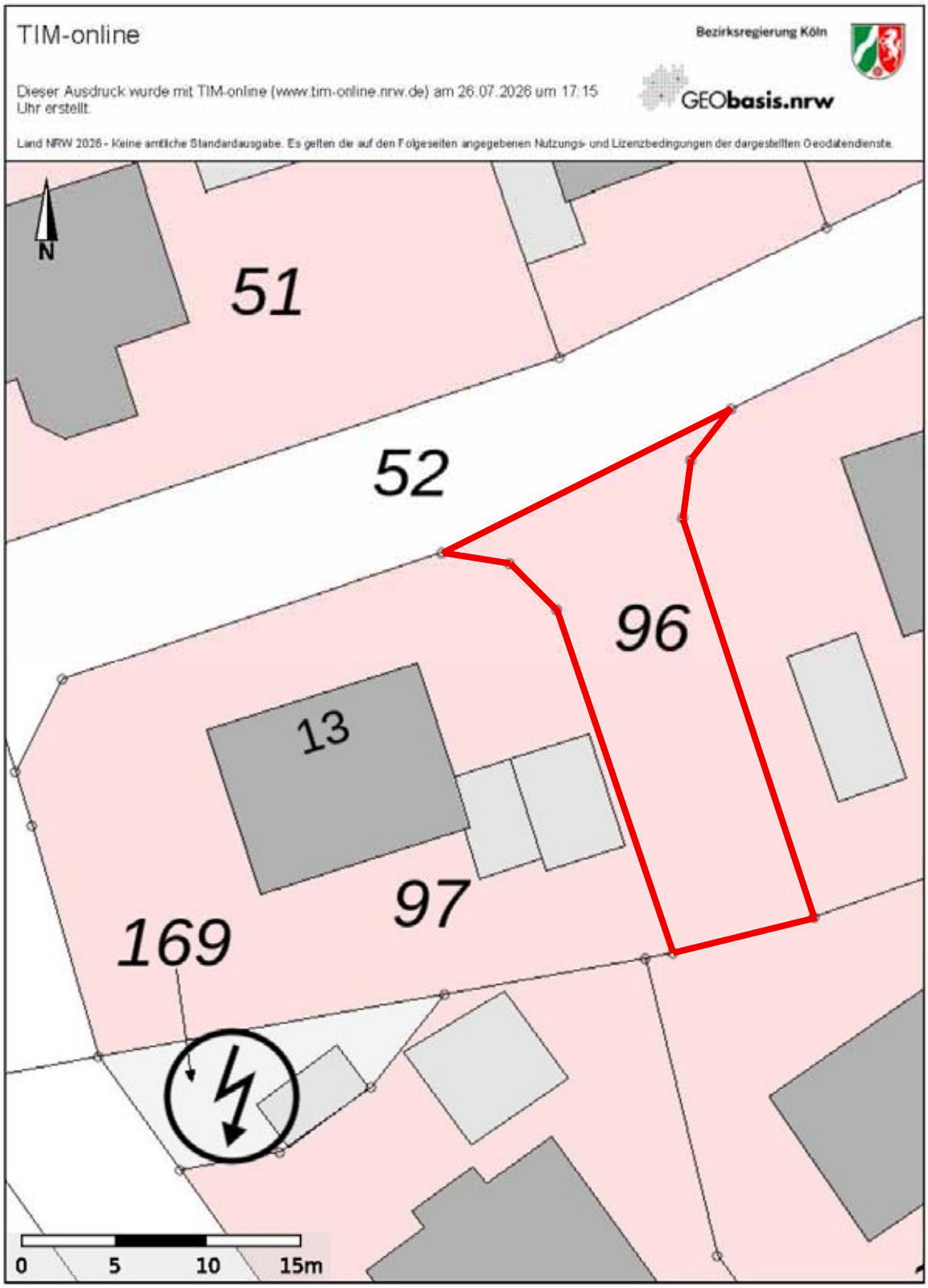
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 13.08.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

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.

## 8.2 Flurkarte



## 8.3 Luftbild


TIM-online
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am
Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste
N
51
52
Am Hermannsbrunnen
96
13
97
169
0
5
10
15m

## 8.10 Fotos



Blick Richtung Süden

