

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Volmestraße 1
58540 Meinerzhagen
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Stichtag: 28.10.2025

AZ.: 02 25 048/0113-2209

12.01.2026

unbebautes Grundstück

Objekt/Ort:

Gimborner Straße/ Zum Höltchen
51709 Marienheide

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
68 K29/25
Steinmülerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 22.09.2025

Objektansicht
von Süden



INTERNETVERSION - nicht vollständig

W E R T E R M I T T L U N G

AZ.: 02 25 048 / 0113 - 2209
12.01.2026

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

68 K29/25

Amtsgericht:

Gummersbach

Beschluss vom:

22.09.2025

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 12
3. ÜBERSICHTSPLAN	SEITE	13
4. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	14 - 16
5. BODENWERT	SEITE	17 - 20
6. VERKEHRSWERT	SEITE	21

ANLAGEN:

Anlage 1: LICHTBILDER

Wertermittlung

AZ.: 02 25 048 / 0113 - 2209
unbebautes Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Gimborner Straße
Ort	51709 Marienheide

2.11 Eigentümerin

Name und Anschrift des Eigentümers
dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen
nicht aufgeführt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Marienheide
Blatt	10392

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Marienheide
Flur:	62
	<u>Größe</u>
Flurstück-Nr. 186	722 m ²

2.14 Grundstücksgröße

722

 m²

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
Grundbuchauszug vom : 14.08.2025

Amtsgericht:	Gummersbach
Grundbuch:	Marienheide
Grundbuchblatt:	10392
Einsicht:	14.08.2025
Abteilung II:	Keine wertrelevante Eintragungen vorhanden.

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Oberbergischer Kreis

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Oberbergischer Kreis

Gemäß Bescheid des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

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

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Marienheide vom 14.10.2025 gilt folgendes:

"Für die genannte Anlage:

-sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zurzeit nicht zu zahlen (ggf. für die Seitenstraße "Zum Höltschen" noch zu zahlen, da es sich um ein Eckgrundstück handelt).

-sind Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht mehr zu zahlen, da bereits veranlagt.

-sind Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG zurzeit nicht zu zahlen."

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Für den Qualitätsstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „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.“

Wertermittlungsstichtag: 28.10.2025

Qualitätsstichtag: 28.10.2025

2.19 Auftraggeberin

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmülerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	22.09.2025
	Beschluss vom 22.09.2025

2.20 Ortsbesichtigung

Datum:	28.10.2025
--------	------------

2.21 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 2

2.22 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 07.01.2026
Grundbuchauszug vom 14.08.2025
Auskünfte Behörden / Ämter:
- Auskunft über Baulasten vom 20.10.2025
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 22.10.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 14.10.2025
Lichtbilder vom 28.10.2025

2.23 Quellen

www.tim-online.nrw.de
www.boris.nrw.de
www.marienheide.de
www.obk.de
www.wegweiser-kommune.de

2.24 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Genehmigungsfähigkeit des vorhandenen Carports wird unterstellt.

2.25 Sonstiges

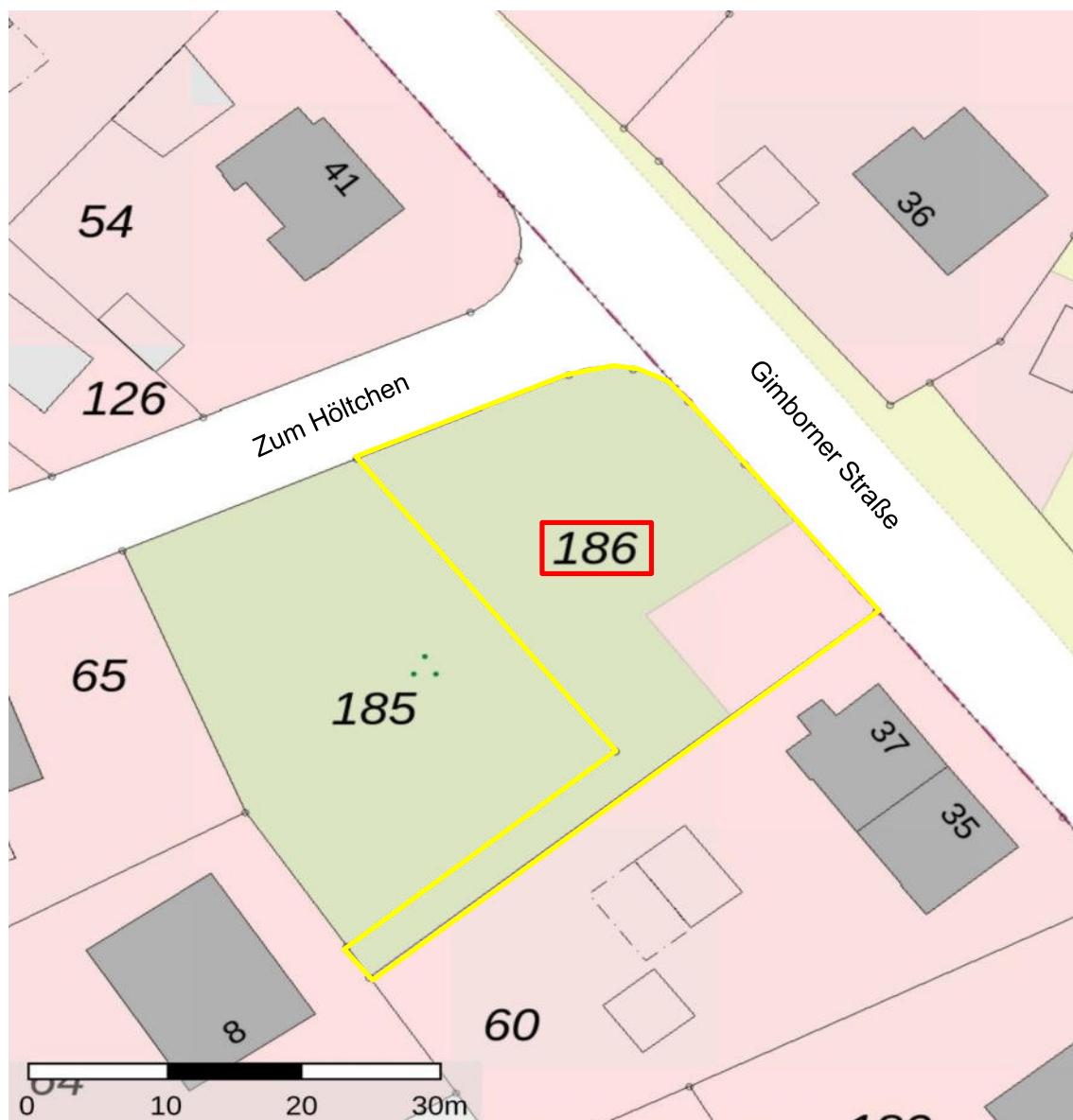
Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

3. ÜBERSICHTSPLAN

[A] unbebautes Grundstück

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



3.1 Allgemeines

Die Grundstücke wurden am 28.10.2025 besichtigt .

Die Fotos wurden am 28.10.2025 aufgenommen.

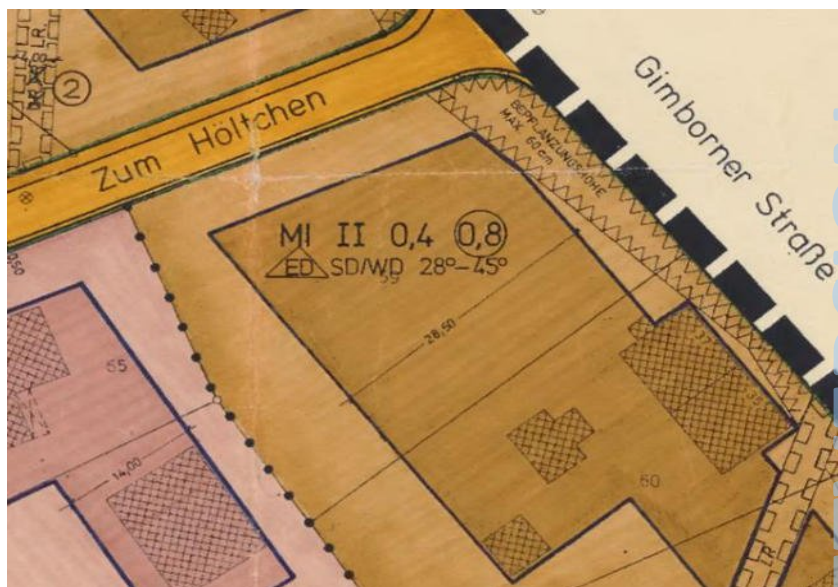
4. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

4.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	<p>Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Köln Kreis: Oberbergischer Kreis Stadt: Marienheide Stadtteil: Kotthausen Einwohner: ca. 13.681 Stand 31.12.2023 Schulen: Es befinden sich 6 Kindertages- einrichtungen, 2 Grund- schulen sowie eine weiter- führende Schule in Marienheide.</p>
Ortslage	<p>Das Grundstück liegt im Ortsteil Kotthausen, angrenzend an einem Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.</p>
Verkehrsanbindung	<p>Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr in ca. 700 m Entfernung, B 256, Marienheide - Gummersbach: ca. 800 m, A 4, Köln - Olpe, Anschlussstelle < Gummersbach > : ca. 11,9 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 4,5 km.</p>
Himmelsrichtung	<p>Grundstückszufahrt/-gang von Nord-Ost eingeschränkt Nord-West möglich</p>
Umgebung	<p>Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.</p>
Beeinträchtigungen	- - -

4.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung	unbebautes Grundstück Nutzung als Erholungs-/ Gartenfläche
zulässige Nutzung	wie Bestand, bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten
Bebauungsplan	Nr. 53, Kotthausen - Zum Höltchen MI Mischgebiete Geschosszahl II Grundflächenzahl [GRZ] 0,4 Geschossflächenzahl [GFZ] 0,8 Satteldach/Walmdach 28 ° - 45 ° nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Marienheide Ausweisung: Mischgebiet
Nachbarbebauung/ Umgebung	offene Bauweise , < Wohnen > Nord-Ost: Gimborner Straße Süd-Ost: Wohnbebauung Süd-West: Freifläche Nord-West: Straße <Zum Höltchen>

4.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	annähernd eben
Baugrund	ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

4.13 Grundstücksgestalt

Form	siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 28,50 m
Grundstückstiefe	ca. 22,00 m im Mittel

4.14 Erschließungszustand

Art der Straße	nicht erschlossen Nach Rücksprache mit der Gemeinde Marienheide ist eine Verbreiterung der Erschließung über die Gimborner Straße nicht möglich. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist die Erschließung über die Straße <Zum Höltschen> theoretisch möglich. Dies ist allerdings durch eine Bauvoranfrage/ Bauantrag zu überprüfen.
Versorgungsleitungen	nicht erschlossen
Entwässerung	nicht erschlossen

5. BODENWERT

5.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

5.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2025	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragsfrei	
Nutzungsart	Dorfgebiet	
Geschosszahl	I-II	
Fläche	700 m²	
Bodenrichtwert:	€ / m ²	125,00

5.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 722 m²

Bodenwert (aus 4.30) = 86,00 €

Somit ergibt sich der objektspezifische Bodenwert wie folgt:

5.41 Bodenwert 722 m² x 86,00 € = 62.092,00 €

5.50 Vorläufiger Vergleichswert = 62.092,00 €

5.51 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 62.092,00 = ---

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Bodenwert nach Maßgabe der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß §7 ImmoWertV ermittelt wurde.

5.52 Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert = € 62.092,00

5.53 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Doppelcarport. Die Erschließung bzw. Zufahrt erfolgt derzeit über die gemeinsame Zufahrt mit dem Flurstück 60 und ist praktisch nur möglich, sofern das Befahren des Flurstücks 60 zulässig und tatsächlich möglich ist.

Kommt es zu einer Trennung der beiden Grundstücke (z. B. durch Errichtung eines Zaunes oder vergleichbarer Abgrenzungen), wäre das Carport von dieser Seite aus nicht mehr mit einem Fahrzeug erreichbar. In diesem Fall wäre das Doppelcarport als Stellplatzfläche nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Gegebenenfalls wäre ein Umbau bzw. eine Anpassung der Zufahrt-/Nutzungssituation erforderlich.

Eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) ist im Grundbuch nicht eingetragen.

Des Weiteren ist die Zufahrt durch ein elektrisches Metalltor geregelt. Dieses befindet sich auf dem Flurstück 60 und teilweise auf dem zu bewertenden Flurstück. Im geöffneten Zustand fährt das Tor auf das zu bewertende Flurstück.

Für eine Verbreiterung der Zufahrt sowie zur Trennung der Flurstücke (z. B. durch eine Einfriedung) wäre ein Rückbau bzw. eine Demontage der Toranlage erforderlich.

Rückbau der Zaunanlage	=	-2.000,00 €
Zeitwert des Carports	=	12.000,00 €

5.60 Marktangepasster Vergleichswert **= 72.092,00 €**

6. VERKEHRSWERT

6.10 Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist lediglich mit einem Doppel-Carport bebaut.*

Bei nicht bebauten Grundstücken ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

6.20 Verkehrswert

= € 72.000,00

58540 Meinerzhagen, den 12.01.2026

.....

ANLAGE 1

ANLAGEN:

Anlage 1: LICHTBILDER

Bilddokumentation

Anlage 1

Wertermittlung: Freifläche
Gimborner Straße/ Zum Höltchen
51709 Marienheide

Aktenzeichen: 02 25 048/ 0113- 2209

Lichtbilder vom: 28.10.2025

ANLAGE 1



Bild 1

Ansicht von Südosten

Carport
Begrüntes Dach



Bild 2

Ansicht von Osten

Carport

ANLAGE 1



Bild 3

Ansicht von Südosten

Carport



Bild 4

Ansicht von Nordwesten

Carport

ANLAGE 1



Bild 5

Carport

Holzkonstruktion



Bild 6

Ansicht von Nordosten

schmale Grundstücksfläche
entlang des Zauns

ANLAGE 1



Bild 7

Ansicht von Südosten

Grundstück Richtung
„Zum Höltchen“



Bild 8

gemeinsame Zaunanlage und
Zufahrt mit Flurstück 60