



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
das **unbebaute** Baugrundstück in
Emschertalblick (Nr. 4), 59439 Holzwickede



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:	Holzwickede
Blatt:	8746
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	12
Flurstück:	1812
Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 01/25
Wertermittlungstichtag:	09.07.2025

Verkehrswert (unbelastet): 180.000,- €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung und Baugrund	7
3	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	11
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.5	Verkehrswert	17
5	LITERATURVERZEICHNIS / RECHTSGRUNDLAGEN	18
6	ANLAGEN	19
6.1	Lagepläne	19
6.2	Flurkarte und Luftbild	21
6.3	Auskünfte	23
6.3.1	Baulastauskunft	23
6.3.2	Altlastenauskunft	24
6.3.3	Planungsrechtliche Auskunft	27
6.3.4	Anliegerbescheinigung	29
6.3.5	Bergbauauskunft	30
6.4	Bodenrichtwert	37
6.5	Fotos	40

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 01/25
Auftrag vom:	20.05.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	unbebautes Baugrundstück
Wertermittlungstichtag:	09.07.2025
Qualitätstichtag:	09.07.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 09.07.2025 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
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. 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 und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, 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 Wertermittlungstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Holzwickede
- Baulastenauskunft des Kreises Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Gemeinde Holzwickede zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Gemeinde:	Holzwickede

Holzwickede gehört zum Kreis Unna, hat ca. 17.600 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und liegt etwa 15 km östlich von Dortmund.

Durch das Gemeindegebiet verläuft der Höhenzug des Ardeygebirges. Die Emscher hat ihre Quelle in Holzwickede. Der Emscherhof wurde 2003 komplett renoviert und wird nun als Tagungsstätte der Emschergenossenschaft genutzt. Holzwickede verfügt über Autobahn- und Bahnanschluss. Nördlich der Gemeinde liegt der Flughafen Dortmund mit ausreichend Parkplätzen auf Frei- und Parkhausflächen. Neben vielen inländischen Zielen sind vom Flughafen Dortmund aus auch viele europäische Länder zu erreichen, u. a. Griechenland, Spanien und die Türkei. Vom Bahnhof Holzwickede verkehrt ein Pendelbus zum Flughafen.

Im Norden der Gemeinde entstand in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Dortmund ein zusätzliches Gewerbegebiet u. a. mit dem Autohaus Porsche und dem Modehaus Adler.

Holzwickede hat eine sehr gute Infrastruktur, Kindergärten, vier Grundschulen und ein Schulzentrum mit Hauptschule und Gymnasium, eine Volkshochschule, eine Sonderschule für Lernbehinderte, zwei Sportvereine sowie diverse Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Zu den besonderen Attraktionen gehört das Wasserschloss und die alte Kirche in Opherdicke, das Freibad in dem Waldgebiet „Schöne Flöte“, das Kellerkopfdenkmal sowie das Emscherstadion. Die Amateure des BVB weichen in dieses Stadion aus, wenn ihr eigenes Stadion Rote Erde nicht zur Verfügung steht.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich des Ortszentrums von Holzwickede in einer verkehrsgünstigen und zugleich ruhigen Lage. Es befindet sich in einem abgeschlossenen Neubaugebiet, das ausschließlich über eine Stichstraße erschlossen wird. Ein Großteil der Baugrundstücke ist bereits bebaut; auch die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke wurden inzwischen bebaut.

Nördlich grenzt das Grundstück an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es liegt auf der Nordseite der Erschließungsstraße.
Südlich des Grundstücks verläuft in etwa 550 m Luftlinie die Bundesautobahn A1; zudem befindet sich die Kreisstraße K31 (Landweg) in rund 250 m Entfernung ebenfalls südlich des Grundstücks.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Holzwickede:	2 km
Bushaltestelle:	1,8 km
Hauptbahnhof:	3,5 km
Autobahnauffahrt A 1:	6,4 km
Flughafen Dortmund:	6 km

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Ortsmitte von Holzwickede:	2,0 km
Bushaltestelle:	1,80 km
Hauptbahnhof:	3,50 km
Autobahnauffahrt: A1	6,40 km
Flughafen Dortmund:	6,0 km
Kindergarten:	1,50 km
Grundschule:	2,0 km
Hauptschule:	1,80 km
Gymnasium:	1,80 km

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 25 m

mittlere Tiefe, ca.: 20 m

mittlere Breite, ca.: 25 m

Grundstücksgröße: 500 m²

Form: rechteckige Grundstücksform

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2,0 km entfernten Ortskern von Holzwickede vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Holzwickede oder Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

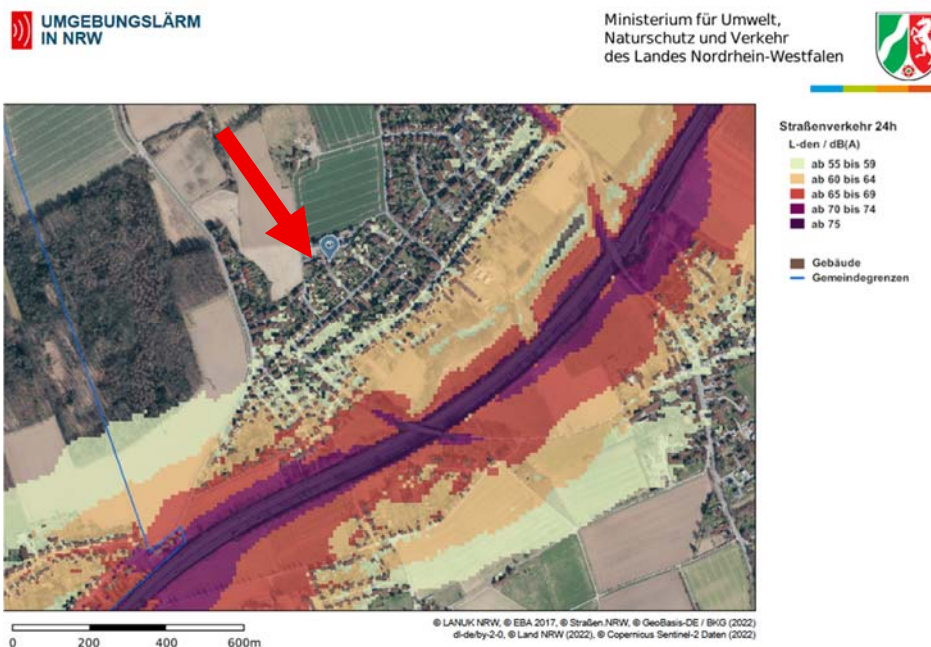
Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Wohnhausbebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
überwiegend wohnbauliche Nutzungen
gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
überwiegend gewerbliche Nutzungen

Immissionen:

Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Siehe Lärmkarte.



2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es nicht bekannt, welche Versorgungsleitungen auf dem Grundstück liegen.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem (Schmutzwasser und Regenwasser werden also in getrennte Abwasserleitungen eingeleitet)

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:

Auf Anfrage teilt die Gemeinde Holzwickede mit:

„Es wird bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück kein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches an die Gemeinde Holzwickede zu entrichten ist.

*Sollten zukünftig Herstellungs-, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen am **Emschertalblick 4 in 59439 Holzwickede** ausgeführt werden, sind für das genannte Grundstück anteilig Beiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NW an die Gemeinde Holzwickede zu zahlen.*

Über die Höhe des dann zu zahlenden Beitrages und den Zeitpunkt der Fälligkeit können noch keine Aussagen getroffen werden, da weitere beitragsfähige Ausbaumaßnahmen an den genannten Straßen noch nicht vorhersehbar und auch nicht geplant sind.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Anlieger Straße (Sackgasse)

Straßenausbau: Die Straße Emschertalblick ist zweispurig asphaltiert, ohne Gehwege, und dient dem Anliegerverkehr.
Es handelt sich hier noch um die Baustraße.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine

Beschaffenheit des Baugrundes:
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna Folgendes mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreis Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Das Grundstück wird aber als sog. Datenpoolfläche mit der Bezeichnung 281.391 geführt (s. Lageplan). Der Eintrag begründet sich mit der Vornutzung des Geländes als Standort einer ehemaligen Gärtnerei. Diese existierte nach Luftbilddauswertung seit den 1950/60er Jahren bis in die 2000er Jahre hinein.

Aufgrund der geplanten sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung) wurden aus Vorsorgegründen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Vorfeld von einem Sachverständigen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen liegen mir in Form von zwei Gutachten vor.

(...) Zusammenfassend kann somit **kein** Altlastenverdacht für die Fläche abgeleitet werden.

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

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.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über einem im 19ten Jahrhundert verliehenen Bergwerksfeld. (...) Das Bergwerkseigentum ist (...) erloschen (...).

In den hier vorliegenden Unterlagen sind im Umfeld des Auskunftsbereiches Pingen (Kohlengrabungen) eingetragen. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. (...)

Aufgrund der o. g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. (...)

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. (...)

Mir ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei einer ggfs. früheren Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und evtl. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. (...).
Die Bezirksregierung Arnsberg erteilte Auskunft über die Bergbaulage eines Grundstücks in Holzwickede, das über einem im 19. Jahrhundert verliehenen Steinkohlefeld liegt. Für privatrechtliche Bergschadensersatzansprüche ist die Bergbehörde nicht zuständig, da es sich um Angelegenheiten zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten handelt und das Bergwerkseigentum erloschen ist. Das Grundstück liegt über steil einfallendem Karbongebirge, und die geringmächtige, darüberliegende Lockermassenschicht wird in ihrer Beschaffenheit als nicht

ausreichend ausgebildet gegen Tagesbruchgefahr angesehen. Obwohl kein aktueller tagesbruchauslösender Abbau unter dem Grundstück dokumentiert ist, deuten Pingen im Umfeld auf Uraltbergbau hin, und undokumentierter Bergbau in geringer Tiefe kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Solcher Altbergbau könnte auch heute noch zu Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen, weshalb zur Klärung der tatsächlichen Verhältnisse Vor-Ort-Untersuchungen (ggf. Bohrungen) erforderlich sind

Auf Grundlage der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wird empfohlen, durch einen Sachverständigen für Bergschadenskunde prüfen zu lassen, ob im Bereich des Grundstücks noch ein Risiko durch oberflächennahen Altbergbau besteht. Für die vorliegende Verkehrswertermittlung gehe ich zunächst davon aus, dass kein solches Risiko mehr vorhanden ist, zumal es sich um eine Baulücke handelt und die beiden angrenzenden Grundstücke bereits neu bebaut wurden. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst die Recherche des Sachverständigen in den bergbaulichen Altarchiven liefern. Sollte der Sachverständige zu einem abweichenden Ergebnis gelangen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

In der Baugenehmigung des damals geplanten Zweifamilienhauses wird ebenfalls empfohlen, einen Sachverständigen für Bergschadenskunde einzuschalten.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 20.05.2025 vorgelegen -

Grundbuch von: Holzwickede

Blatt: 8746

lfd. Nr. 1:

Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	12
Flurstück:	1812
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Emschertalblick
Größe:	500 m ²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 11.02.2025

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet.

Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Auf Anfrage teilt die Gemeinde Holzwickede mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 2 „Wellstraße“ – 2. Änderung – vom 20.12.2018 liegt,

mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

Bauweise:

1-2-geschossig bebaubar

offene Bauweise

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

DN 25 – 45°

vorhandene Bebauung:

Das Grundstück ist unbebaut, die Baugrube ist bereits ausgehoben und tlw. mit einem Bauzaun eingefriedet; eine frühere Baugenehmigung für ein Zweifamilienhaus lag vor, ist jedoch gem. Vermerk in der Bauakte aufgrund der dreijährigen Geltungsdauer inzwischen erloschen.

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.2 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).

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 ImmoWertV 21). 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 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 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 ImmoWertV 21).

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 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2025 = 380 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 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):	500 m ²
davon:	
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe	500 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	380 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	380 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	380 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	500	380,00 €	190.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	190.000,00 €

sonstige objektspezifischen Grundstücksmerkmale - 10.000,00 €

seit Jahren offene Baugrube, Bodenaustausch in der Baugrube
und Einbau von tragfähigem Schotter

beitragsfreier Bodenwert	rd. 180.000 €
--------------------------	----------------------

Anmerkung: Der Bauzaun ist nach sachverständiger Auffassung kein Grundstückszubehör und somit nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung.

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Baugrube ist weitgehend ausgehoben und steht bereits seit mehreren Jahren offen. Infolge der langanhaltenden Witterungseinwirkungen ist der ursprünglich tragfähige Baugrund in der Baugrubensohle teilweise erheblich aufgeweicht. Vor einer Bebauung ist daher ein zwingender Bodenaustausch in diesem Bereich erforderlich. Es befindet sich eine Schotterrampe in der Baugrube, die im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Teilunterkellerung hergestellt wurde. Der dort eingebaute Schotter kann voraussichtlich teilweise für den erforderlichen Unterbau wiederverwendet werden.

Hierfür wird eine Wertminderung von rd. 10.000 € geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert unbebauter Grundstücke ist - wenn keine Besonderheiten vorliegen - im Allgemeinen identisch mit dem Bodenwert.

Der Bodenwert wurde mit **180.000,- €** festgestellt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale ermittle ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in

Emschertalblick (Nr. 4), 59439 Holzwickede

Grundbuch von:	Holzwickede
Blatt:	8746
Gemarkung:	Holzwickede
Flur:	12
Flurstück:	1812

zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2025 in unbelastetem Zustand auf:

180.000,- €

in Worten: einhundertachtzigtausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

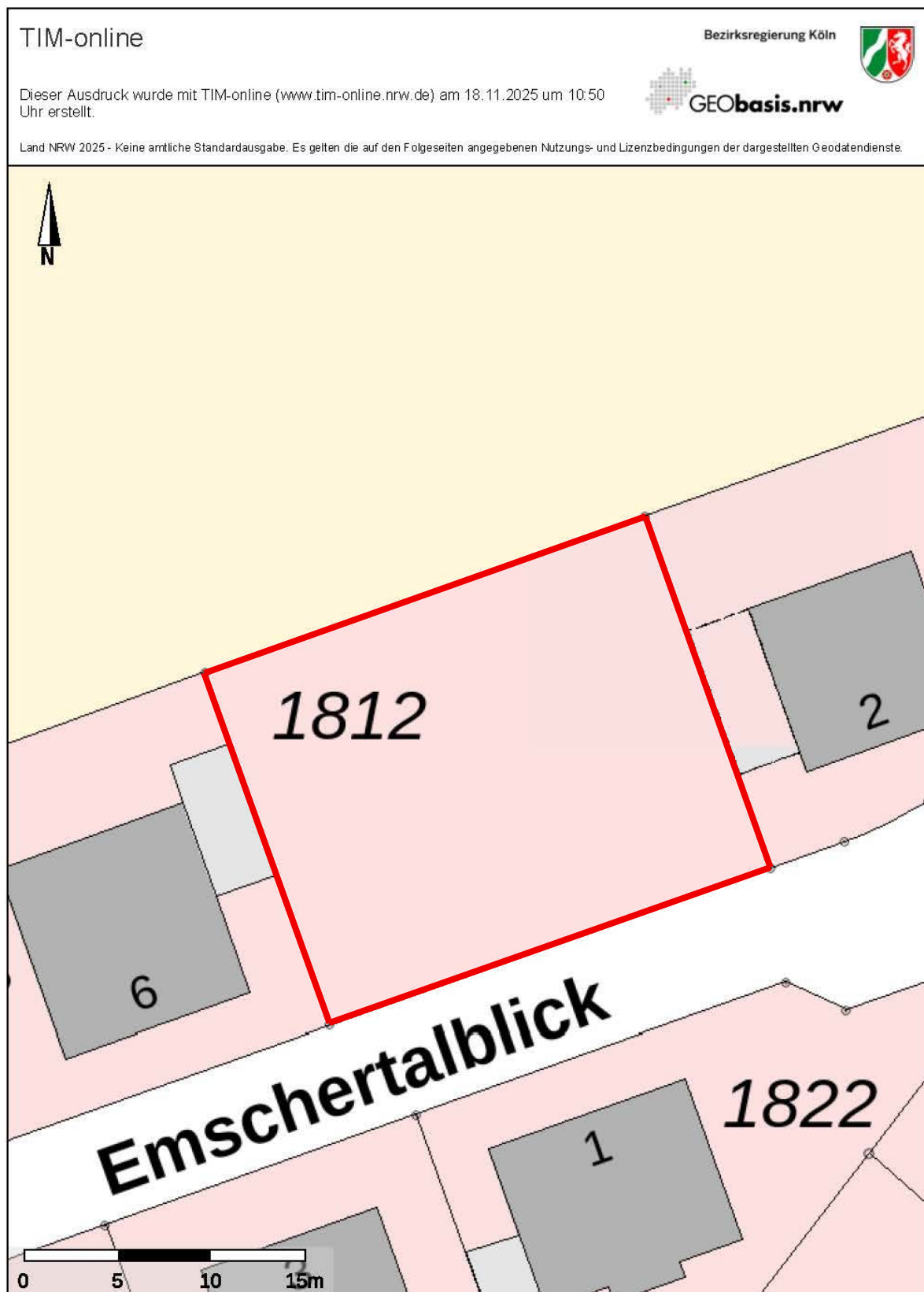
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 20.11.2025

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.

6.2 Flurkarte und Luftbild



TIM-online

Bezirksregierung Köln

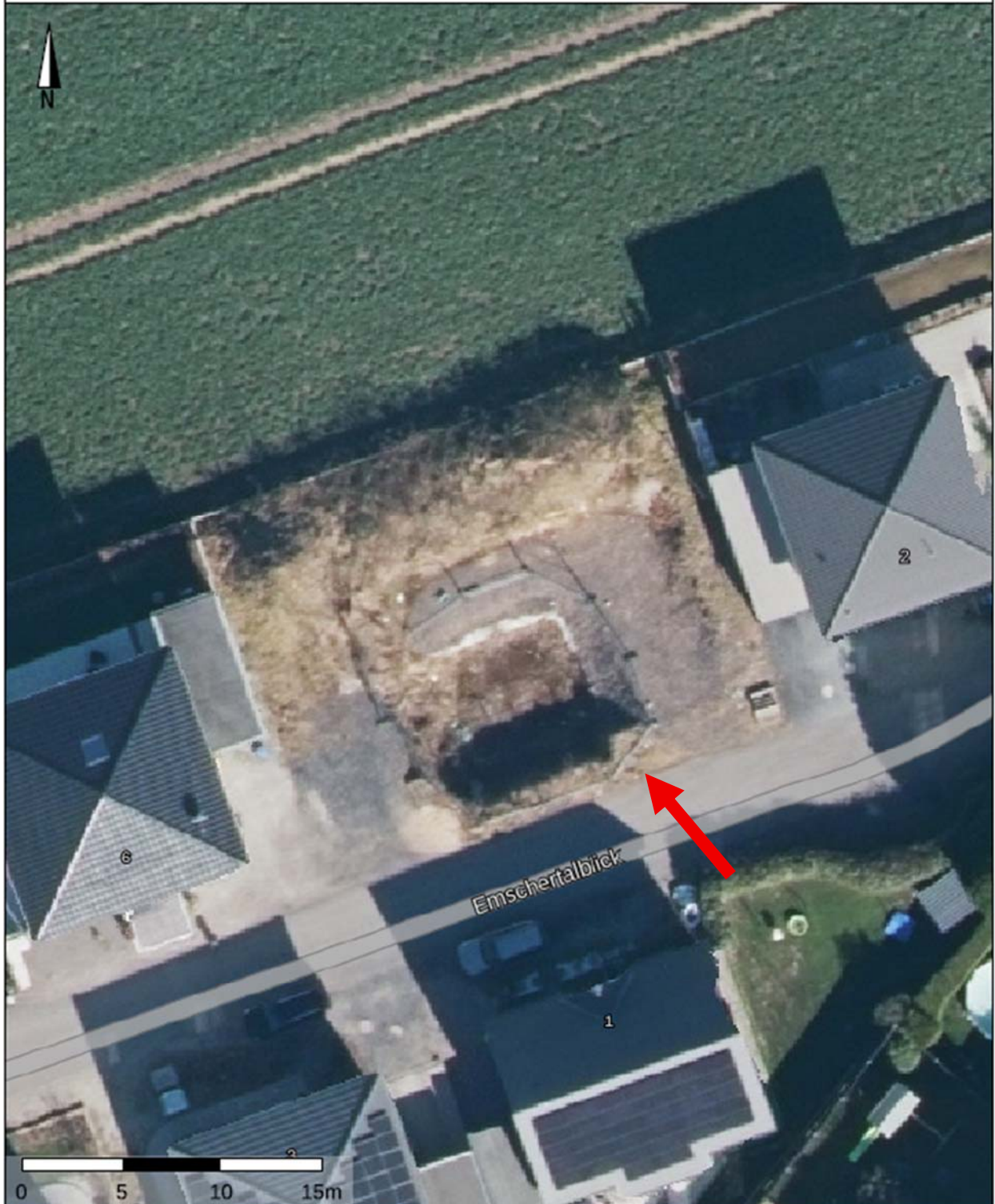


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de)
Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



6.5 Fotos



Süd



Blick Richtung Norden