

Amtsgericht Medebach
Marktstraße 2
59964 Medebach

**Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen

Datum

025-072

17.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Besonderheiten
des ZVG für das als Grünland genutztes Grundstück,
bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Niedersfeld, Flur 11,
Flurstücke 201, 202 und 203 in Größe von 2.676 m²



AZ: 5 K 4/25

Der Verkehrswert der als Grünland genutzten Grundstücke wird zum
Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 geschätzt mit

rd. **4.800 €.**

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten inkl. 6 Anlagen.
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE33XXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.1.1	Großräumige Lage	5
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
3.2.1	Privatrechtliche Situation gesamt	6
3.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
3.3.1	Denkmalschutz.....	6
3.3.2	Bauplanungsrecht	6
3.4	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
4	Ermittlung des Verkehrswerts	7
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	7
4.2	Wertermittlung.....	7
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	7
4.2.2	Bodenwertermittlung	8
4.3	Erläuterungen zur Bodenwertanpassung	8
4.4	Vergleichswertermittlung	9
4.5	Verkehrswert.....	9
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	11
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	11
6	Verzeichnis der Anlagen	11

1 Zusammenfassung

Objektart:	als Grünland genutztes landwirtschaftliches Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 201, 202 und 203
Grundstücksgröße:	Flur 11, Flurstück 201 = 2.112 m ² Flur 11, Flurstück 202 = 190 m ² Flur 11, Flurstück 203 = 374 m ² insgesamt = 2.676 m ²
Bodenwert/Verkehrswert:	4.800,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	Gewässer im Anliegereigentum + rd. 281,- € sumpfige Teilfläche -750 €
Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Eine höherwertige Nutzbarkeit ist zum Bewertungsstichtag nicht absehbar.
Landschaftsplan:	Gemäß Landschaftsplan von Winterbergt (20.05.2008) liegt das Bewertungsobjekt im Landschaftsschutzgebiet „LSG-C“.
Erschließungskosten/Abgaben:	keine / das Grundstück liegt im Außenbereich
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Grundstück ist lt. Auskunft des Eigentümers zur Nutzung an einen Landwirt überlassen. Ein Pachtpreis wird nicht bezahlt. Ein schriftlicher Pachtvertrag besteht nicht.
Besonderheiten:	Die Fläche grenzt an ein Gewässer im Anliegereigentum. D.h. die hälftige Gewässerfläche ist dem jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer zugehörig. Die betreffende Fläche wurde aus der Katasterkarte abgegriffen und mit rd. 142 m ² ermittelt. In der Mitte des Bewertungsobjekts befindet sich eine sumpfige Fläche. Diese ist kaum zu bewirtschaften.
Allgemeinbeurteilung:	Durch das Grundstück fließt ein kleines Gewässer. Im Bereich der Senke ist das Grundstück aufgrund von sumpfigem Untergrund kaum zu bewirtschaften.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	als Grünland genutzte zusammenhängende Flächen westlich des Ortes Niedersfeld gelegen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winterberg, Blatt 11907, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedersfeld, Flur 11, Flurstück 201 = 2.112 m ² Flur 11, Flurstück 202 = 190 m ² Flur 11, Flurstück 203 = 374 m ² „In der Stammecke“

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 07.07.2025 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 02.12.2025 durchgeführt.
Qualitätststichtag:	02.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin wurde am 02.12.2025 von der Sachverständigen und ihrer Mitarbeiterin durchgeführt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug aus tim-online • Darstellung im Flächennutzungsplan • Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes • Einsicht in den Landschaftsplan • Auskunft zu Windvorrangzonen und Windenergieanlagen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Fläche grenzt an ein Gewässer im Anliegereigentum. D.h. die hälftige Gewässerfläche ist dem jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer zugehörig. Die betreffende Fläche wurde aus der Katasterkarte abgegriffen und mit rd. 142 m² ermittelt.

In der Mitte des Bewertungsobjekts befindet sich eine sumpfige Fläche. Diese ist kaum zu bewirtschaften.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Kleinräumige Lage:	Das Grundstück liegt im Außenbereich, westlich des Ortes Niedersfeld.
Grundstücksgröße:	2.676 m ²
Topografie:	Die Grundstücke bilden eine leichte Senke.

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Erschließung erfolgt über einen asphaltierten Feldweg, der das Grundstück dreiseitig umschließt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist eingefriedet durch einen Elektrozaun.
Altlasten:	Auf die Einholung einer schriftlichen Altlastauskunft wurde aufgrund der Lage im Außenbereich verzichtet. Es wird unterstellt, dass keine Altlasten bestehen.

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

3.2.1 Privatrechtliche Situation gesamt

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Winterberg, Blatt 11907 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

3.3.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Es wird unterstellt, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück kein Bodendenkmal befindet.
----------------	---

3.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Eine höherwertige Nutzbarkeit ist zum Bewertungsstichtag nicht absehbar.
Wasserwirtschaftsdaten:	Gemäß Geoportal des HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.
Landschaftsplan:	Gemäß Landschaftsplan von Winterberg (20.05.2008) liegt das Bewertungsobjekt im Landschaftsschutzgebiet „LSG-C“.
Windenergieanlagen und Windvorrangzone:	Gemäß Geoportal HSK befinden sich in unmittelbarer Nähe keine Windenergieanlagen und das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Windvorrangzone.

3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
--	--

3.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist, lt. Auskunft des Eigentümers, zur Nutzung an einen Landwirt überlassen. Ein Pachtpreis wird nicht bezahlt. Ein schriftlicher Pachtvertrag besteht nicht.

Durch das Grundstück fließt ein kleines Gewässer. Im Bereich der Senke ist das Grundstück, aufgrund von sumpftartigem Untergrund, kaum zu bewirtschaften.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 ermittelt:

GB- lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe	Nutzung lt. Kataster
1	Niedersfeld	11	201	Landwirtschaftsfläche In der Stammecke	2.112 m²	2.112 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9°-5,7°C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 824
	Niedersfeld	11	202	Landwirtschaftsfläche In der Stammecke	190 m²	130 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9°-5,7°C(c), Wasserstufe (2), Grundlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 51 24 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9°-5,7°C (c), Wasserstufe (II), Grundlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 9 36 m² Fließgewässer / Bach
	Niedersfeld	11	203	Landwirtschaftsfläche In der Stammecke	374 m²	374 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9°-5,7°C (c), Wasserstufe (2), Grundlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 146
				Summe:	2.676 m²	

4.2 Wertermittlung

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen, in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 1,70 € zum Stichtag 01.01.2025. Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2025 Durchschnittspreise für Grünlandflächen für die Lagen Hallenberg/Winterberg mit 1,73 €/m² veröffentlicht. Die Preis-Spanne lag zwischen 1,00 €/m² und 2,99 €/m². Die durchschnittliche Fläche betrug 1,4 ha (bei einer Spanne von 0,3 bis 4,2 ha). Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Größe von unter 0,2 ha mit den ausgewerteten Verkaufsfällen nicht vergleichbar. Dennoch wird zunächst dieser veröffentlichte Durchschnittspreis für weitere Anpassungen an die wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts herangezogen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,73 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00	
Nutzungsart/Qualität	Grünland/30	Grünland/39	×	1,04	E2
Fläche (m²)	0,3 bis 4,2 ha	0,267	×	1,10	E3
Geländeneigung (%)	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,00	
Wegeerschließung	öffentliche Wegeerschließung	Öffentliche Wegeerschließung	×	1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,98 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,98 €/m²	
Fläche	×	2.676 m ²	
Bodenwert	=	5.298,48 €	
	rd.	5.300,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt **5.300,00 €**.

4.3 Erläuterungen zur Bodenwertanpassung

E1

Eine zeitliche Anpassung des Vergleichskaufpreises aus 2024 ist nicht erforderlich, da eine Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag nicht zu erwarten ist.

E2

Der Bodenrichtwert ist mit einer Bodenqualität von 30 definiert. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine bessere Bodenqualität. Die Anpassung erfolgt mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren.

E3

Üblicherweise sind Grünflächen wesentlich größer als das Bewertungsgrundstück. Jedoch können gerade kleine Flächen auch von einem anderen Käuferkreis erworben werden. Es kommt vor, dass gerade kleine Waldgrundstücke ohne eine landwirtschaftliche Intention, sondern eher aus ökologischen Aspekten erworben werden. Der Käuferkreis wird bei kleinen Grundstücken aufgrund des Gesamtkaufpreises größer. Damit sind auch die relativen Preise für derart kleine Flächen oftmals höher als für größere Flächen. Aus diesem Grund wird hier ein Zuschlag von 10% berücksichtigt.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	5.300,00 €
Gewässer im Anliegereigentum rd. 142 m ² x 1,98 €/m ²	281,16 €
Abschlag für sumpfige Teilfläche rd. 500 m ² x 1,50 €/m ²	- 750,00 €
Vergleichswert	= 4.831,16 €
	rd. 4.800,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Winterberg, Blatt 11907, lfd.-Nr. 1 eingetragene Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Niedersfeld, Flur 11, Flurstücke 201, 202 und 203 wird zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 mit rd.

4.800 €

in Worten: viertausendachthundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brilon, 17. Dezember 2025

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und ist ausschließlich zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

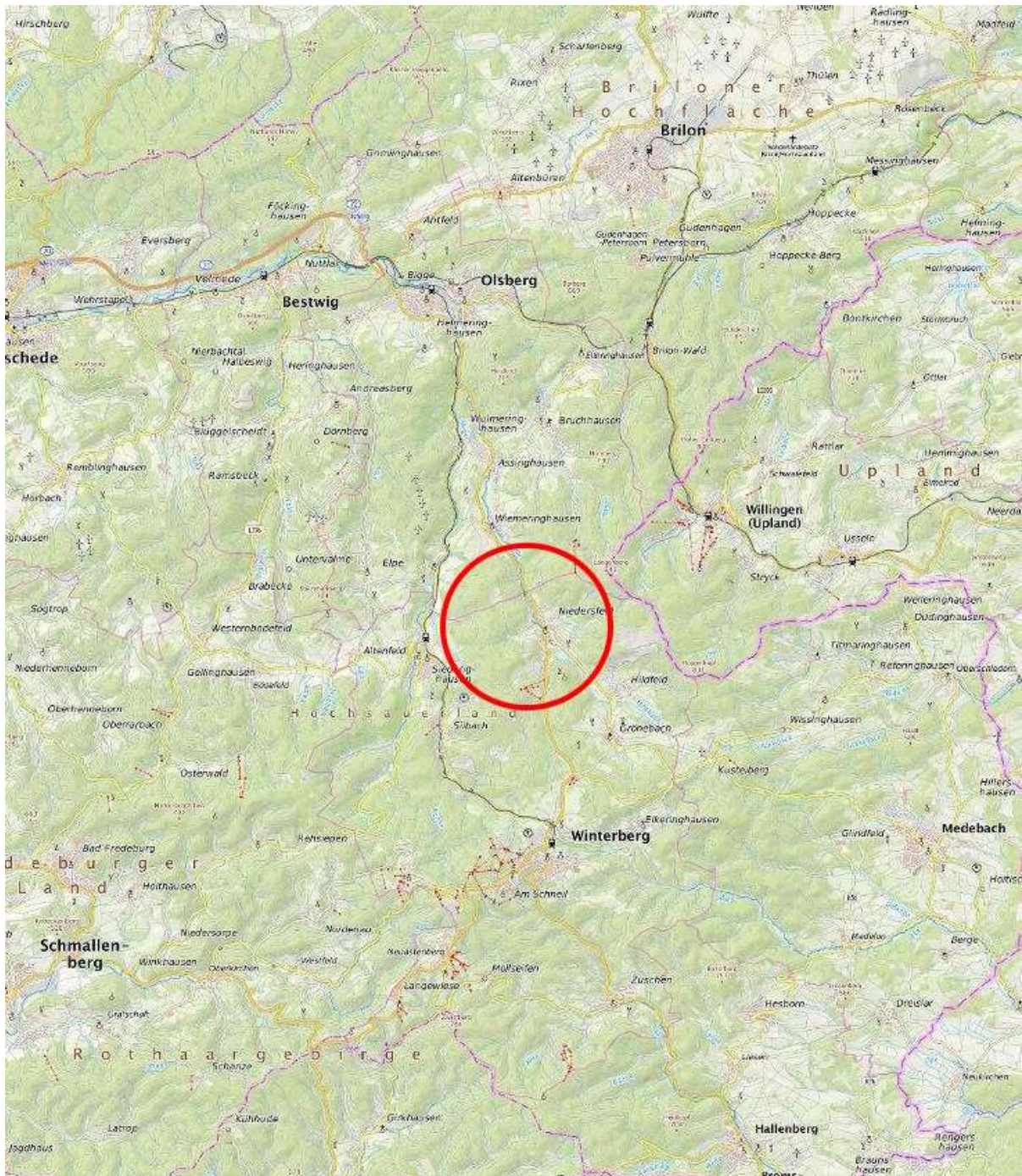
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2025

6 Verzeichnis der Anlagen

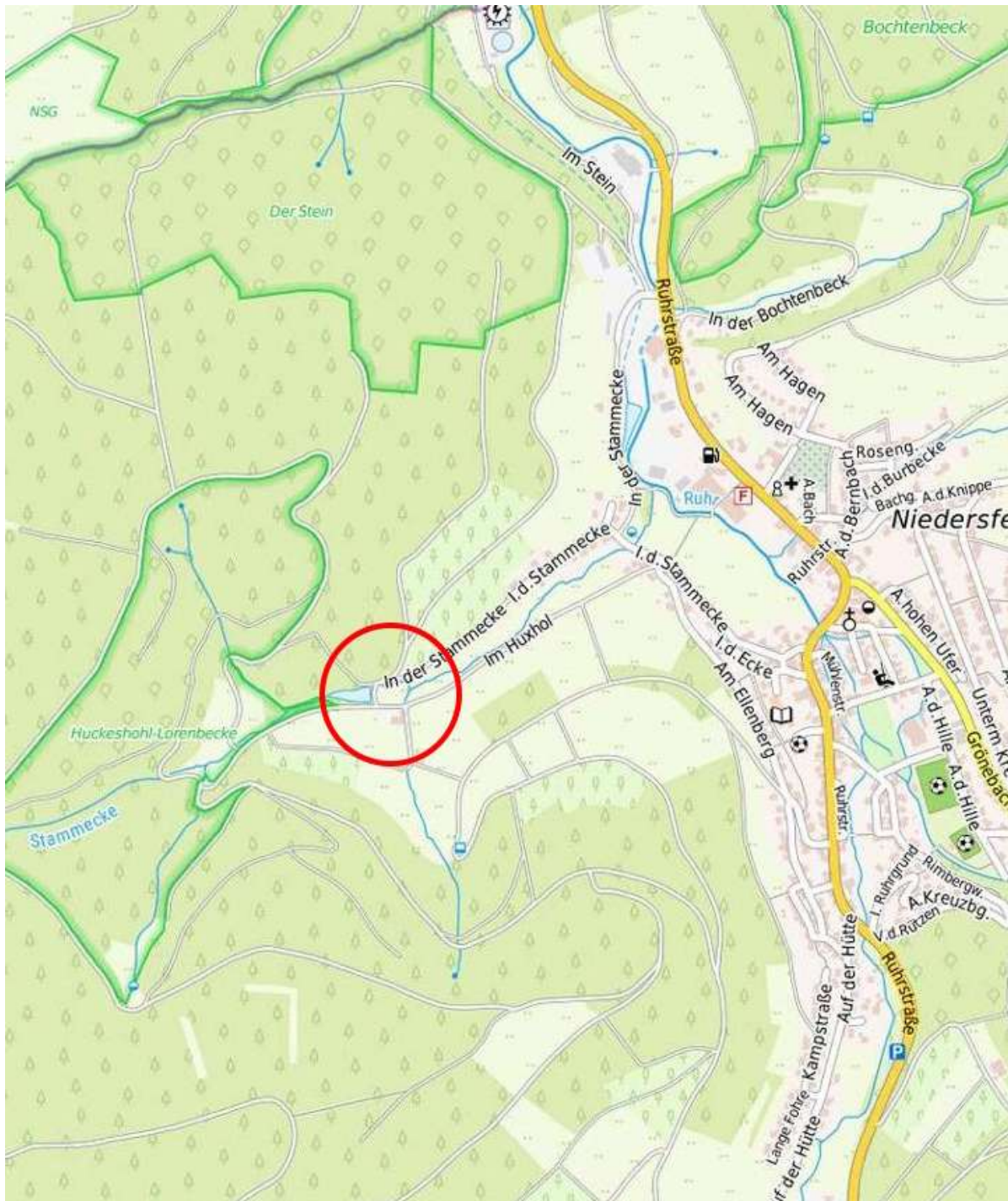
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5: Bilderübersichtsplan
- Anlage 6: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



(lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



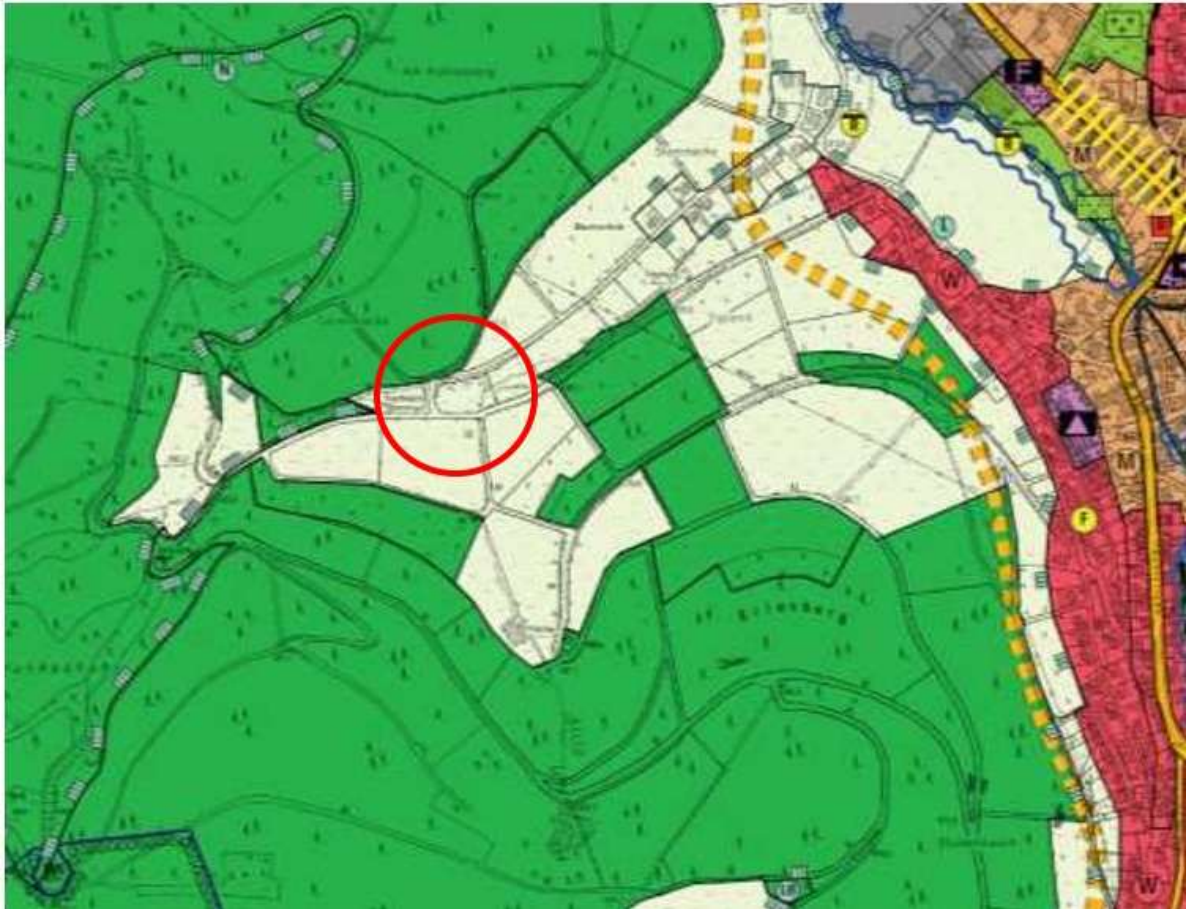
(lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit
Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**



(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

**Anlage 4: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung
des Bewertungsgrundstücks**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 5: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 6: Bilder
Seite 1 von 2



Bild 1: Süd-Östliche Gesamtansicht



Bild 2: Süd-/Westliche Gesamtansicht

Anlage 6: Bilder
Seite 2 von 2



Bild 3: Westliche Gesamtansicht



Bild 4: Gewässer