

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für die mit Laubgehölzen
bewachsene Waldflächen in
58791 Werdohl, Mühlenschlad,
Flurstücke 313, 314, 315, 316 und 610



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 14/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026
ermittelt mit rd.

4.000,00 €

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS
Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheistrae 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

8. Juli 2026

Aktenzeichen: 3652

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 5
Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung.....	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Altlasten etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	10
2.8	Beschreibung der Flurstücke	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	11
3.1	Grundstücksdaten.....	11
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
3.3	Vergleichswertermittlung	12
3.4	Verkehrswert (Marktwert)	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software	17
5	Verzeichnis der Anlagen	18

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Waldflächen
Entwicklungszustand gemäß § 3 Abs. 1 der ImmoWertV	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Objektadresse	Mühlenschlad, Flur 30, Flurstücke 313, 314, 315, 316 und 610, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 14/25
Wertermittlungstichtag	18.06.2026
Ortstermin	18.06.2026
Grundbuch	Werdohl, Blatt 4368, lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 30, Flurstücke 313 (816 m ²), 314 (736 m ²), 315 (661 m ²), 316 (42 m ²) und 610 (1.578 m ²)
Grundstücksfläche gesamt	3.833 m ²
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 4.000 €
Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 313: rd. 850 € Flurstück 314: rd. 800 € Flurstück 315: rd. 700 € Flurstück 316: rd. 50 € Flurstück 610: rd. 1.600 €
Wert pro m ² Grundstücksfläche	rd. 1,04 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Waldflächen, Flächen der Forstwirtschaft
Objektadresse:	Mühlenschlad, 58791 Werdohl
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Werdohl, Blatt 4368, lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5
Katasterangaben:	Gemarkung Werdohl, Flur 30, Flurstücke 313 (816 m²), 314 (736 m²), 315 (661 m²), 316 (42 m²) und 610 (1.578 m²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.
Wirtschaftsart lt. Grundbuch:	Waldfläche
Nutzung:	Laubmischwald

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 08.04.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 14/25) vom 08.04.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	18.06.2026
Qualitätstichtag:	18.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	18.06.2026 Zu dem Ortstermin wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 02.06.2026 fristgerecht eingeladen. Die Bewertungsobjekte konnten nicht in Augenschein genommen werden, da es keine Zuwegung gibt. Der in der Anlage 3 eingezeichnete Waldweg von der Straße „Mühlenschlad“ ist nicht vorhanden. Aufgrund

des dichten Unterholzes war kein Weiterkommen möglich. Von der Straße „Quellenweg“ fhrt ein Wanderweg in den Wald hinein. Das Bewertungsobjekt war aber aufgrund des Steilhangs von dieser Seite auch nicht erreichbar. So konnte sich die Sachverständige nur ein Bild aus einiger Entfernung von Süden von dem Bewertungsobjekt machen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

Eigentümer: wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2026
- Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 08.04.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Stand 2026
- Regionalkarte im Maßstab 1:20.000, Stand 2026
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026
- Auskunft zum Planungsrecht vom 02.07.2026, Stadt Werdohl
- Auskunft zur Erschließung vom 19.06.2026, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl vom 19.06.2026, Stadt Werdohl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefhrdung vom 03.06.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft über die Eintragung als Denkmal vom 19.02.2026, Stadt Werdohl
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 19.02.2026, Stadt Werdohl
- Flächennutzungsplan der Stadt Werdohl
- Landschaftsschutz, Auszug aus dem Geoportal, Märkischer Kreis, Stand 02.07.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.04.2026, Märkischer Kreis
- Bodenrichtwerte BORIS-NRW, Stand 01.01.2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-

de/by-2-0)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation bei der Ortsbesichtigung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Werdohl (ca. 17.700 Einwohner); Ortsteil Eveking (ca. 1.600 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 12 km entfernt), Iserlohn (ca. 29 km entfernt), Hagen (ca. 55 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 104 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 229 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 6 km entfernt), A 46 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Werdohl (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 57 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Eveking befindet sich im Südwesten von Werdohl. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordwesten in einer Randlage von Eveking. Die Straße „Mühlenschlad“ endet an den Hausnummern 69 und 70. Die Flurstücke sind über einen Weg nicht zu erreichen.
Art der Nutzungen in der näheren Umgebung:	Flächen der Forstwirtschaft; Wohnbaugrundstücke im Norden, Osten und Südosten angrenzend
Topografie:	Hanggrundstcke

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Flurstück 313:</u> Tiefe: ca. 44 m mittlere Breite: ca. 19 m
--------------------------------------	---

Grundstücksgröße: 816 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 314:

Tiefe: ca. 43 m

mittlere Breite: ca. 18 m

Grundstücksgröße: 736 m²

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

Flurstück 315:

Tiefe: ca. 39 m

mittlere Breite: ca. 16 m

Grundstücksgröße: 661 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 316:

Grundstücksgröße: 42 m²

Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform

Flurstück 610:

Länge: ca. 74 m

mittlere Tiefe: ca. 21 m

Grundstücksgröße: 1.578 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Altlasten etc.

Straßenart (vgl. Anlage 3): keine Zuwegung, keine Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: nicht vorhanden

Altlasten: Das Bewertungsobjekt ist weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgeführt.

Hochwassergefahr: gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl nicht vorhanden

Landschaftsschutzgebiet: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den dort vorhandenen Unterlagen ist für das Bewertungsobjekt kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach

nicht zu rechnen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Werdohl, Blatt 4368 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Denkmalobjekt. Auch in der näheren Umgebung ist kein Denkmal vorhanden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Gemäß den Darstellungen im BORIS-NRW befinden sich die Flurstücke im Außenbereich. Das wurde von der Stadt Werdohl durch die E-Mail vom 08.07.2026 bestätigt.

Da sich die Flurstücke in einer Randlage von Eveking befinden und eine Erschließung im baurechtlichen Sinne nicht zu erwarten ist, beurteilt die Sachverständige die Flächen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft (vgl. Entwicklungszustand Punkt 2.6).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Da es sich bei den Grundstücken um Waldflächen handelt und eine Erschließung als Baufläche nicht vorhanden ist, fallen keine Erschließungsbeiträge an.

2.7 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Bewertungsobjekt wird als Waldfläche mit gemischten Laubgehölzen (soweit ersichtlich) genutzt. Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob ein Pachtverhältnis besteht.

2.8 Beschreibung der Flurstücke

Lage (gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs): Mühlenschlad, Werdohl

Nutzung:

Waldfläche (Laubmischwald)

Beschreibung:

ortsnahe Waldfläche mit Bewuchs aus gemischten Laubbäumen

Erreichbarkeit:

keine Zuwegung;
Beurteilung der Anfahrbarkeit: schlecht

Form:

s. Punkt 2.2

Topographie:

Hanggrundstücke

Aufwuchs:

gemischte Laubgehölze

3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für die mit Laubgehölzen bewachsenen Waldflächen in 58791 Werdohl, Mühlenschlad zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4368	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	30	313	816 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4368	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	30	314	736 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4368	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	30	315	661 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4368	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	30	316	42 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4368	5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werdohl	30	610	1.578 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 13 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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. Da im Bodenrichtwert jedoch kein Aufwuchs enthalten ist, wird der vom Gutachterausschuss ermittelte durchschnittliche Kaufpreis für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs in Ansatz gebracht. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Durchschnittsgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Lagemerkmale, Topographie, Erreichbarkeit, Zuschnitt usw. – werden durch entsprechende Anpassungen des Durchschnittswerts berücksichtigt.

3.3 Vergleichswertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Er bezieht sich auf den **Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	= 18.06.2026
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 3.833 m ²

Der durchschnittliche Kaufpreis für **forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs** im Märkischen Kreis beträgt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026:

1,01 €/m²

Dieser Durchschnittspreis wird für den Wertermittlungsstichtag 18.06.2026 angehalten.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung Faktor
• Größe der Fläche	x 1,30
• Lage	x 1,10
• Erreichbarkeit	x 0,80
• Topographie	x 0,90
• Zuschnitt	x 1,00
• Aufwuchs	x 1,00

$$1,01 \text{ €/m}^2 \times 1,30 \times 1,10 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 1,04 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 1,04 €/m²	
Fläche	× 3.833 m ²	
Bodenwert mit Aufwuchs	= 3.986,32 € <u>rd. 4.000,00 €</u>	

3.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für die mit Laubgehölzen bewachsenen Waldflächen in 58791 Werdohl, Mühlenschlad

Grundbuch Werdohl	Blatt 4368	lfd. Nr. 1
Gemarkung Werdohl	Flur 30	Flurstück 313
Grundbuch Werdohl	Blatt 4368	lfd. Nr. 2
Gemarkung Werdohl	Flur 30	Flurstück 314
Grundbuch Werdohl	Blatt 4368	lfd. Nr. 3
Gemarkung Werdohl	Flur 30	Flurstück 315
Grundbuch Werdohl	Blatt 4368	lfd. Nr. 4
Gemarkung Werdohl	Flur 30	Flurstück 316
Grundbuch Werdohl	Blatt 4368	lfd. Nr. 5
Gemarkung Werdohl	Flur 30	Flurstück 610

wird zum Wertermittlungstichtag 18.06.2026 mit rd.

4.000,00 €

in Worten: viertausend Euro

geschtzt.

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke** ausgewiesen:

Flurstück 313: rd. 850,00 €

Flurstück 314: rd. 800,00 €

Flurstück 315: rd. 700,00 €

Flurstück 316: rd. 50,00 €

Flurstück 610: rd. 1.600,00 €

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

Eslohe, den 8. Juli 2026



u. jo

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.300,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023
- [3] Bewertung im ländlichen Raum, Fischer Biederbeck, 2019

4.3 Verwendete fachspezifische Software

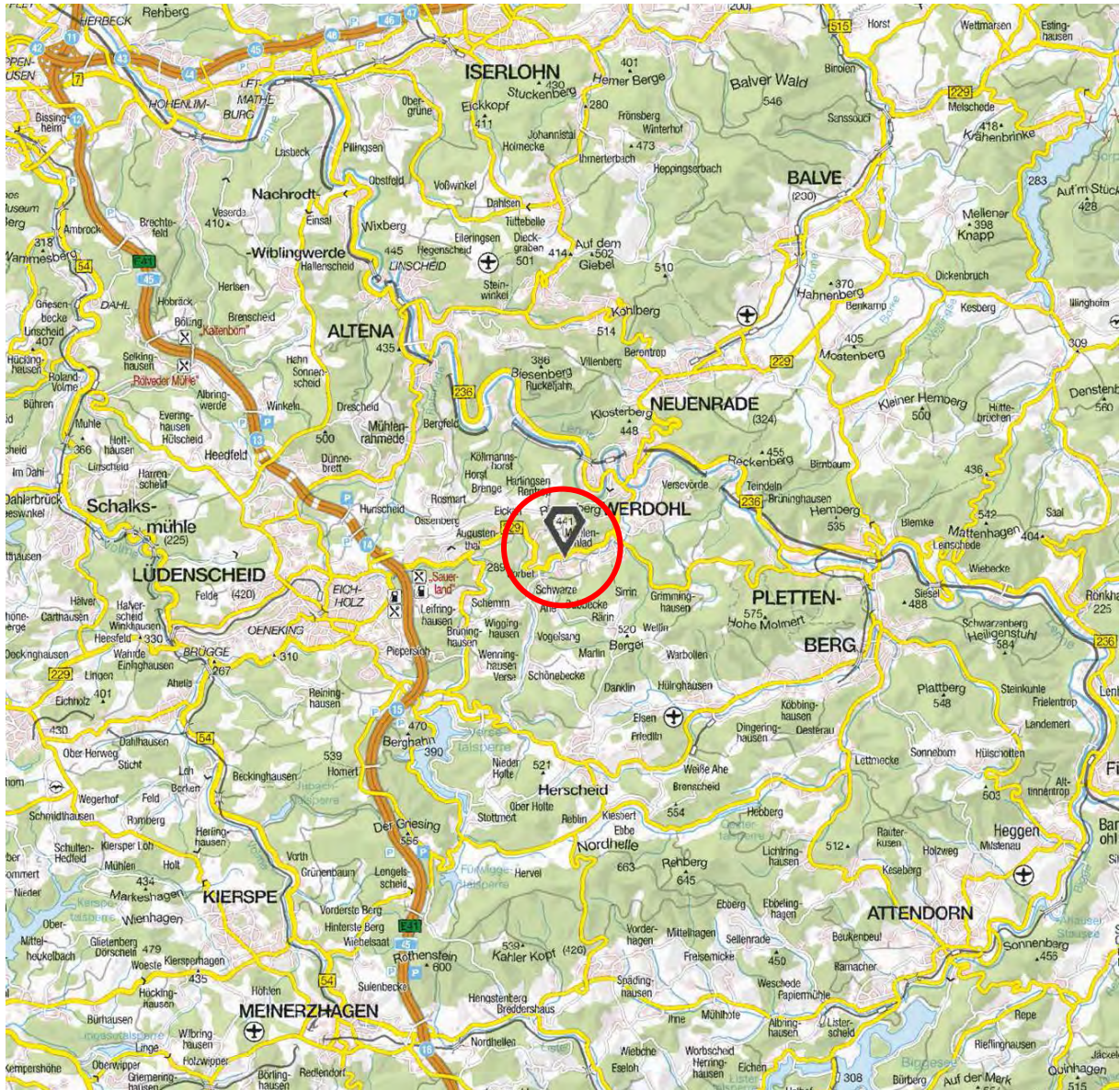
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1

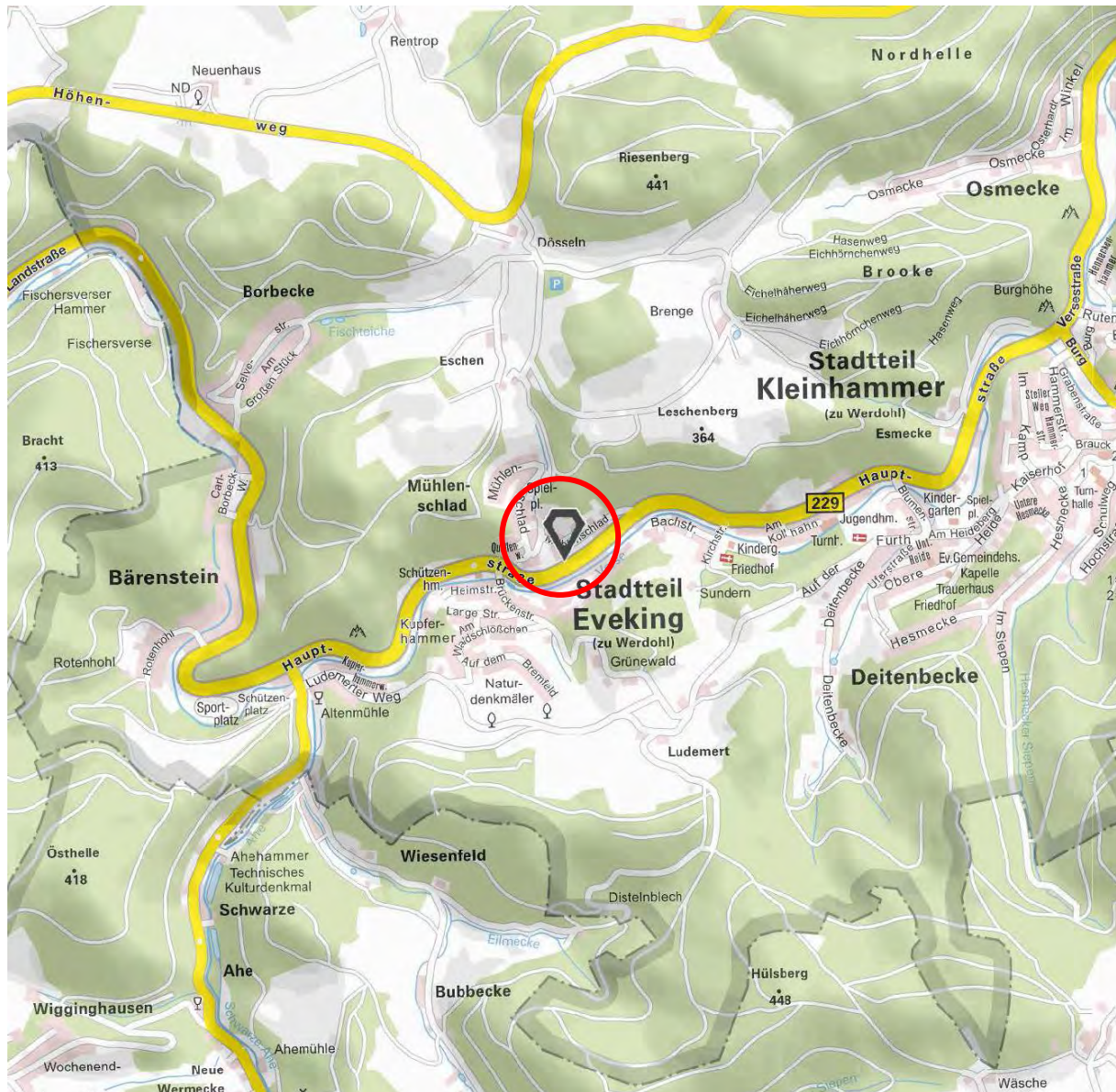
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

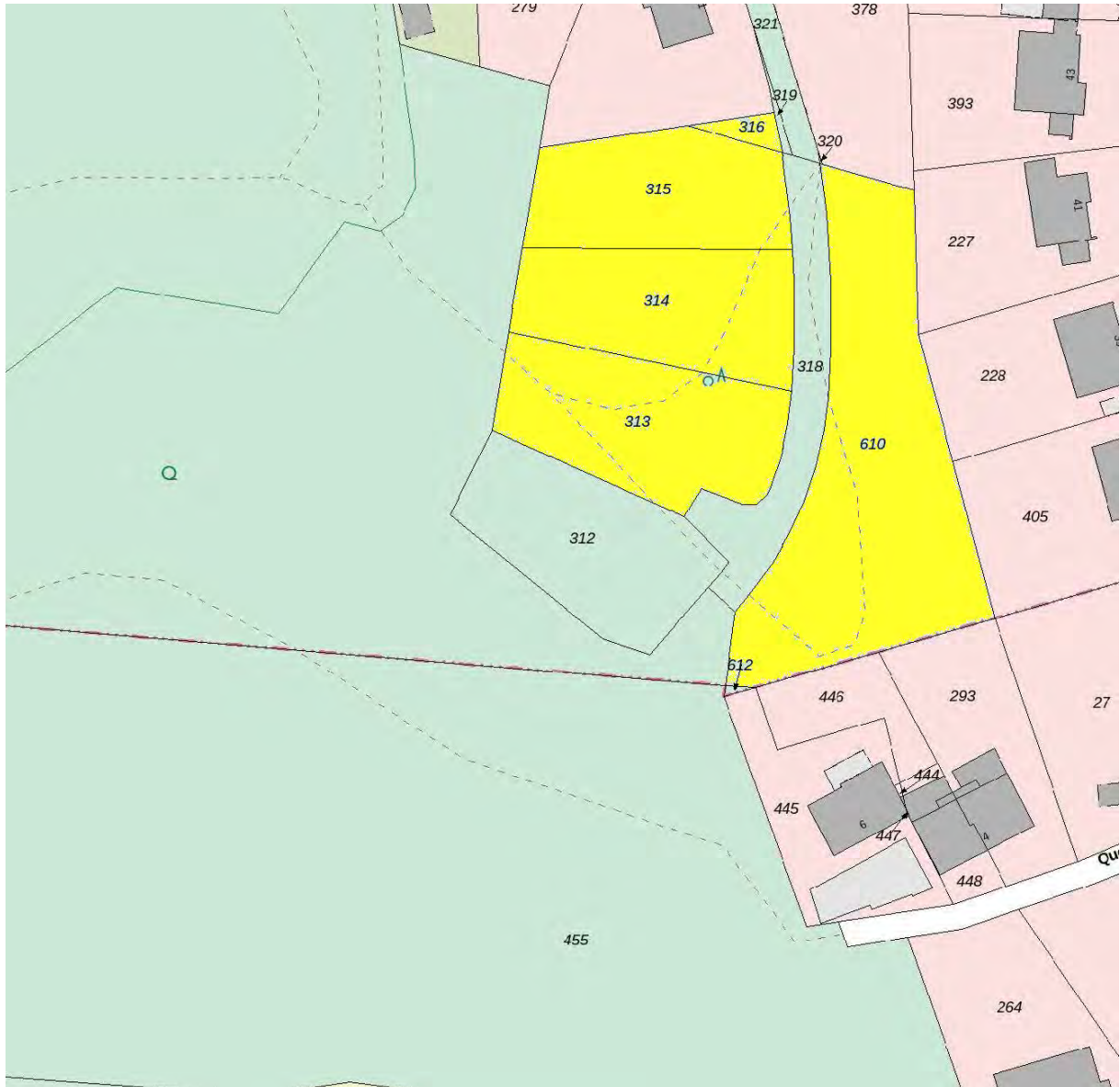
Auszug aus der Regionalkarte im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2026

Anlage 4

Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: TIM-online, GEObasis.nrw
Aktualität: 2026

Anlage 5

Fotos

Eingezeichneter aber nicht vorhandener Weg von der Straße „Mühlenschlad“



Ansicht von Süden in Richtung des Bewertungsobjekts