



Verkehrswertermittlung

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
Objektanschrift: D-58332 Schwelm, Am Steinbruch 18 a
Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Freizeitheim
Gutachter: Jörg Ackermann, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Besichtigt durch/am: Gutachter am 26.04.2026
Wertermittlungsstichtag: 26. April 2026
Qualitätsstichtag: 26. April 2026

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag

25.000 €

Hagen, 15.06.2026


Jörg Ackermann, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung	1
1.3	Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	1
1.4	Ortsbesichtigung	1
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlage	1
1.6	Unterlagen und Informationen	1
1.7	Voraussetzungen und Annahmen	2
1.8	Besondere Annahmen	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	5
2.3	Bau- und Planungsrecht	6
3	Grundstücksbeschreibung	7
3.1	Makrolage	7
3.2	Mikrolage	7
3.3	Grundstücksform / Topographie	7
3.4	Grundstückszuwegung / Erschließungszustand	7
3.5	Entwicklungszustand	8
3.6	Bodenbeschaffenheit	8
3.7	Klima- Umweltrisiken	9
4	Wahl des Bewertungsverfahrens	10
5	Bodenwertermittlung	11
5.1	Grundlagen der Bodenwertermittlung	11
5.2	Vergleichspreise	11
5.3	Bodenrichtwerte	11
5.4	Ableitung des Bodenwerts	11
6	Verkehrswertermittlung	13

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Makrolage
Anlage 2: Stadtplanausschnitt
Anlage 3: Lageplan
Anlage 4: Lageplan, Ansichten, Schnitt aus der Bauakte
Anlage 5: Ansichten und Grundriss aus der Bauakte
Anlage 6: Fotodokumentation vom 26.04.2026

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Stadt Schwelm / Fachbereich 320
Rathausplatz 1
D-58332 Schwelm

1.2 Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung

Mit dem Auftragsschreiben per E-Mail vom 09.02.2026 erfolgte der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswerts des unter der Ziffer 2 näher bezeichneten Grundstücks:

Am Steinbruch 18 a
D-58332 Schwelm

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt als Grundlage für einen Verkaufsprozess.

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.3 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag:	26.04.2026
Qualitätsstichtag:	26.04.2026

1.4 Ortsbesichtigung

Die Grundstückbesichtigung erfolgte am 26.04.2026 durch Herrn Jörg Ackermann, teilgenommen haben zwei Mitarbeiterinnen und jeweils eine Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Schwelm sowie von Ackermann Immobilienbewertung.

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der Änderungen bis zum Wertermittlungsstichtag.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021) vom 19.07.2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2805 ff).

1.6 Unterlagen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchabdruck vom 12.06.2026
- Liegenschaftskarte vom 09.03.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks vom 10.02.2026
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Schwelm vom 27.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu Lasten der Flurstücke 562, 621, 622, 623, 222 vom 01.06.2026
- Auszug aus der Bauakte mit Unterlagen von 1962 bis 1968 u.a. mit
 - Bauantrag vom 05.10.1963
 - Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansichten vom Oktober 1963, geprüft am 14.11.1963

- Baugenehmigung zur Erstellung einer Entwässerung vom 06.11.1963 (ohne Pläne)
- Stellungnahme der Landesbaubehörde Ruhr vom 28.12.1964 zur geplanten Errichtung eines Freizeitheims, hier Ausräumung der Bedenken bzgl. öffentlich-rechtlicher Sicherung der Zuwegung
- Baugenehmigung vom 21.01.1965
- Rohbauabnahmeschein vom 08.11.1966
- Schlussabnahmeschein vom 27.04.1967
- E-Mail 12.06.2026 mit ergänzenden Angaben bzgl. Erschließung
- Telefonat vom 16.06.2026 mit der Stadt Schwelm mit Angaben u.a. zu angrenzenden Flurstücken sowie zur Nutzung des Vereinsheims
- **Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / Auskünfte u.a.:**
 - Liegenschaftskarte, tim-online vom 15.06.2026
 - Bodenrichtwertabfrage, boris.nrw.de vom 13.04.2026
 - Abruf lizenzierter Geodaten (Übersichtskarte, Stadtplan) über www.openstreetmap.de
 - Grundstücksmarktbericht 2026 für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

1.7 Voraussetzungen und Annahmen

Es wird davon ausgegangen, dass den Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen, zu Veränderungen gegenüber den vorliegenden Plänen, zu mietvertraglichen Vereinbarungen und zu anderen wertbeeinflussenden Umständen.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, daher basieren nachfolgende Beschreibungen und Annahmen auf Grundlage des gewonnenen optischen Eindrucks während der Ortsbesichtigung. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft.

Untersuchungen über Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse gehen über den üblichen Umfang einer Wertermittlung hinaus und wurden nicht vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücksgegebenheiten ausgeschlossen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag die Annahme getroffen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Die Wertermittlung erfolgt ausdrücklich unter den genannten Voraussetzungen und Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert Veränderungen unterliegen kann, sollten nachträglich Abweichungen zwischen den vorgenannten Annahmen und den tatsächlichen Anknüpfungstatsachen festgestellt werden.

1.8 Besondere Annahmen

Bewertungsgegenstand ist ein mit einem Vereinsheim bebautes städtisches Grundstück, das zwischen 1967 und 2016 als Freizeitheim von der Versehrtensportgemeinschaft Schwelm genutzt wurde. Die Versehrtensportgemeinschaft hat die Nutzung des Grundstücks vor etwa 10 Jahren eingestellt.

Grundstückerschließung

Zuwegung

Die Zuwegung (unbefestigter Weg) zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt von der Straße "Am Steinbruch" über die nördlich angrenzenden Fremdgrundstücke Flur 23, Flurstück 222 sowie Flur 22, Flurstücke 562, 624, 623, 622 und 621. Nach telefonischer Angabe der Stadt Schwelm vom 16.06.2026 befinden sich die Flurstücke 222, 562 und 445 im Eigentum der Stadt Schwelm. Die Flurstücke 621, 622, 623 und 624 befinden sich im Eigentum von natürlichen und/oder juristischen Personen.

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Schwelm vom 01.06.2026 (Untere Bauaufsichtsbehörde) sind zu Lasten der Flurstücke 222, 562, 623, 622, 621 keine Baulasten zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zuwegung zu dem Bewertungsgrundstück eingetragen. Eine Baulastenauskunft zu dem Flurstück 624 liegt nicht vor.

Eine dingliche Sicherung der Zuwegung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten ist im Falle der städtischen Flurstücke 222 und 562 nicht gegeben. Die Grundbuchauszüge der Flurstücke 621 bis 624 (Fremdgrundstücke) liegen zur Bewertung nicht vor, allerdings ist davon auszugehen, dass auch hier keine Wegerechte für das Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Laut dem vorliegenden Schreiben der Landesbehörde Ruhr vom 19.02.1964 an die Stadtverwaltung -Bauaufsicht- Schwelm verfügte das Bewertungsgrundstück über keinen eigenen Zugang und zumindest eine Eigentümerin war nicht bereit, eine Baulast zum Zwecke der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zuwegung zum Grundstück der Versehrtensportgemeinschaft zu übernehmen. Aus der nachfolgenden Stellungnahme der Landesbehörde Ruhr vom 28.12.1964 zur geplanten Errichtung des Freizeitheims ist zu entnehmen, dass mit Verweis auf einen Bericht vom 14.12.1964 - 60-1 - die ursprünglichen Bedenken bzgl. der fehlenden öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zuwegung ausgeräumt wurden und die Landesbehörde daraufhin keine Einwände mehr gegen die Errichtung des Freizeitheimes erhoben hatte. Der genannte Bericht vom 14.12.1964 liegt zur Bewertung nicht vor und kann daher nicht beurteilt werden.

In Nordrhein-Westfalen (NRW) wurden Baulasten im Jahr 1962 mit dem Inkrafttreten der ersten einheitlichen Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) eingeführt. Gemäß Auskunft der Stadt Schwelm vom 12.06.2026 wurde die Baulast im heutigen Sinne erst im Jahr 1970 eingeführt. Der Bauantrag und die Genehmigung zur Errichtung eines Freizeitheims für die Versehrtensportgemeinschaft Schwelm stammen aus den Jahren 1963 bis 1965.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) führen vermutlich über das südöstlich angrenzende städtische Grundstück Flur 22, Flurstück 445 (ehemaliges Schwelmebad).

Die Genehmigung, eine Entwässerungsanlage zu erstellen und diese an die gemeindliche Abwasseranlage anzuschließen, wurde am 06.11.1963 erteilt. Nähere Angaben über die Leitungsführung bzw. Pläne hierzu liegen nicht vor.

Eine dingliche Sicherung der Ver- und Entsorgung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Lasten des städtischen Flurstücks 445 ist nicht gegeben. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Ver- und Entsorgung über eine in das Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast zu Lasten des Flurstücks 445 ist gemäß Auskunft der Stadt Schwelm ebenfalls nicht vorhanden.

Zur Bewertung wird die rechtliche Sicherung der Zuwegung und ggf. der Ver- und Entsorgung des Bewertungsgrundstücks unterstellt bzw. es wird unterstellt, dass eine rechtliche Sicherung der Zuwegung und ggf. der Ver- und Entsorgung hergestellt werden kann, ggf. auch über das westlich angrenzende städtische Flurstück 445. Der Kostenaufwand hierfür ist bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Bestandsbebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich das eingeschossige, ehemalige Vereinsheim, das seit rd. 10 Jahren leer steht. Die Baulichkeiten befinden sich in einem sehr einfachen und vernachlässigten Zustand, die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurde weder überprüft noch liegen dazu Angaben vor. Die Baulichkeiten bleiben in Rahmen der Bewertung ohne Wertansatz.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchabdruck Blatt 4422 vom 09.03.2026, letzte Änderung vom 12.05.2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine wertrelevanten Eintragungsanträge bestehen.

Aufschrift

Amtsgericht	Schwelm
Grundbuch von	Schwelm
Blatt	4422

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung	Fläche (m²)
lfd. Nr. 197, Gemarkung Schwelm, Flur 22, Flurstück 149, Erholungsfläche, Am Steinbruch 18 a	4.794,00
Summe (m²)	4.794,00

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis bestehen neben der Bezeichnung des Grundstücks keine weiteren Eintragungen.

Abteilung I / Eigentümer

Stadt Schwelm.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Vorliegender Grundbuchauszug ist in Abt. II lastenfrei.

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben für die nachfolgende Bewertung unberücksichtigt.

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Schwelm vom 10.02.2026 (Untere Bauaufsichtsbehörde) bestehen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (Flur 22, Flurstück 149) keine Baulasten.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Schwelm vom 27.02.2026 (Planen, Bauen, Umwelt / Straßenbau) ist kein Erschließungsbeitrag zu zahlen. Weiter heißt es in der Auskunft zur westlich und südlich verlaufenden Schwelmestraße (Möllenkotter Straße bis Am Weißenfeld): Die Anlage verläuft im Außenbereich und ist deshalb derzeit keine erschließungsbeitragsfähige Anlage nach Baugesetzbuch (BauGB).

Straßenausbaubeiträge fallen nicht an. Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht erhoben. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Schwelm weist den Grundstückseigentümer*innen die Baulast für die Anschlussleitungen zu.

Beurteilung:

Zur Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine noch zu errichtenden Beiträge zu berücksichtigen sind.

Denkmalschutz

Eine Auskunft der Stadt Schwelm über Baudenkmäler auf oder in der näheren Umgebung eines Grundstücks liegt nicht vor.

Beurteilung:

Zur Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück und auch in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden.

Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind nicht bekannt bzw. wurden nicht genannt.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Grünfläche mit Sportplatz dar.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß der Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Schwelm vom 27.02.2026 (Planen, Bauen, Umwelt / Straßenbau) im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

Baugenehmigungen

Gemäß vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte wurde der Versehrtensportgemeinschaft Schwelm die Baugenehmigung zur Errichtung eines Freizeitheims am 21.01.1965 erteilt.

Die Genehmigung eine Entwässerungsanlage zu erstellen und diese an die gemeindliche Abwasseranlage anzuschließen wurde am 06.11.1963 erteilt. Nähere Angaben über die Leitungsführung bzw. Pläne hierzu liegen nicht vor.

Beurteilung:

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird der Bewertung unterstellt, vgl. Ziffer 1.8 Besondere Annahmen.

Schutzgebiete

Gemäß online-Abfrage vom 15.06.2026 NRW Umweltdaten vor Ort (uvo.nrw.de) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem

- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die Stadt Schwelm mit 27.953 Einwohnern (Stand 31.12.2025) liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt an Wuppertal und das Bergische Land. Schwelm ist Mittelzentrum, Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises und die flächenkleinste Stadt in Nordrhein-Westfalen.

Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen im Bereich des Gesundheitswesens, der Verwaltung sowie mittelständischer Unternehmen insbesondere der verarbeitenden Industrie. Überregional bekannte Unternehmen sind z.B. die Tapetenfabrik Erfurt & Sohn sowie das Fair-Handels-Unternehmen GEPA. Gewerbeflächen liegen vor allem entlang der B 7 und in den Gewerbegebieten Graslake, Am Damm und Ruhrstraße.

Die Stadt verfügt über einen kleinen Bahnhof mit S-Bahn- (S 8) und Regionalexpress-Verbindungen und ist über das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord der A 1, A 43 und A 46 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Arbeitslosenquote im Ennepe-Ruhr-Kreis liegt bei 7,3 % (Stand Juni 2026, Nordrhein-Westfalen 7,7 %, Deutschland 6,2 %, Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Für den Zeitraum von 2023 bis 2050 wird für den Ennepe-Ruhr-Kreis eine Bevölkerungsabnahme von 4,9 % prognostiziert (Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt).

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km östlich der Stadtmitte von Schwelm innerhalb einer Grün- und Waldfläche. Im Westen grenzt das in 2024 stillgelegte Freibad "Schwelmebad" an, im Süden und Osten forstwirtschaftliche Flächen und im Norden Grünflächen. Die Grünflächen werden nach Angabe bei der Ortsbesichtigung als Ausgleichflächen genutzt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 120 m in östlicher Richtung entlang der Straße Am Steinbruch und ca. 150 m in westlicher Richtung entlang der Schwelmestraße.

Die nächste Bushaltestelle, die über die Straße "Am Steinbruch" zu erreichen ist, liegt in etwa 600 m nördlich. Die Entfernung zum Bahnhof Schwelm beträgt ca. 1,5 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt, die Anschlussstelle Wuppertal-Langerfeld an die A 1, ist ca. 4 km entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind u.a. im Stadtzentrum vorhanden.

3.3 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und fällt nach Südwesten ab. Die maximale Ausdehnung beträgt in westöstlicher Richtung bis zu ca. 85 m und in nordsüdlicher Richtung ebenfalls bis zu ca. 85 m.

3.4 Grundstückszuwegung / Erschließungszustand

Die Zuwegung erfolgt über einen unbefestigten Weg, der von der Straße "Am Steinbruch" über die nördlich angrenzenden Fremdgrundstücke Flurstücke 222, 562, 624, 623, 622 und 621 führt, vgl. Anlage Lageplan und Ziffer 1.8 Besondere Annahmen.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt laut Angabe vermutlich über das westlich angrenzende Gelände des ehemaligen Schwelmebads, Flur 22, Flurstück 445, vgl. auch hierzu Anlage Lageplan und Ziffer 1.8 Besondere Annahmen.

Grundwasser / Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarten (www.hw-karten.de, Abfrage vom 13.04.2026) weisen für das Bewertungsgrundstück auch bei extremen Ereignissen keine Überflutungen aus.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Es wurden seitens des Unterzeichners keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt. Auf Basis der vorliegenden Kundenangaben und Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung sind augenscheinlich keine wertrelevanten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden.

Beurteilung:

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss aus.

Kampfmittel

Angaben zu Kampfmitteln liegen nicht vor.

Beurteilung:

Bewertungstechnisch wird Kampfmittelfreiheit unterstellt.

3.7 Klima- Umweltrisiken

Klimarisiken

Das Auskunftssystem GIS-ImmoRisk für Naturgefahren des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (www.gisimrisknaturgefahren.de) soll eine Einschätzung von Klimarisiken am Immobilienstandort durch Naturgefahren wie Starkregen, Wintersturm, Waldbrand, Erdbeben und Hitze geben. Die Gefährdungseinstufung basiert auf der Häufigkeit des Auftretens extremer Gefahrenereignisse am jeweiligen Standort. Die Gefährdung wird mit Hilfe einer Skala, die von sehr geringem (links/blau) bis sehr hohem (rechts/rot) Risiko reicht, angegeben. Gemäß Abfrage vom 09.06.2026 bestehen für folgende Naturgefahren erhöhte Gefährdungen (Zeiger auf der Skala befindet sich weit rechts im orangen bis roten Bereich):

Naturgefahr:
Winterstürme 2021 – 2050
Hagel 2021 - 2050

Gefährdung
orangener/roter Bereich
orangener Bereich

Die Risikoanlage basiert auf Daten aus dem Jahr 2016. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Risikolage aufgrund klimatischer Veränderungen fortlaufend ändern kann. Konkrete objektspezifische Gefahren waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich und wurden auch nicht benannt.

Hochwasser

Gemäß Online-Abfrage über das Geoportal NRW, Hochwasser-Gefahrenkarten vom 15.06.2026 wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks auch bei extremen Ereignissen keine Überflutungen ausgewiesen.

Beurteilung:

Gemäß der Naturgefahrenanalyse sind keine Risiken von beträchtlicher Relevanz vorhanden. Eine wertrelevante Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

4 Wahl des Bewertungsverfahrens

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im **Vergleichswertverfahren** gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß § 17 ImmoWertV wird i.d.R. für Grundstücke angewandt, dessen Wert sich an den marktüblich erzielbaren Erträgen orientiert (Renditeobjekte), wie zum Beispiel Grundstücke mit Mietwohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie mit sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden.

Das **Sachwertverfahren** gemäß § 21 ImmoWertV wird i.d.R. bei Objekten angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Bewertungsgrundstück ist bis auf einfache Baulichkeiten (Freizeitheim) unbebaut. Zur Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Grundlage der Bodenwertermittlung nach §§ 40 - 45 ImmoWertV ist das Vergleichswertverfahren nach §§ 24- 26 ImmoWertV.

Es sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität in Bezug auf den Stichtag und ihrer Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder marktüblichen Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

5.2 Vergleichspreise

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine aktuellen verwertbaren Vergleichspreise vor.

5.3 Bodenrichtwerte

Gemäß Online-Bodenrichtwertauskunft (boris.nrw, Abfrage vom 15.06.2026) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2026 folgende Bodenrichtwerte beschlossen wurden:

BRW-Nr. 695001	
Bodenrichtwert	2,7 €/m ² (landwirtschaftliche Fläche)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft

BRW-Nr. 694001	
Bodenrichtwert	0,5 €/m ² (Forstwirtschaft)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft

BRW-Nr. 696001	
Bodenrichtwert	165 €/m ²
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

5.4 Ableitung des Bodenwerts

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten wurden in 2025 für "begünstigtes Agrarland" 12 Kaufverträge ausgewertet. Der durchschnittliche Kauf- bzw. Bodenpreis betrug 5,05 €/m² mit einem Quartilsabstand von 1,80 €/m² bis 6,95 €/m². Für Nutz- und Kleingärten wurden ebenfalls 12 Kauffälle in 2025 ausgewertet. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug 12,30 €/m² mit einem Quartilsabstand von 1,00 €/m² bis 58 €/m². Ein Kleingarten wird gemäß Grundstücksmarktbericht wie folgt bezeichnet:

Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche. Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinsheimen, befinden und durch einen Verein organisiert

sind, werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner verpachtet.

Der Grundstücksmarktbericht NRW 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen weist Kaufpreise für "besonderes Agrarland" aus. "Besonderes Agrarland" sind gemäß Grundstücksmarktbericht:

Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für "besonderes Agrarland" außerhalb kreisfreier sowie großer kreisangehöriger Städte wurden 213 Kauffälle ausgewertet. Der bereinigte mittlere Kaufpreis lag bei 9,10 €/m², bei der Standardabweichung von ± 3,80 €/m² und einer Spanne zwischen 2,40 €/m² und 23,30 €/m².

Unter Berücksichtigung insbesondere der einfachen Zuwegung über einen unbefestigten, ca. 120 m langen Weg, der Erschließung über Fremdgrundstücke sowie der Entfernung von mehr als 120 m zur nächsten Wohnsiedlung wird ein Bodenwert von 5,00 €/m², entsprechend 23.970 € als marktüblich eingestuft.

Die vorhandene, sehr einfache und vernachlässigte Bebauung aus dem Jahre 1967 bleibt ohne Wertansatz.

Insgesamt ergibt sich **unter der Voraussetzung einer rechtlichen Sicherung der Zuwegung und ggf. der Ver- und Entsorgung, vgl. Ziffer 1.8 Besondere Annahmen**, ein Verkehrswert des Grundstücks von gerundet 25.000 €.

6 Verkehrswertermittlung

Verkehrswert / Marktwert

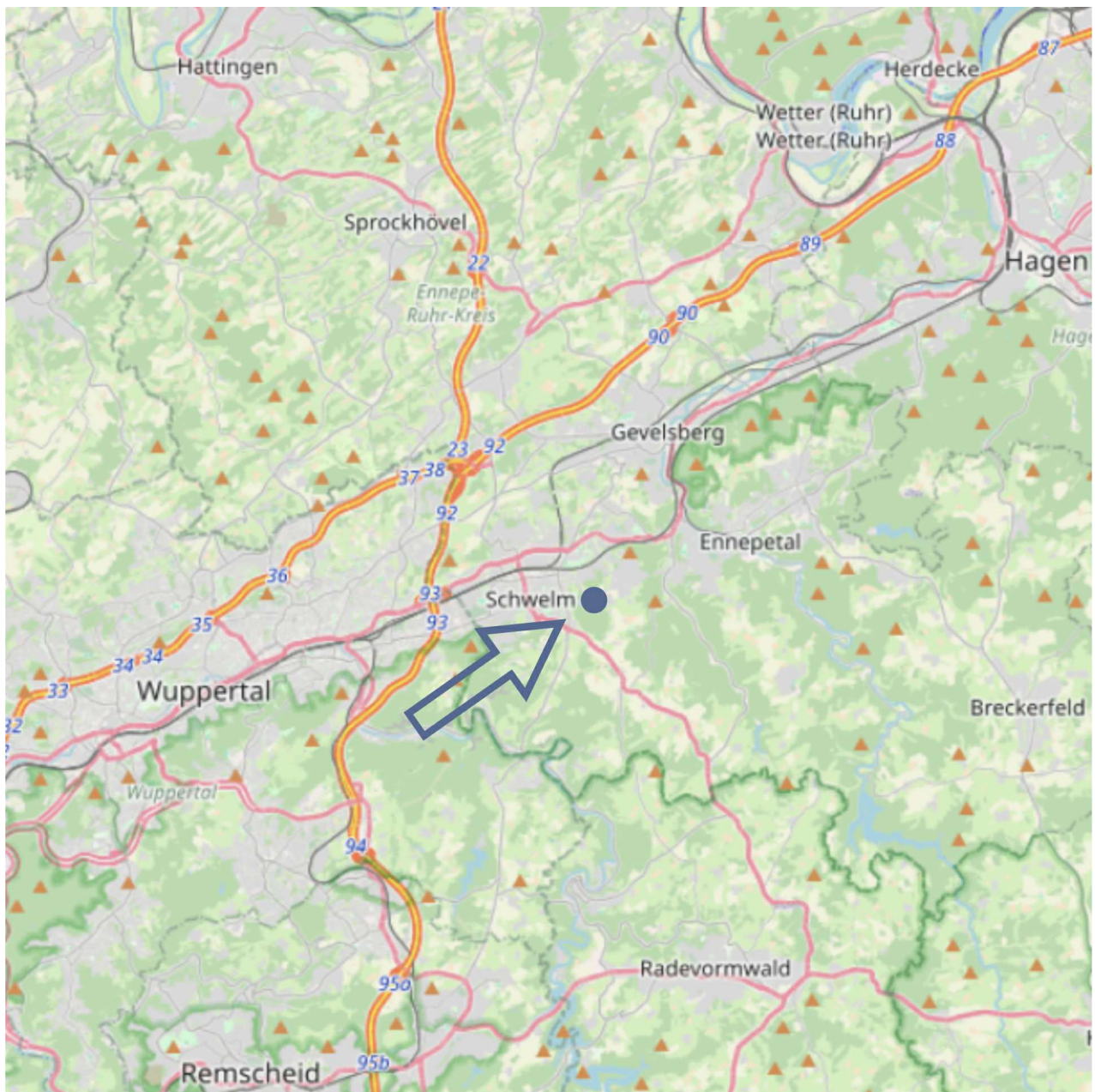
Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Bodenwert. **Der ausgewiesene Verkehrswert gilt unter der Voraussetzung einer rechtlichen Sicherung der Zuwegung.**

	Rundung _____ 0 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag	25.000 €

in Worten:

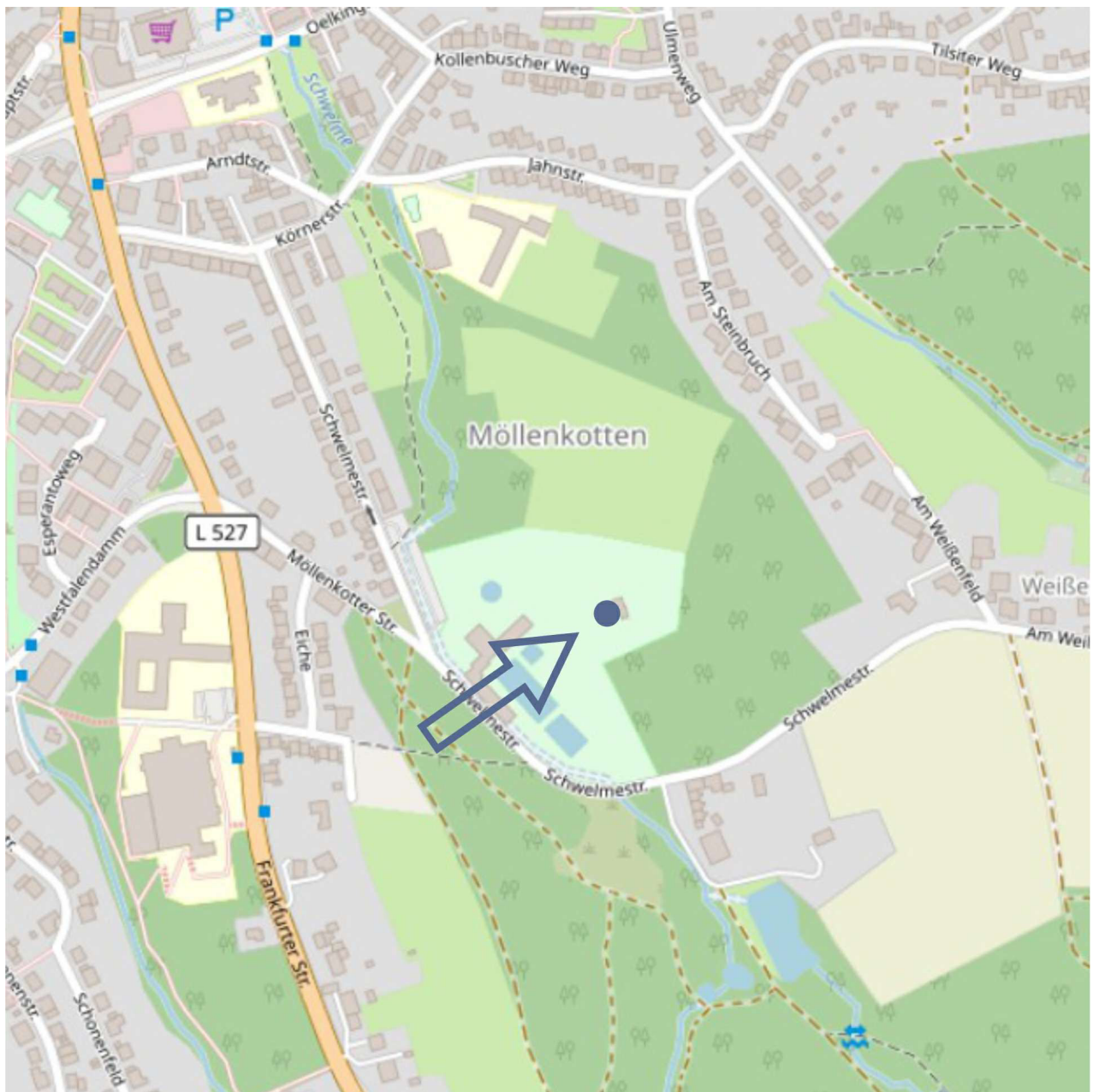
- Fünfundzwanzigtausend € -

Anlage 1: Makrolage



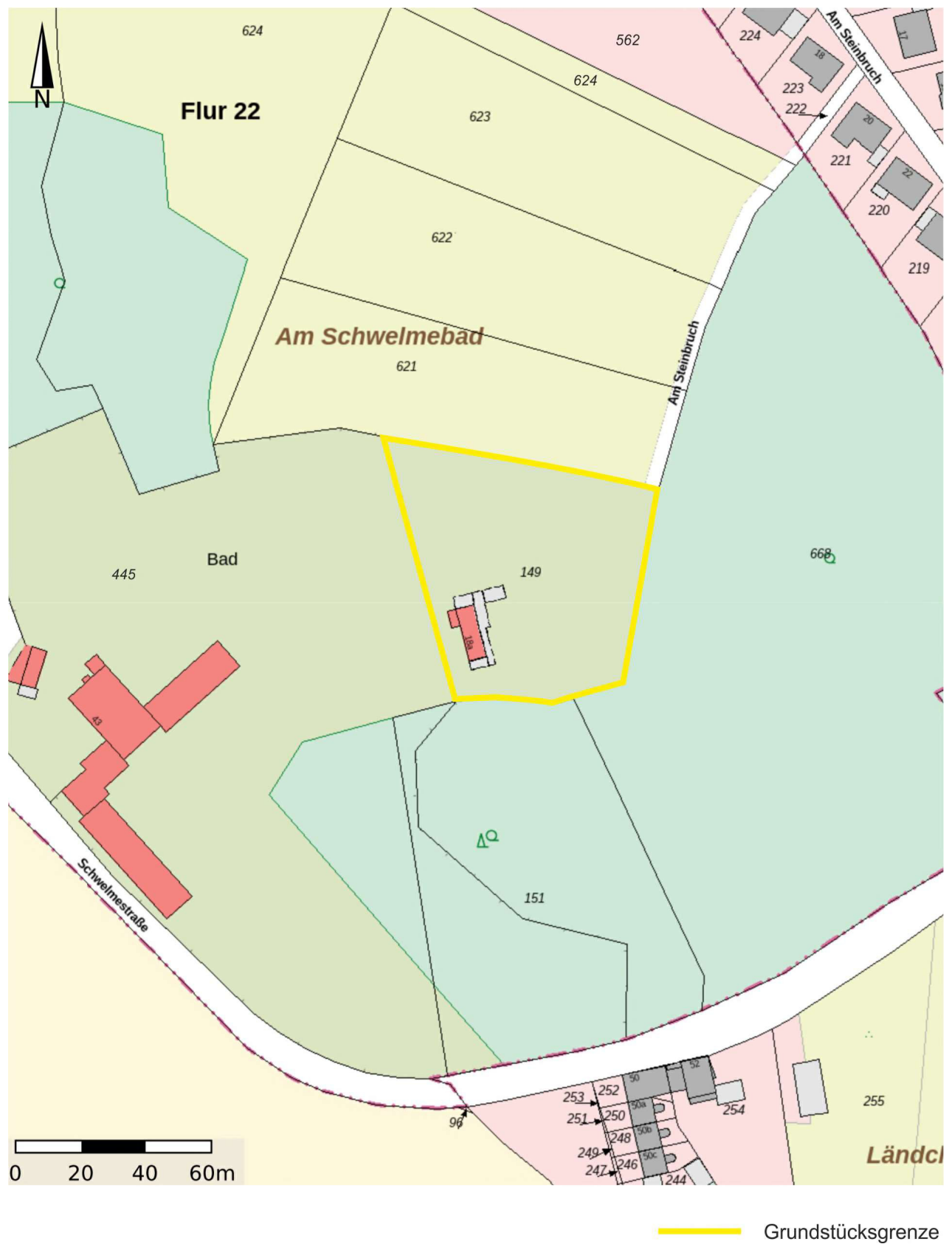
Quelle: OpenStreetMap

Anlage 2: Stadtplanausschnitt

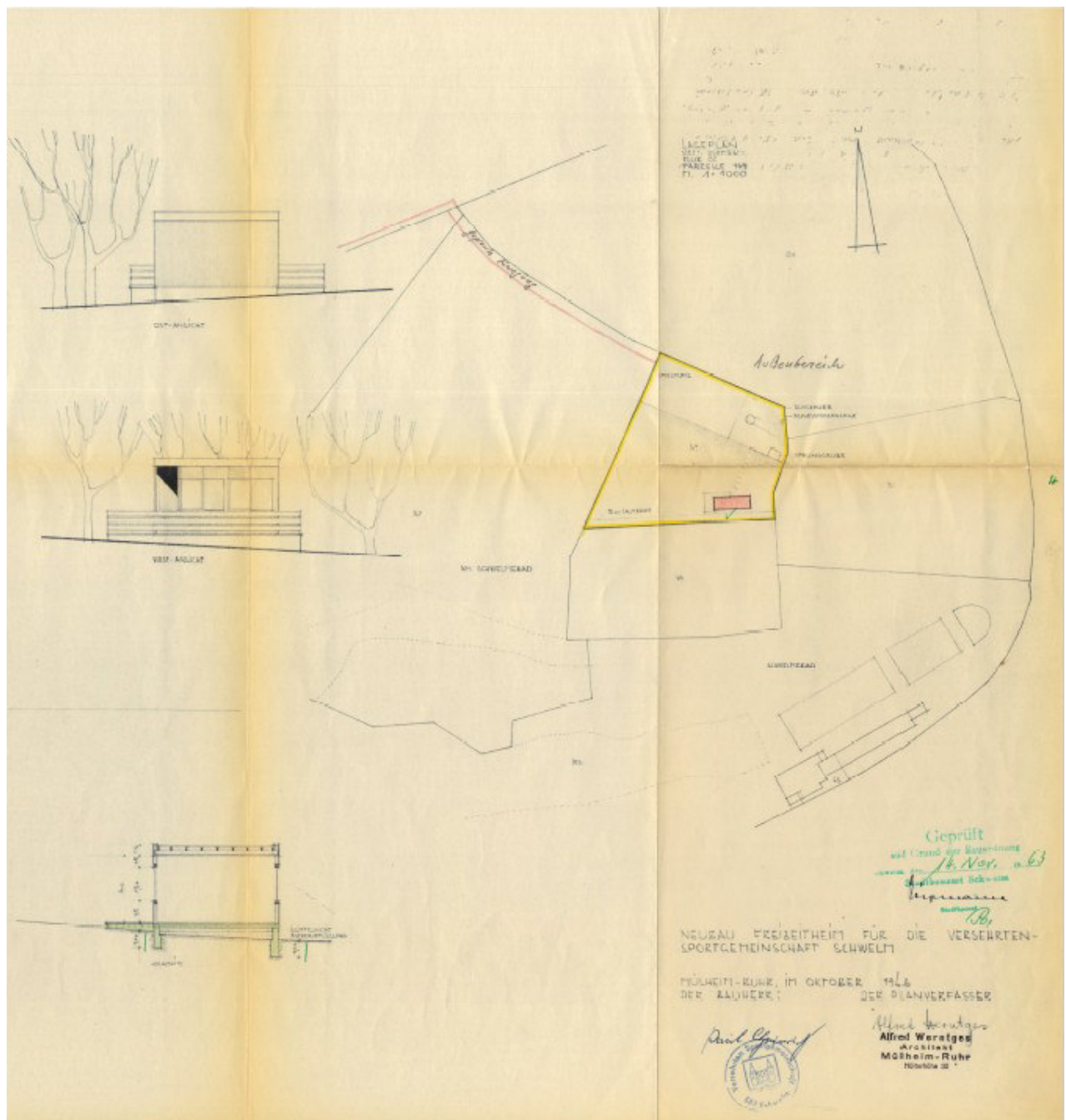


Quelle: OpenStreetMap

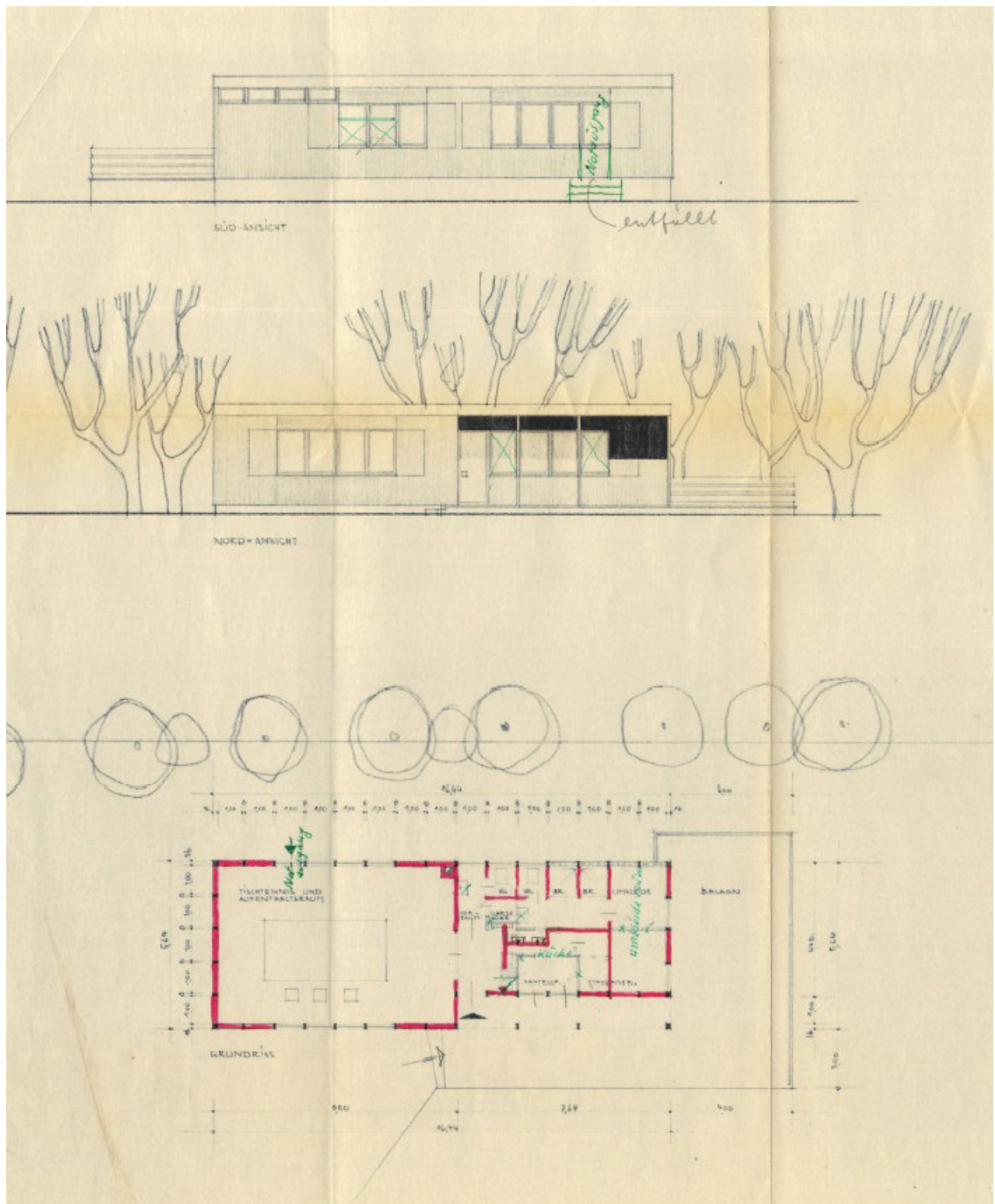
Anlage 3: Lageplan



Anlage 4: Lageplan, Ansichten, Schnitt aus der Bauakte



Anlage 5: Ansichten und Grundriss aus der Bauakte



Anlage 6: Fotodokumentation vom 26.04.2026



Zuwegung von der Straße am Steinbruch über das
Fremdflurstück 222, Blick Richtung Osten



Nördöstlicher Zugang zum Grundstück mit Metalltor



Grundstück im Bereich des nordöstlichen Zugangs



ehemaliges Freizeitheim, Blick Richtung Westen



ehemaliges Freizeitheim



ehemaliges Freizeitheim, westliche Gebäudeseite



Innenansicht ehemaliges Freizeitheim



Innenansicht ehemaliges Freizeitheim



Toilette