

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Bad Schwalbach  
Nikolaus-August-Otto-Straße 15  
**65307 Bad Schwalbach**



**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 23.05.2025 / m**

**Az. des Gerichts: 20 K 1/25**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute, als Bauplatz genutzte (aus fünf Flurstücken bestehende) Grundstück in 65326 Aarbergen-Michelbach, Am Steinling / Schöne Aussicht (derzeit ohne Hausnummer)**



**Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt mit rd.**

**618.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Runkel-Dehrn

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

1.	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.1	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	4
1.2	Zum Objekt .....	4
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	4
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	4
2.	Grundstücksbeschreibung .....	5
2.1	Grundstücksdaten .....	5
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	5
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....	5
2.2.2	Lage der Gemeinde .....	6
2.2.3	Infrastruktur .....	6
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	6
2.3.1	Flächennutzungsplan .....	6
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	7
2.3.3	Bodenordnung .....	7
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	7
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	7
2.5	Erschließung .....	8
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	8
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	8
2.8	Immissionen, Altlasten .....	8
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.	Ermittlung des Verkehrswerts .....	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 234/6“ .....	11
3.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	11
3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 234/6“ .....	12
3.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	13
3.3.2	Vergleichswertberechnung .....	13
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 234/7“ .....	14
3.4.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	14
3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 234/7“ .....	15
3.5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
3.5.2	Vergleichswertberechnung .....	15
3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 234/8“ .....	16
3.6.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	16
3.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 234/8“ .....	17
3.7.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
3.7.2	Vergleichswertberechnung .....	17
3.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Flurstück 234/9“ .....	18
3.8.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	18
3.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Flurstück 234/9“ .....	19
3.9.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
3.9.2	Vergleichswertberechnung .....	19
3.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E - Flurstück 234/10“ .....	20
3.10.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	20
3.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E - Flurstück 234/10“ .....	21
3.11.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
3.11.2	Vergleichswertberechnung .....	21
3.12	Verkehrswert .....	22
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	24
5.	Verzeichnis der Anlagen .....	25

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** unbebautes, als Bauplatz genutztes Grundstück

**Objektadresse:** 65326 Aarbergen-Michelbach  
Am Steinling / Schöne Aussicht

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Michelbach	2099	6

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Größe</b>
	Michelbach	44	a) 234/6 b) 234/7 c) 234/8 d) 234/9 e) 234/10	1.071 m <sup>2</sup> 984 m <sup>2</sup> 1.130 m <sup>2</sup> 801 m <sup>2</sup> 1.039 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bad Schwalbach  
Nikolaus-August-Otto-Straße 15  
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 20.03.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 09.04.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 09.04.2025

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Ortslage von Michelbach, einem Ortsteil der Gemeinde Aarbergen. Das Grundstück besteht aus insgesamt fünf Flurstücken.

Der ermittelte Verkehrswert gilt für das gesamte Grundstück. Da es nach sachverständiger Einschätzung wahrscheinlich ist, dass das Grundstück, aufgeteilt in fünf Flurstücke, am Markt eine höhere Nachfrage erfährt, werden die Flurstücke in der Folge als Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und separat bewertet. Diese Vorgehensweise dient der besseren Transparenz. Eine Einzelverwertung ist aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und der Führung aller fünf Flurstücke unter einer laufende Nummer im Grundbuch nicht möglich

## 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	65326 Aarbergen-Michelbach		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Am Steinling / Schöne Aussicht		
<b>Amtsgericht:</b>	Bad Schwalbach		
<b>Grundbuch von:</b>	Michelbach Blatt 2099		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Michelbach lfd. Nr. 6 Flur 44		
	a) Flurstück 234/6	Größe:	1.071 m <sup>2</sup>
	b) Flurstück 234/7	Größe:	984 m <sup>2</sup>
	c) Flurstück 234/8	Größe:	1.130 m <sup>2</sup>
	d) Flurstück 234/9	Größe:	801 m <sup>2</sup>
	e) Flurstück 234/10	Größe:	1.039 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	a) – e) Gebäude- und Freifläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Aarbergen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 6.300
<b>Ortsteil Michelbach:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 2.300

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Ortskern	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 600 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 400 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 500 m
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute bis mittelmäßige Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen	

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Rheingau-Taunus-Kreis

**Regierungsbezirk:** Darmstadt

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde - Kettenbach (Sitz der Gemeindeverwaltung)	ca. 4 km
zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 14 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 27 km
nach Frankfurt	ca. 67 km
nach Darmstadt	ca. 78 km

### nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Bad Camberg	ca. 19 km
Anschluss Idstein	ca. 20 km
Anschluss Limburg-Süd	ca. 21 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte sind in Michelbach und Kettenbach vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich am Ort (an der B 54). Die nächsten Einkaufsorte sind Taunusstein, Wiesbaden, Bad Schwalbach und Limburg.

Ein Kindergarten sowie eine Gesamtschule befinden sich am Ort. Eine Grundschule ist in Kettenbach vorhanden. Gymnasien befinden sich in Bad Schwalbach und Taunusstein-Bleidenstadt.

Ärzte sind am Ort vorhanden. Ein Zahnarzt und eine Apotheke befinden sich in Kettenbach. Krankenhäuser sind in Bad Schwalbach, Limburg und Diez vorhanden.

Eine Bankzweigstelle und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 31.01.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

#### Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische  
Grundstückslage: hängig

Grundstücksform: fast rechteckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: von der Straße ansteigend

Grundstückslage: Eckgrundstück (Am Steinling / Schöne Aussicht)

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenarten:</b>	Anliegerstraßen
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, teilweise keine Gehwege, teilweise einseitig gepflasterter Gehweg
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser, Kanal und Telefonanschluss liegen so weit bekannt in der Erschließungsstraße, ob ein Anschluss an das Grundstück vorhanden ist, ist nicht bekannt. Hiervon ist jedoch nicht auszugehen.

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	Grenzbebauung der Nachbargebäude auf den Flurstücken 234/2 und 234/4
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## **2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **Grundbuchlich gesicherte**

#### **Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

#### **Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

#### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute, als Bauplatz genutzte und aus fünf Flurstücken bestehende Grundstück in 65326 Aarbergen-Michelbach, Am Steinling / Schöne Aussicht zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Michelbach	2099	6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Michelbach	44	234/6	1.071 m <sup>2</sup>
Michelbach	44	234/7	984 m <sup>2</sup>
Michelbach	44	234/8	1.130 m <sup>2</sup>
Michelbach	44	234/9	801 m <sup>2</sup>
Michelbach	44	234/10	1.039 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt</b>			<b>5.025 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Flurstück 234/6	unbebaut	1.071 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 234/7	unbebaut	984 m <sup>2</sup>
C - Flurstück 234/8	unbebaut	1.130 m <sup>2</sup>
D - Flurstück 234/9	unbebaut	801 m <sup>2</sup>
E - Flurstück 234/10	unbebaut	1.039 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>5.025 m<sup>2</sup></b>

#### 3.1 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 234/6“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.025 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.071 m <sup>2</sup>

#### 3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	130,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	1.071	× 0,958
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>124,54 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	124,54 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.071 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	133.382,34 €
	rd.	133.000,00 €

### 3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 234/6“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### 3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A - Flurstück 234/6“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 234/6“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>133.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich</b> <b>„A - Flurstück 234/6“</b>	<b>=</b>	<b>133.000,00 €</b>

### 3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 234/7“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.025 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 984 m <sup>2</sup>

#### 3.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	984	× 0,969
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>125,97 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>125,97 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	984 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	123.954,48 € <b>rd. 124.000,00 €</b>

### 3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 234/7“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 3.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Flurstück 234/7“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 234/7“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>124.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich</b> <b>„B - Flurstück 234/7“</b>	<b>=</b>	<b>124.000,00 €</b>

### 3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 234/8“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.025 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.130 m <sup>2</sup>

#### 3.6.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	1.130	× 0,948
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>123,24 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 123,24 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 1.130 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 139.261,20 € <b>rd. 139.000,00 €</b>

### 3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 234/8“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 3.7.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 3.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C - Flurstück 234/8“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 234/8“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>139.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich</b> <b>„C - Flurstück 234/8“</b>	<b>=</b>	<b>139.000,00 €</b>

### 3.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Flurstück 234/9“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.025 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 801 m <sup>2</sup>

#### 3.8.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	801	× 0,990
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
Zuschnitt	lageüblich	Zweifrontengrundstück	× 0,900
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>115,83 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>115,83 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 801 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 92.779,83 € <b>rd. 92.800,00 €</b>

### 3.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D - Flurstück 234/9“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 3.9.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 3.9.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „D - Flurstück 234/9“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D - Flurstück 234/9“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>92.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich</b> <b>„D - Flurstück 234/9“</b>	<b>=</b>	<b>92.800,00 €</b>

### 3.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E - Flurstück 234/10“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.025 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.039 m <sup>2</sup>

#### 3.10.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	1.039	× 0,958
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>124,54 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>124,54 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.039 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 129.397,06 € <b>rd. 129.000,00 €</b>

### 3.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „E - Flurstück 234/10“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 3.11.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 3.11.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „E - Flurstück 234/10“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „E - Flurstück 234/10“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>129.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich</b> <b>„E - Flurstück 234/10“</b>	<b>=</b>	<b>129.000,00 €</b>

### 3.12 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert für das unbebaute, als Bauplatz genutzte (aus fünf Flurstücken bestehende) Grundstück in 65326 Aarbergen-Michelbach, Am Steinling / Schöne Aussicht**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Michelbach	2099	6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Michelbach	44	234/6, 234/7, 234/8, 234/9, 234/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

**618.000,00 €**

**in Worten: sechshundertachtzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Flurstück 234/6	133.000,00 €
B - Flurstück 234/7	124.000,00 €
C - Flurstück 234/8	139.000,00 €
D - Flurstück 234/9	92.800,00 €
E - Flurstück 234/10	129.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>617.800,00 €</b>

#### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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 Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen 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 Schadensersatzhaftung 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern 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 am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 23.05.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 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)

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

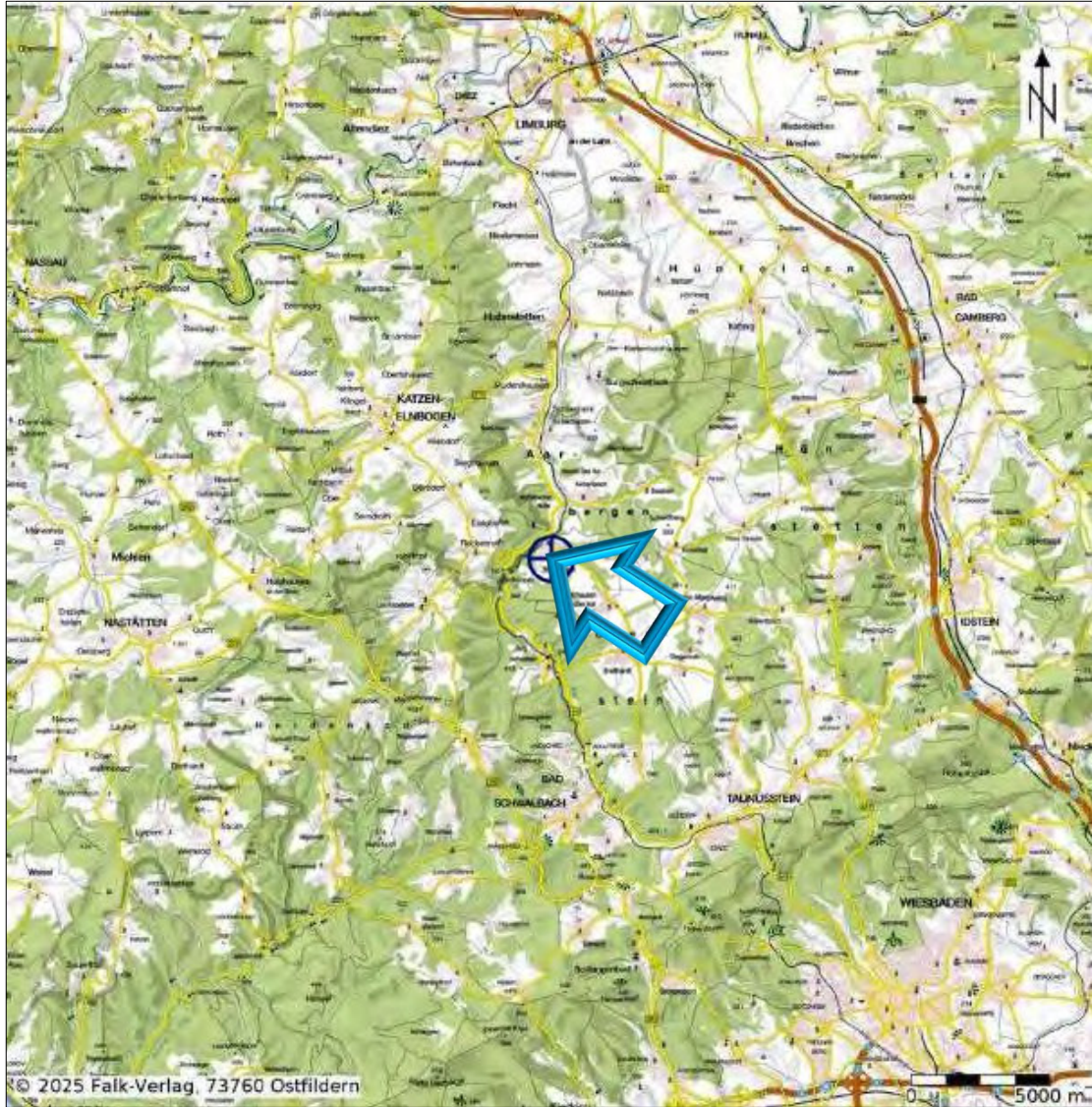
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 22.04.2025) erstellt.

## **5. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprenghetter.de>



## **Anlage 4) Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umfeld**

- Bild A1 und A2 Blick in die Straße „Am Steinling“  
Bild A3 und A4 Blick in die Straße „Schöne Aussicht“  
Bild A5 und A6 Umfeld

### **B. Grundstücksansichten**

- Bild B1 und B2 exemplarische Grundstücksansichten Flurstück 234/6  
Bild B3 und B4 exemplarische Grundstücksansichten Flurstück 234/7  
Bild B5 und B6 exemplarische Grundstücksansichten Flurstück 234/8  
Bild B7 und B8 exemplarische Grundstücksansichten Flurstück 234/9  
Bild B9 und B10 exemplarische Grundstücksansichten Flurstück 234/10

## A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Straße „Am Steinling“



Bild A2 Blick in die Straße „Am Steinling“



Bild A3 Blick in die Straße „Schöne Aussicht“



Bild A4 Blick in die Straße „Schöne Aussicht“



Bild A5 Umfeld



Bild A6 Umfeld

## **B. Grundstücksansichten**



Bild B1 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/6



Bild B2 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/6



Bild B3 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/7



Bild B4 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/7



Bild B5 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/8



Bild B6 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/8



Bild B7 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/9



Bild B8 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/9



Bild B9 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/10



Bild B10 exemplarische Grundstücksansicht Flurstück 234/10