

**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: 22.03.2024 / m**

**Az. des Gerichts: 20 K 7/23**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Garten  
genutzte Grundstück in 65326 Aarbergen-Rückershausen, Rheinstraße**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024  
ermittelt mit rd.**

**45.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Es wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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.....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1 Grundstücksdaten .....	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	6
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils.....	6
2.2.2 Lage der Gemeinde.....	7
2.2.3 Infrastruktur.....	7
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	7
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	7
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	8
2.3.3 Bodenordnung .....	8
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	8
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	8
2.5 Erschließung .....	9
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	9
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	9
2.8 Immissionen, Altlasten.....	9
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3. Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
3.2 Bodenwertermittlung.....	12
3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	12
3.3 Vergleichswertermittlung .....	13
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	14
3.3.2 Vergleichswertberechnung .....	15
3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	15
3.4 Verkehrswert.....	16
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	18
5. Verzeichnis der Anlagen.....	19

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** als Garten genutztes Grundstück

**Objektadresse:** 65326 Aarbergen-Rückershausen  
Rheinstraße

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Rückershausen	781	2

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Rückershausen	32	141/9	473 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 15.12.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungsstichtag:** 26.01.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 26.01.2024

## 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 von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Ortsrandlage von Rückershausen, einem Ortsteil der Gemeinde Aarbergen.

Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung überwiegend unbebaut. Von dem angrenzenden Flurstück 142/18 ragt ein Anbau auf das Bewertungsobjekt über. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung handelte es sich hierbei um einen Eigengrenzüberbau. Flurstück 142/18 wurde durch den Unterzeichner in einem separat laufenden Versteigerungsverfahren bewertet.

Flurstück 141/9 ist nach Interpretation des Baurechtes bebaubar. Verbindliche Klarheit kann jedoch nur das Stellen einer schriftlichen Bauvoranfrage schaffen. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurde für das Bewertungsobjekt daher „baureifes Land“ zur Findung des Verkehrswertes zu Grunde gelegt. Aufgrund der Form und der einzuhaltenden Grenzabstände sind kleinere Einschränkungen bei einer theoretischen Bebaubarkeit zu berücksichtigen.

## 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.

### 1.3 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-Rückershausen		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Rheinstraße		
<b>Amtsgericht:</b>	Bad Schwalbach		
<b>Grundbuch von:</b>	Rückershausen Blatt 781		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Rückershausen lfd. Nr. 2 Flur 32 Flurstück 141/9	Größe:	473 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Landwirtschaftsfläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Aarbergen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 6.400
<b>Ortsteil Rückershausen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 900

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Ortsrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 700 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 50 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Außenbereich	

## 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. 18 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 34 km
nach Frankfurt	ca. 70 km

### nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Limburg-Süd	ca. 17 km
Anschluss Bad Camberg	ca. 20 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Kettenbach. Die nächsten Einkaufsorte sind Taunusstein, Wiesbaden, Bad Schwalbach und Limburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Kettenbach. Eine Gesamtschule ist in Michelbach vorhanden. Gymnasien befinden sich in Bad Schwalbach und Taunusstein-Bleidenstadt.

Ein Arzt ist am Ort vorhanden. Eine Zahnärztin und eine Apotheke befinden sich in Kettenbach. Krankenhäuser sind in Bad Schwalbach, Limburg und Diez vorhanden.

Eine Bankzweigstelle und eine Postfiliale befinden sich in Kettenbach.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** teilweise M - gemischte Baufläche  
teilweise 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 derzeit vermutlich 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, aber vermutlich keine Grundstücksanschlüsse vorhanden

**Erschließungsbeitrag<sup>1</sup>:**

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:**

ganz leicht hängig

**Grundstücksform:**

fast regelmäßige Grundstücksform

**Höhenlage zur Straße:**

von der Straße ansteigend

**Grundstückslage:**

Grundstück in Straßenreihe

<sup>1</sup> Es sind offene Forderungen für Grundsteuer in Höhe von 112,38 € vorhanden.

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein nennenswerter Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss liegen soweit bekannt in der Straße

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	Überbau von Flurstück 142/18
<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 bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- 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 als Garten genutzte Grundstück in 65326 Aarbergen-Rückershausen, Rheinstraße zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rückershausen	781	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rückershausen	32	141/9	473 m <sup>2</sup>

#### 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 gegliedert 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

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	473 m <sup>2</sup>

### 3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	26.01.2024	× 1,13

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	101,70 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	473	× 1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>105,77 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>105,77 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 473 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 50.029,21 € <b>rd. 50.000,00 €</b>

### 3.3 Vergleichswertermittlung

#### 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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.).

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### 3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>50.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>5.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>45.000,00 €</b>

### 3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>2</sup>
weitere Besonderheiten • Niederlegung Garage	-5.000,00 €

<sup>2</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 3.4 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 als Garten genutzte Grundstück in 65326 Aarbergen-Rückershausen, Rheinstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rückershausen	781	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rückershausen	32	141/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rd.

**45.000,00 €**

**in Worten: fünfundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

#### **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 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 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 mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 22.03.2024

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, 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

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

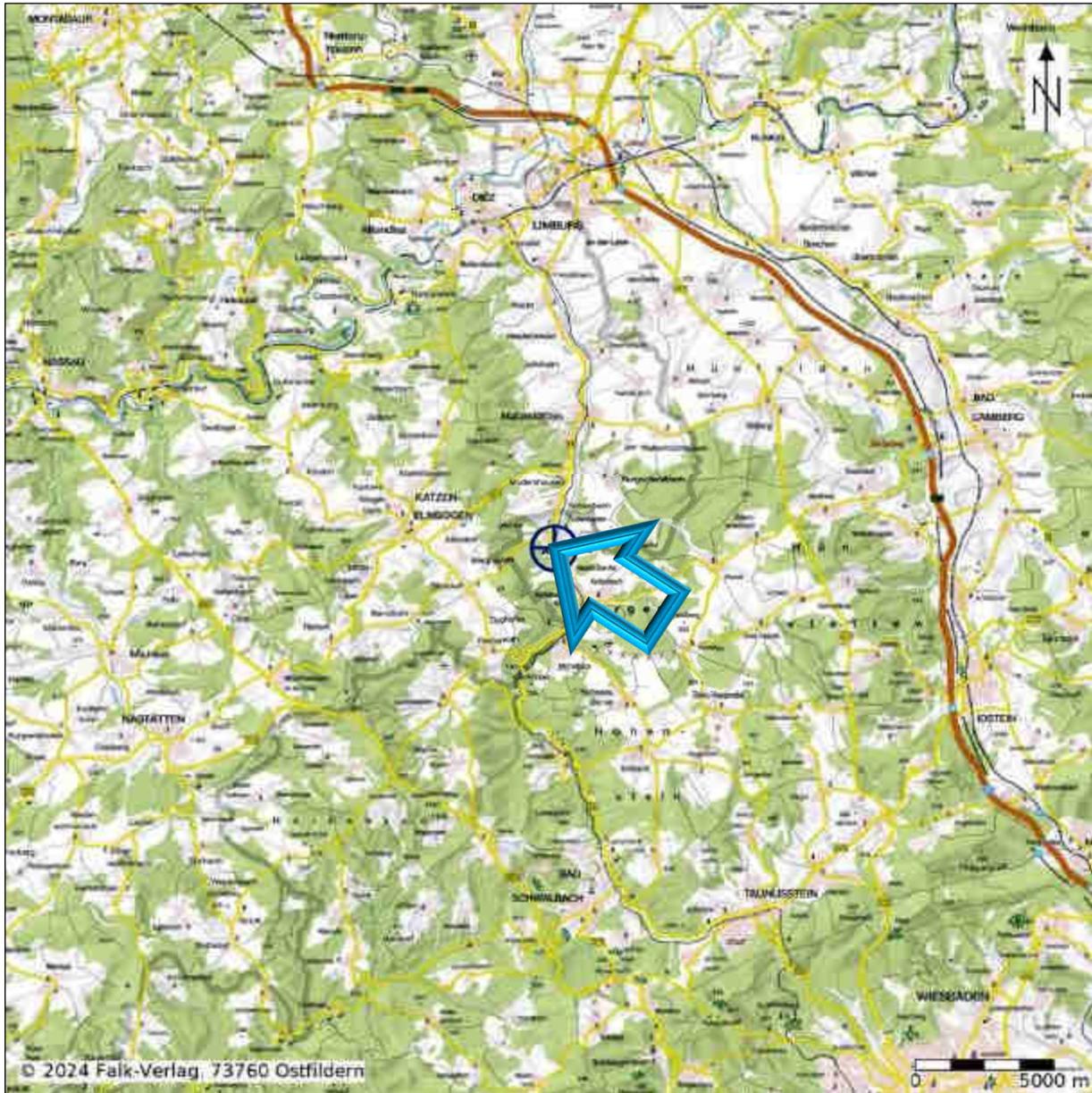
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 24.02.2024) erstellt.

## **5. Verzeichnis der Anlagen**

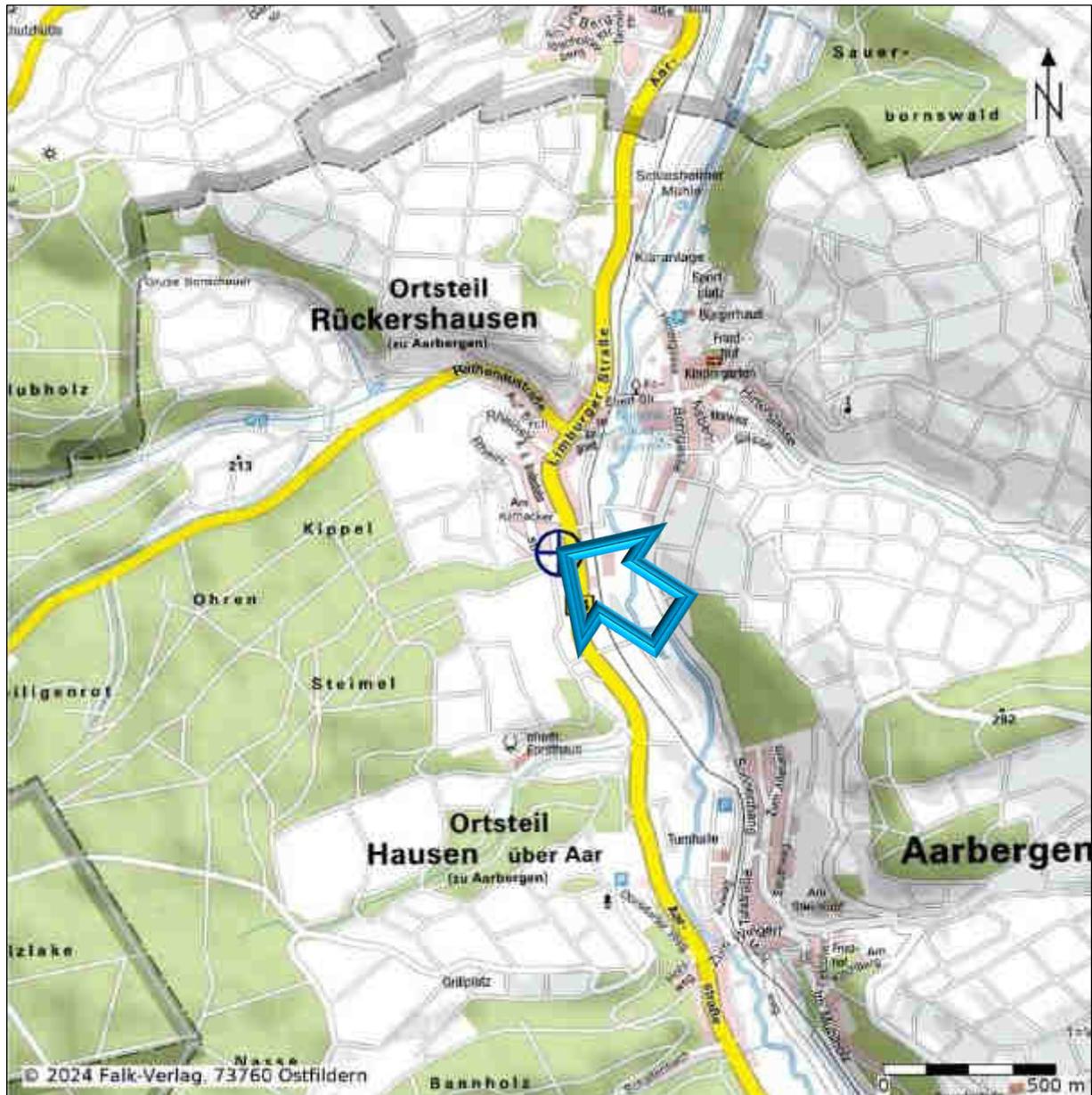
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**

## 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.sprengnetter.de>



## **Anlage 4) Fotoliste**

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

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

### **B. Grundstücksansichten**

Bild B1 und B2 exemplarische Grundstücksansichten

## A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

## **B. Grundstücksansichten**



Bild B1 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B2 exemplarische Grundstücksansicht