

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: 16.01.2026 / m

Az. des Gerichts: 20 K 11/25

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Brachland
genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach-Hettenhain, Am Waldpfad**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025
ermittelt mit rd.**

78.000,00 €

Das Grundstück konnte nicht betreten werden.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Es wurde in zwei 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 öffentlich-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
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 Stadtteils	6
2.2.2 Lage der Stadt	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.....	7
2.3.3 Bodenordnung	8
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	8
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	8
2.5 Erschließung.....	8
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	9
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	9
2.8 Immissionen, Altlasten.....	9
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	9
3. Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2 Bodenwertermittlung.....	11
3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
3.3 Vergleichswertermittlung	12
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
3.3.2 Vergleichswertberechnung.....	14
3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
3.4 Verkehrswert.....	15
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5. Verzeichnis der Anlagen.....	18

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Brachland genutztes Grundstück

Objektadresse: 65307 Bad Schwalbach-Hettenhain
Am Waldpfad

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Hettenhain	432	22

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Hettenhain	2	93/2	425 m ²

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 11.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 10.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 10.12.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-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

Lage und Erschließungssituation

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein unbebautes Grundstück in Randlage von Hettenhain, einem Stadtteil der Kreisstadt Bad Schwalbach.

Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an den Außenbereich an, was ihr eine exponierte Lage mit direktem Bezug zur freien Landschaft verleiht. Die Erschließung erfolgt über eine asphaltierte Straße, die derzeit über keine Gehwege verfügt und in ihrem Ausbauzustand sowie ihrem Erscheinungsbild einem klassischen Wirtschaftsweg entspricht.

Hinsichtlich des Erschließungszustandes ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung Strom und Gas bis unmittelbar an das angrenzende Flurstück 93/1 anliegen. Der nächste öffentliche Übergabepunkt für Kanal und Wasser liegt in dem „Gehrenweg“. Siehe auch die jeweiligen Anlagen zu diesem Gutachten. Das vorliegende Gutachten enthält keine Abschlüsse für die Anschlußmaßnahmen an die jeweiligen Versorgungsleitungen. Gegebenenfalls sind diese zusätzlich Wertmindernd in Abzug zu bringen, sofern deren Höhe bekannt ist.

Grundstückszustand und Besichtigungs einschränkungen

Aufgrund des dichten und teils unkontrollierten Bewuchses konnte das Wertermittlungsobjekt lediglich im Rahmen einer straßenseitigen Außenbesichtigung begutachtet werden. Eine vollständige Begehung der Fläche war aufgrund der physischen Gegebenheiten nicht möglich. Soweit durch die straßenseitige Inaugenscheinnahme ersichtlich, weist das Areal eine fortgeschrittene Verbuschung sowie teilweisen Baumbestand auf. Um eine künftige bauliche Nutzung zu realisieren, ist eine umfassende Rodung und Freimachung des Geländes unumgänglich. Für diesen Aufwand wurde im Rahmen der Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ein pauschaler Abzugsbetrag in

Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass diesem Abzug keine detaillierte Kostenschätzung und kein konkreter Kostenvoranschlag zugrunde liegen, sondern eine sachverständige Pauschalierung erfolgt ist.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen

Inwieweit sich in den nicht einsehbaren Teilbereichen des Grundstücks weitere Gegenstände, Ablagerungen oder einfache Nebenanlagen befinden, konnte mangels Zugangsmöglichkeit nicht abschließend festgestellt werden. Im straßenseitigen Bereich wurde ein einfaches Nebengebäude in Holzbauweise vorgefunden. Die genaue Funktion dieses Bauwerks ist nicht bekannt. Dem äußeren Anschein nach handelt es sich um ein hölzernes Lagergebäude mit dem Charakter eines einfachen Schuppens. Aufgrund der ersichtlichen Bauweise und des Zustands ist für dieses Gebäude von einer untergeordneten wirtschaftlichen Bedeutung auszugehen.

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

Ort:	65307 Bad Schwalbach-Hettenhain		
Straße und Hausnummer:	Am Waldpfad		
Amtsgericht:	Bad Schwalbach		
Grundbuch von:	Hettenhain Blatt 432		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Hettenhain		
	lfd. Nr. 22	Flur 2	Flurstück 93/2
			Größe: 425 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Bad Schwalbach:	Einwohnerzahl:	ca. 11.500
Stadtteil Hettenhain:	Einwohnerzahl:	ca. 1.200

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtteilrandlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 250 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
	Entfernung zum Hauptbahnhof Wiesbaden:	ca. 16 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Rheingau-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 15 km
nach Taunusstein	ca. 8 km
nach Limburg	ca. 40 km
nach Frankfurt	ca. 57 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Wiesbaden-Frauenstein	ca. 14 km
A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Idstein	ca. 20 km

2.2.3 Infrastruktur

Ein Kindergarten befindet sich am Ort.

Sämtliche weiteren infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Bad Schwalbach vorhanden.

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 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: siehe Punkt 1.2 und Anlagen

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: regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: von der Straße leicht abfallend

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein Verkehr

Straßenausbau: provisorisch ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Ver- sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, Strom, Wasser und Kanalanschluss liegen vermutlich in der Straße

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: einseitige Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 93/1

Grundstückseinfriedung: keine 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 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 Eintragungen.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Brachland genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach-Hettenhain, Am Waldpfad zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hettenhain	432	22	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hettenhain	2	93/2	425 m ²

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). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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).

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 (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²
Baulücke	=	nein

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	425 m ²
Baulücke	=	ja

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.12.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,10
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 198,00 €/m ²
Fläche (m ²)	500	425	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Baulücke	nein	ja	× 1,10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 217,80 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 217,80 €/m ²
Fläche	× 425 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 92.565,00 € rd. 92.600,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		92.600,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	92.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €¹
Vergleichswert	=	77.600,00 €
	rd.	78.000,00 €

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. ¹
weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Rodung pauschal	

¹ 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 Brachland genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach-Hettenhain, Am Waldpfad

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hettenhain	432	22
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hettenhain	2	93/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit rd.

78.000,00 €

in Worten: **achtundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Das Grundstück konnte nicht betreten werden.

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 Schadensersatzansprüche 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 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, 16.01.2026

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.

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



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 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

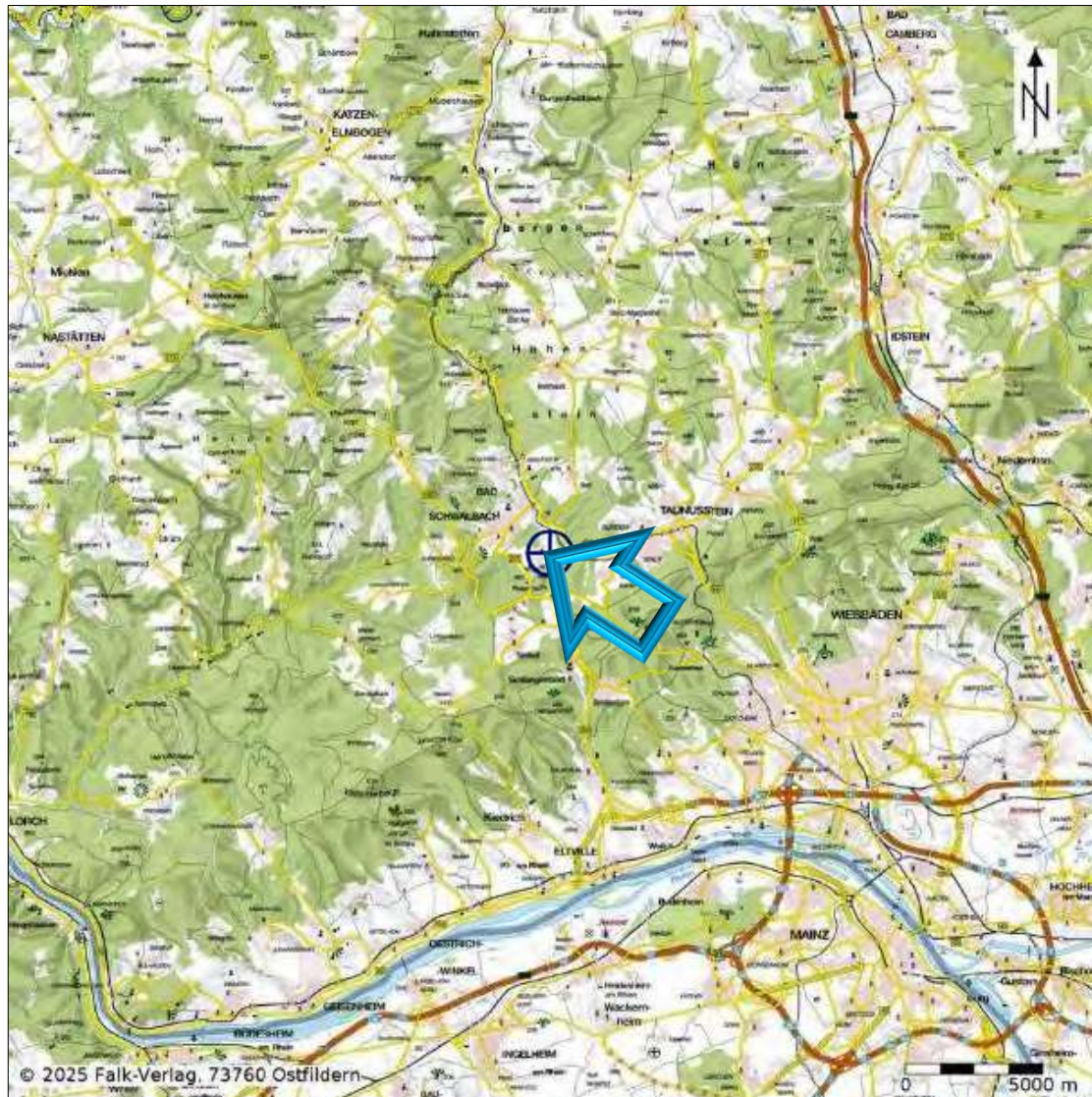
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 18.12.2025) erstellt.



5. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Planauskünfte zu den Erschließungssituationen**
- 5.) Fotoliste**



Anlage 1) Lage im Raum

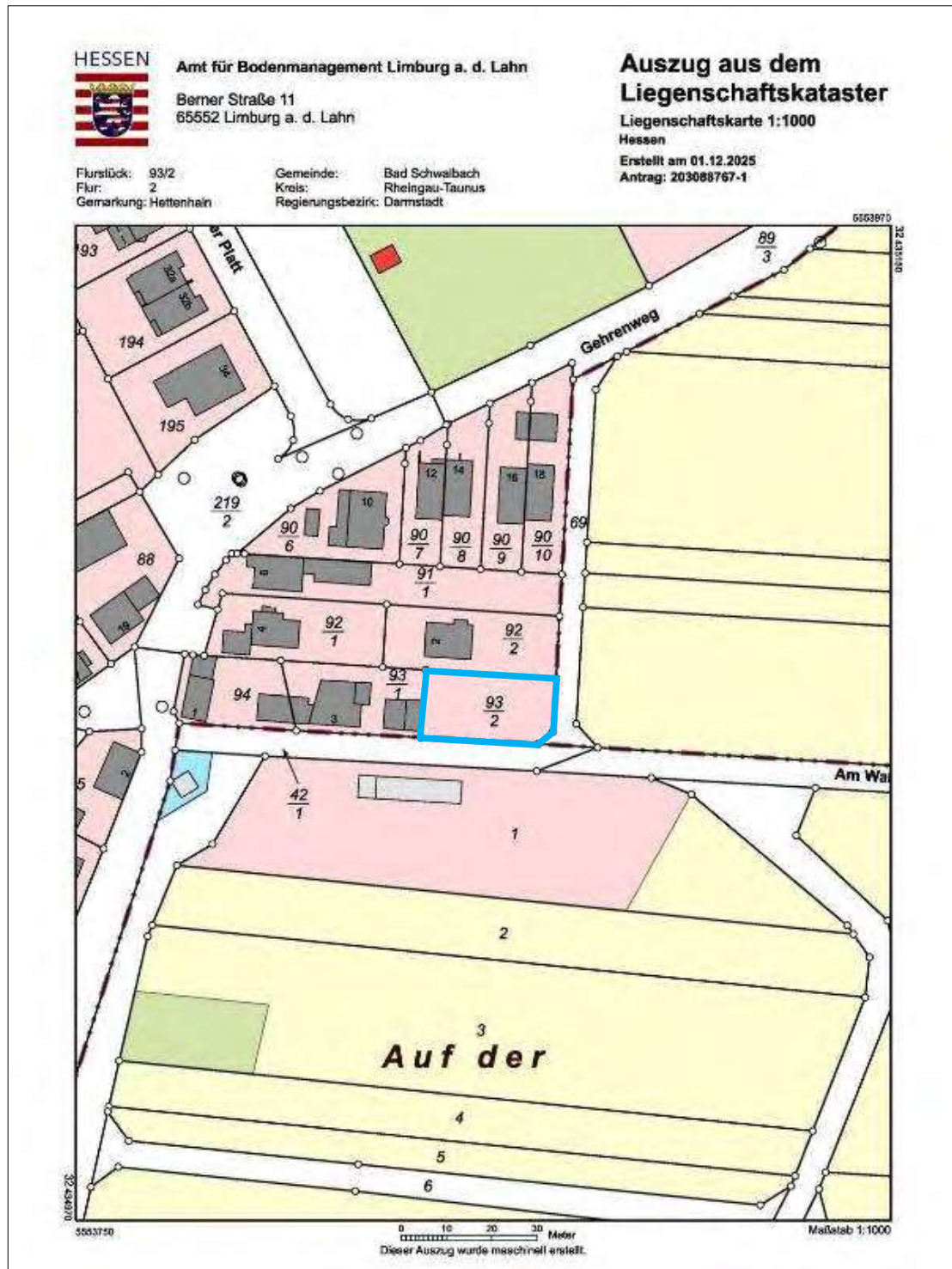
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



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

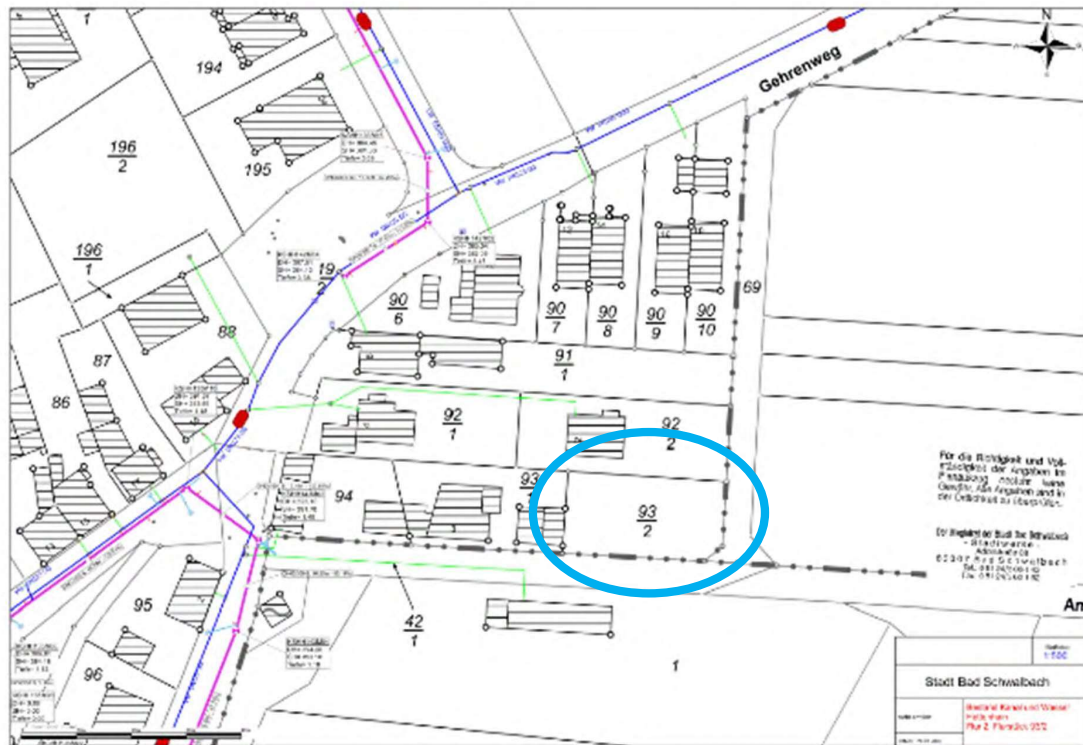
Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



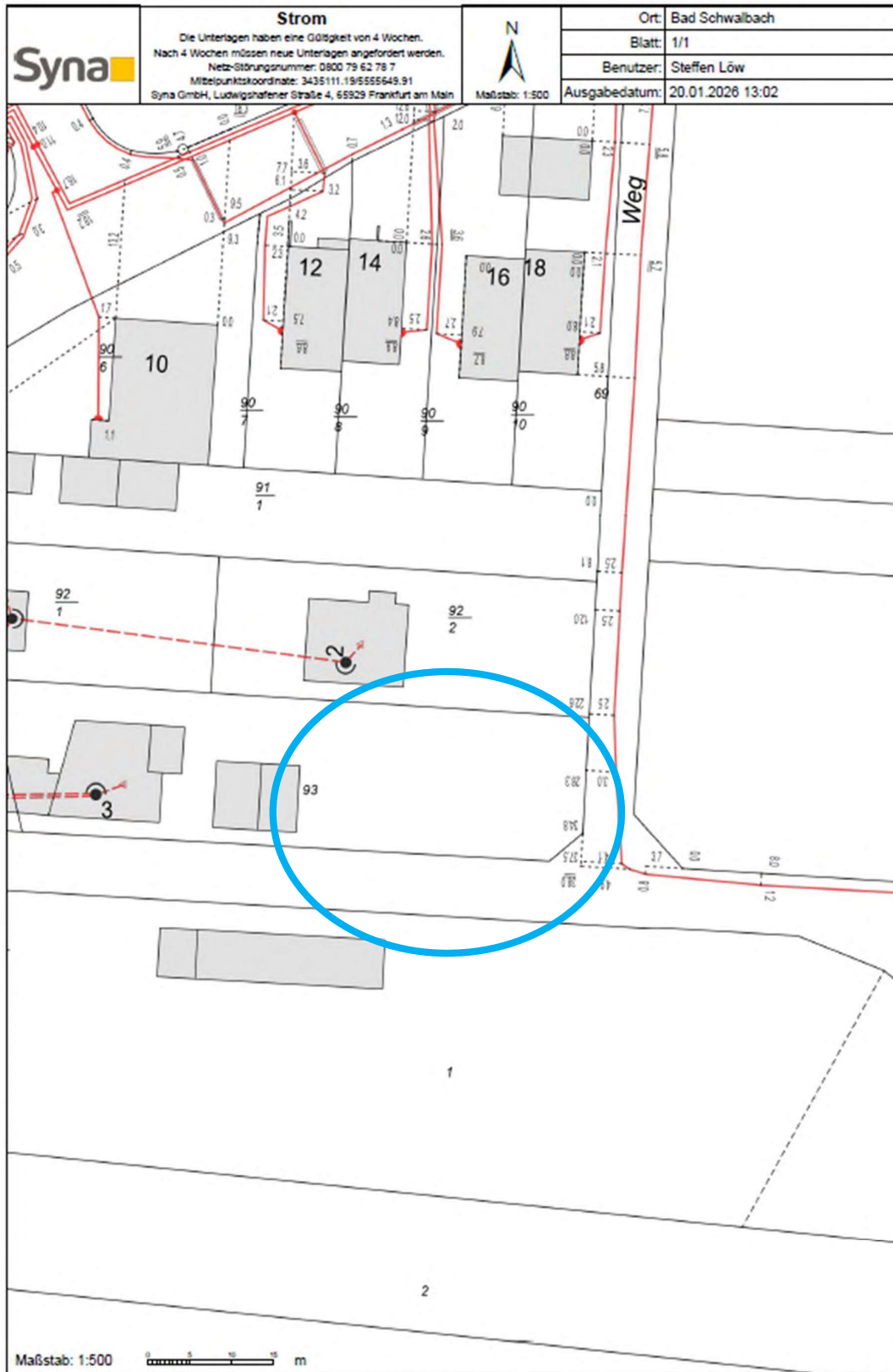
© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

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



Anlage 4) Planauskünfte zu den Erschließungssituationen

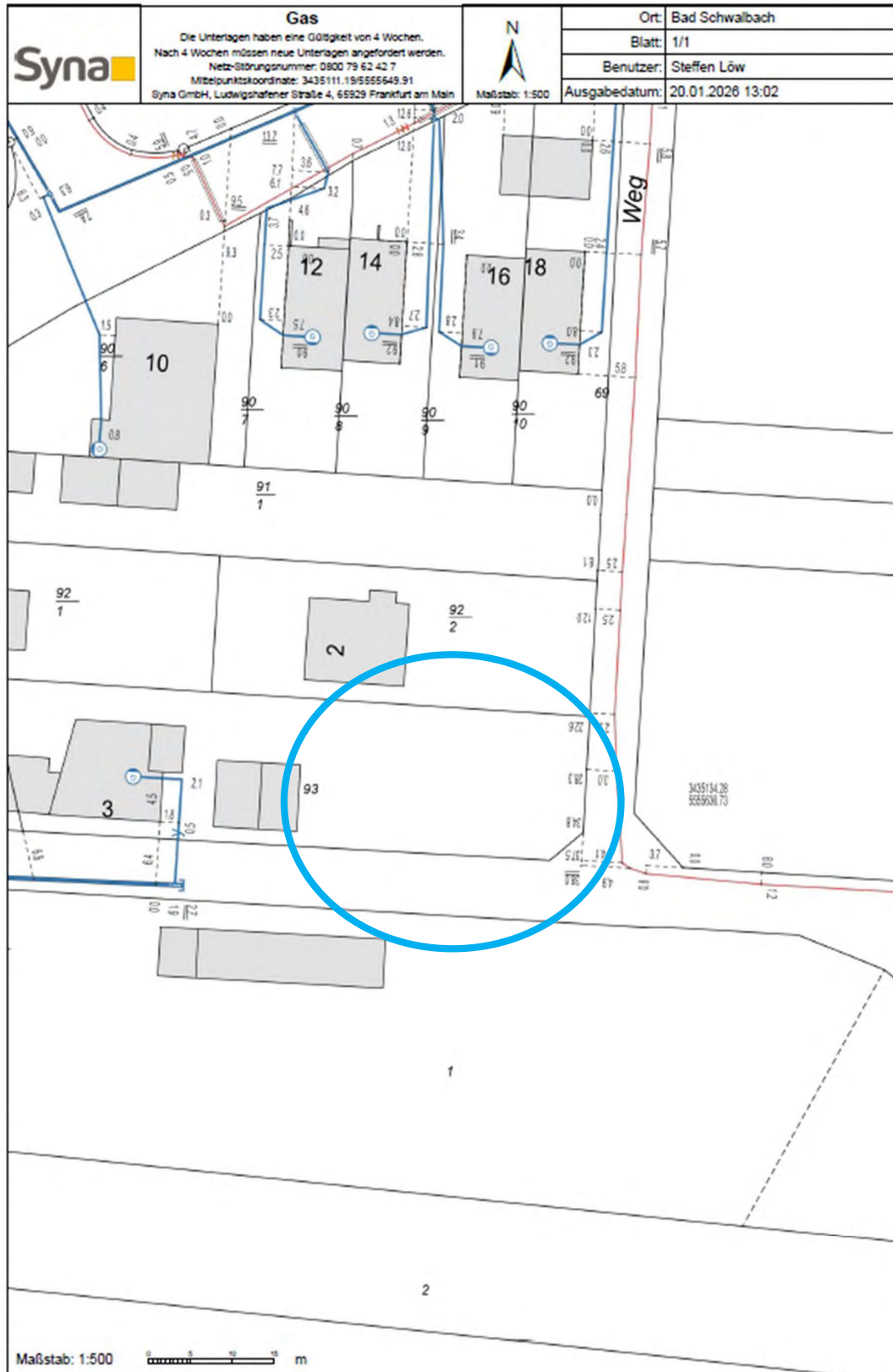
Kanal und Wasser



Strom

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





Gas

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



Anlage 5) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 bis A3 Blick in die Erschließungsstraße

B. Grundstücksansichten

Bild B1 bis B5 Blick auf das Bewertungsobjekt



A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Blick in die Erschließungsstraße

B. Grundstücksansichten



Bild B1 Blick auf das Bewertungsobjekt



Bild B2 Blick auf das Bewertungsobjekt



Bild B3 Blick auf das Bewertungsobjekt



Bild B4 Blick auf das Bewertungsobjekt



Bild B5 Blick auf das Bewertungsobjekt