

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-wer-
termittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
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

Amtsgericht Bad Schwalbach

Nikolaus-August-Otto-Straße 15
65307 Bad Schwalbach

Datum: 10.02.2026 /c

Az.: 20 K 17/25-sl-zv-agswa

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als Grünflä-
che genutzte Grundstück in 65321 Heidenrod-Laufenselden**



Ungefähre Grundstücksmarkierung

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 10.12.2025 ermittelt mit rd.

900 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten. Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	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 Ortsteils	6
2.2.2	Lage der Gemeinde	6
2.2.3	Infrastruktur	7
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	7
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.....	7
2.3.3	Bodenordnung	8
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	8
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	8
2.5	Baugrund, Grundwasser	8
2.6	Immissionen, Altlasten	8
2.7	Rechtliche Gegebenheiten	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.4	Vergleichswertermittlung	11
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe..	12
3.5	Verkehrswert.....	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15
5.	Verzeichnis der Anlage.....	16



1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, genutzt als Grünfläche

Objektadresse: 65321 Heidenrod-Laufenselden

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Laufenselden	1263	2

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Laufenselden	31	38	989 m ²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Schwalbach

Nikolaus-August-Otto-Straße 15
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 12.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungsstichtag: 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 der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

1. Lage und Beschaffenheit

„Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein Grundstück im Außenbereich der Gemarkung Laufenselden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich das Grundstück als Wiesenfläche dar. Topographisch und vermutlich auch hydrologisch ist die Fläche durch den am nördlichen Grundstücksrand verlaufenden Bachlauf geprägt.

Im Vergleich zu klassischen Grünlandstandorten ist hierbei mit partiellen Durchnässung des Bodens zu rechnen. Diese hydrologischen Gegebenheiten führen zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit und Bewirtschaftbarkeit (z. B. hinsichtlich der Befahrbarkeit mit schwerem Gerät), was sich qualitativ im Vergleich zu höherwertigem Acker- oder Grünland mindernd auf die Bonität der Fläche auswirken kann.“

2. Rechtliche Situation (Flurbereinigung)

„Gemäß Auskunft aus dem Liegenschaftsbuch (Bestandsverzeichnis) sowie nach Rücksprache mit der zuständigen Flurbereinigungsbehörde Amt für Bodenmanagement am 15.01.2026 befindet sich das Verfahrensgebiet derzeit in einem Flurbereinigungsverfahren.

Seitens der Behörde wurde fernmündlich mitgeteilt, dass für die Eigentümer im Rahmen dieses Verfahrens voraussichtlich keine direkten Verfahrenskosten anfallen werden (Kostenneutralität). Hinsichtlich der geplanten Neuordnung ist davon auszugehen, dass im Falle einer Zuteilung eines neuen Grundstücks (Abfindung) der Grundsatz der Wertgleichheit gemäß § 44 FlurbG gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass ein potenzielles Ersatzgrundstück in Lage, Größe und Beschaffenheit einen dem Einwurfsgrundstück äquivalenten Wert aufweisen muss.“

3. Wertermittlung (Fazit)

„Da das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) den Grundsatz der wertgleichen Abfindung garantiert, wird für die vorliegende Wertermittlung unterstellt, dass dem Eigentümer durch das Verfahren kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Etwaige theoretische Unsicherheiten bezüglich des genauen Zuschnitts künftiger Flächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr



bei landwirtschaftlichen Flächen in der Regel nicht durch pauschale Risikoabschläge eingepreist, solange keine konkreten Anhaltspunkte für eine Verschlechterung vorliegen. Der hier ermittelte Verkehrswert berücksichtigt daher keine spezifischen Abschläge für das laufende Verfahren. Subjektive Risikoeinschätzungen potenzieller Ersteigerer, die über die objektive Marktlage hinausgehen, sind im Rahmen der objektiven Verkehrswertermittlung nicht quantifizierbar und bleiben unberücksichtigt.“

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:	65321 Heidenrod-Laufenselden	
Amtsgericht:	Bad Schwalbach	
Grundbuch von:	Laufenselden Blatt 1263	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Laufenselden lfd. Nr. 2 Flur 31 Flurstück 38	Größe: 989 m ²
Wirtschaftsart:	Grünland	
Pächter:	keine Pächter bekannt	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Heidenrod:	Einwohnerzahl:	ca. 7.900
Ortsteil Laufenselden:	Einwohnerzahl:	ca. 2.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Außenbereich
Nachbarschaft und Umgebung:	Außenbereich

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis	
Regierungsbezirk:	Darmstadt	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 13 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 30 km
	nach Taunusstein	ca. 21 km
	nach Frankfurt	ca. 68 km



nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 3 von Frankfurt nach Köln	
Anschluss Idstein	ca. 27 km
Anschluss Bad Camberg	ca. 28 km

A 66 von Eltville nach Frankfurt	
Anschluss Martinthal	ca. 24 km

nächste Anschlüsse an Bundesstraßen:

B 260 von Nassau nach Wiesbaden	
Anschluss Kemel	ca. 5 km

B 54 von Limburg nach Bad Schwalbach	
Anschluss Laufenselden	ca. 5 km

2.2.3 Infrastruktur

In Laufenselden sind alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Die nächste Tankstelle befindet sich in Kemel, die nächsten Verbrauchermärkte sind in Bad Schwalbach vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bad Schwalbach, Taunusstein und Wiesbaden.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien befinden sich in Michelbach und Bad Schwalbach.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind am Ort vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Bad Schwalbach.

Am Ort sind Bankzweigstellen und eine Postagentur vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten**2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Gebietsausweisung: LN – Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

Grünland

Erschließungszustände: nicht erschlossen

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische
Grundstückslage:** eben

Grundstücksform: regelmäßig, trapezförmig

2.5 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.6 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.



2.7 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten 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 Eintragung.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünfläche genutzte Grundstück in 65321 Heidenrod-Laufenselden zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Laufenselden	1263	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laufenselden	31	38	989 m ²

3.2 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 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).

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.



3.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 0,90 €/m ²
Fläche (m ²)	× 989,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 890,10 € rd. 890,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

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)		890,00 €
Vergleichswert	=	890,00 €
	rd.	900,00 €

3.4.1 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlicher 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)

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 (Gebäundefaktoren), 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)

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



3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

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

Der Verkehrswert für das als Grünfläche genutzte Grundstück in 65321 Heidenrod-Laufenselden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laufenselden	1263	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Laufenselden	31	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit rd.

900 €

**in Worten: neunhundert 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 uneingeschränkt, 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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und 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, 10.02.2026

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.



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 / Marktdaten

- [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

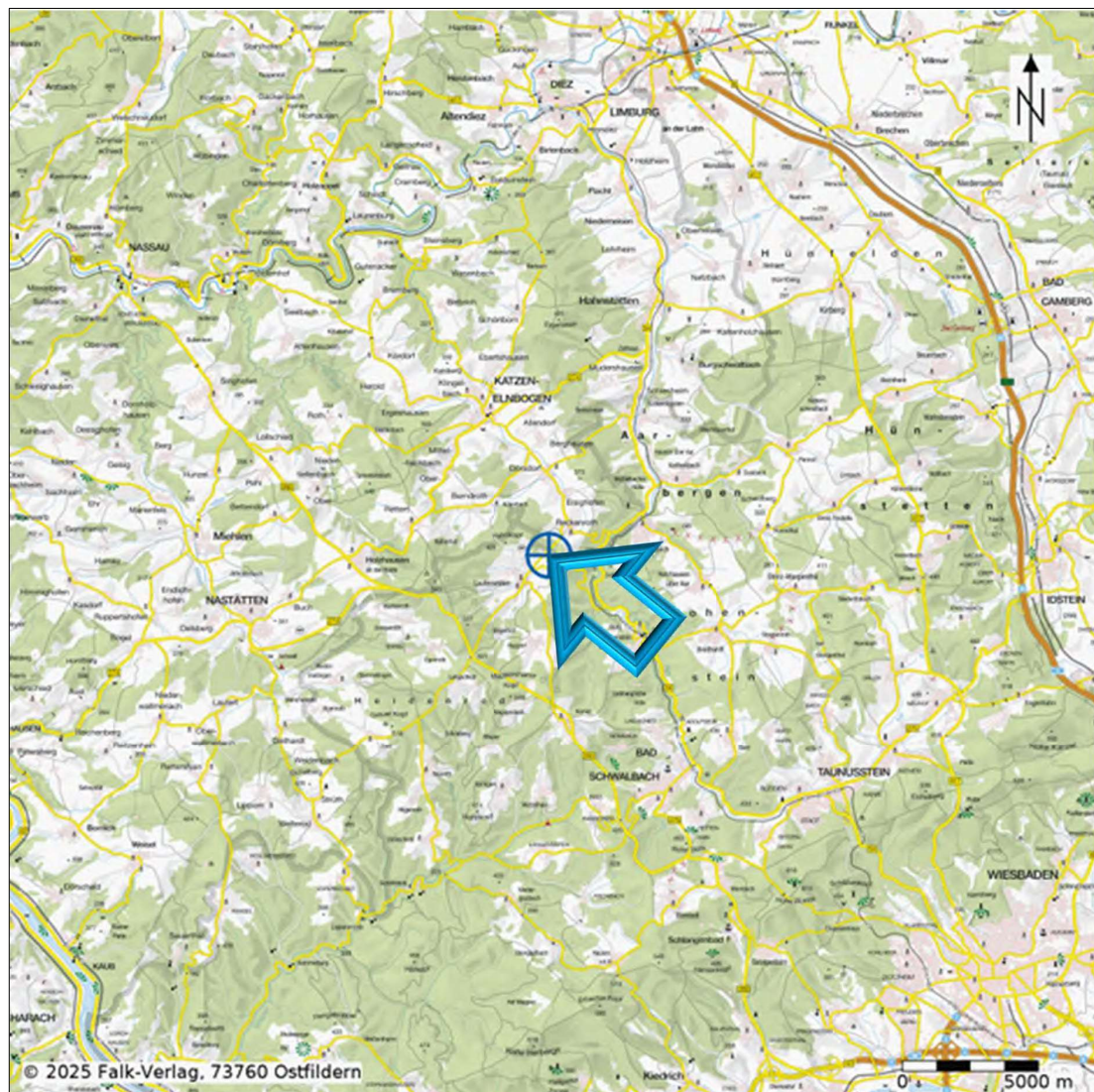
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.



5. Verzeichnis der Anlage

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

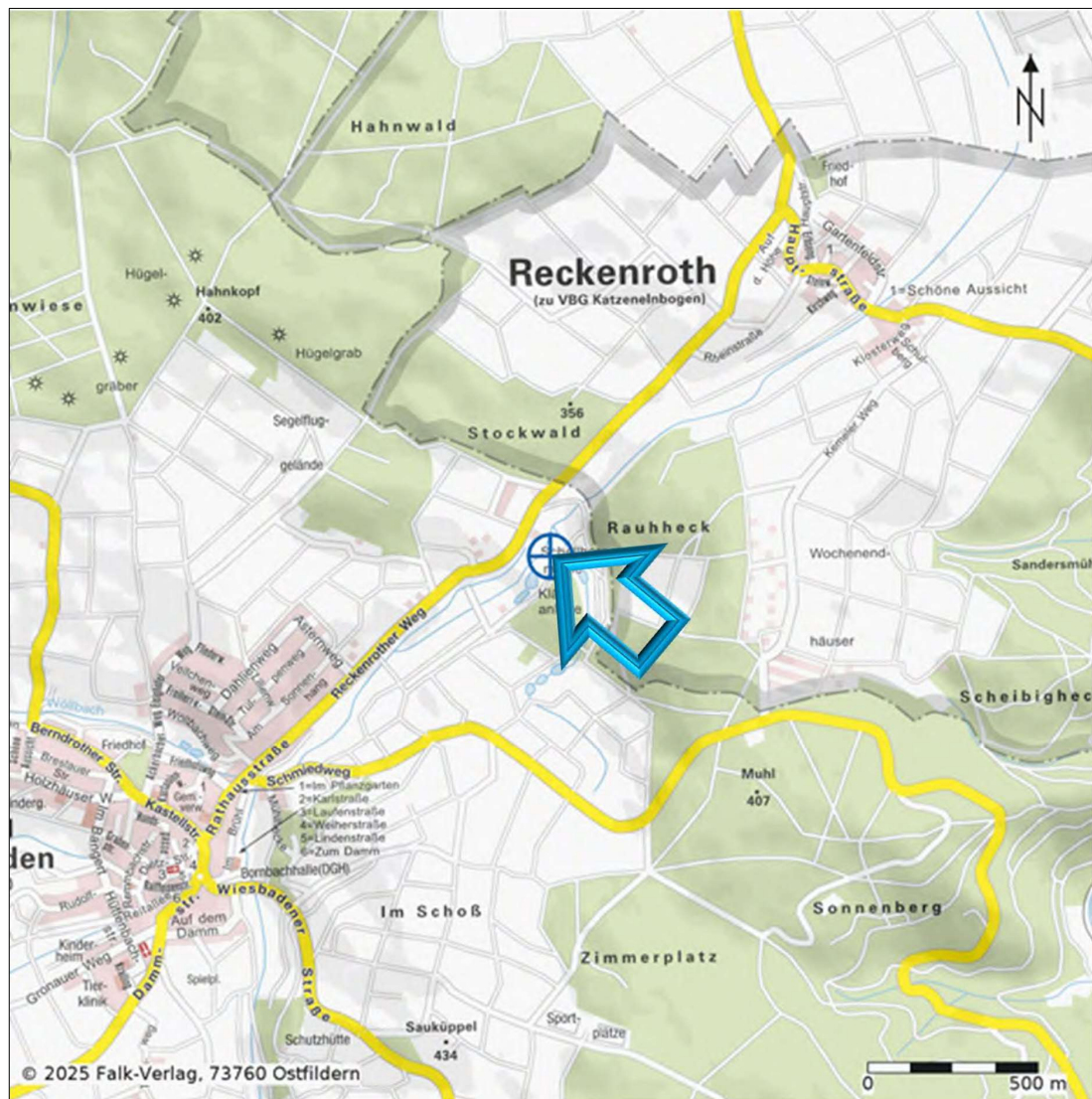


Anlage 1) Lage im Raum

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

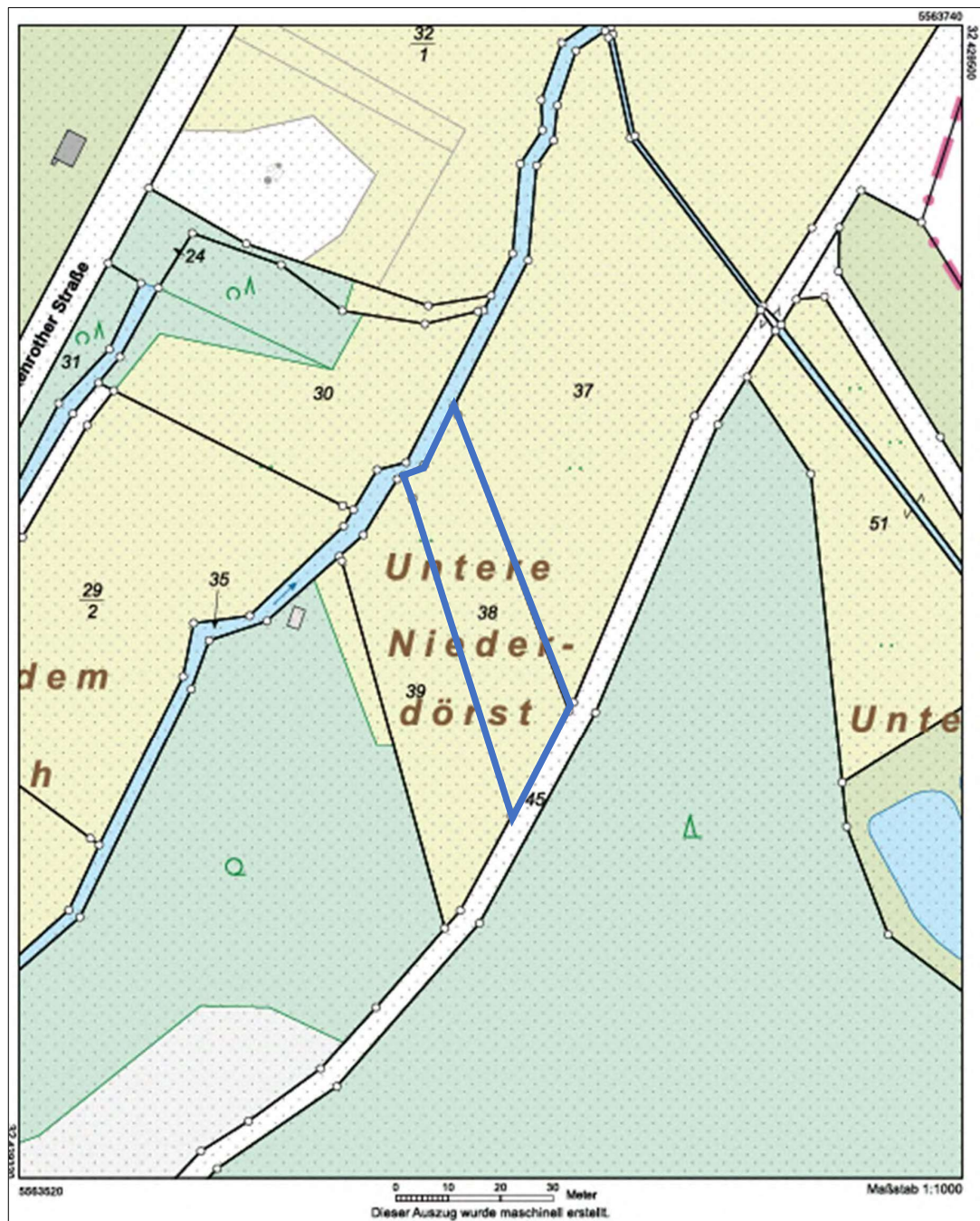
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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



Anlage 4) Fotoliste**A. Luftansichten**

Bild A1 bis A5 exemplarische Luftansichten

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 exemplarische Luftansichten



Bild A2 exemplarische Luftansichten



Bild A3 exemplarische Luftansichten



Bild A4 exemplarische Luftansichten



Bild A5 exemplarische Luftansichten