

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



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

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

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

Datum: 07.03.2025 / m

Az. des Gerichts: 20 K 26/23

GUTACHTEN

**über den - ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der 2. Abteilung des
Grundbuchs - Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Wald /
Brachfläche genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach**



ungefähre Grundstücksmarkierung

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag
17.09.2024 ermittelt mit rd.**

7.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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.....	4
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
2.2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	5
2.2.3 Satzungen.....	5
2.2.4 Bodenordnung	6
2.2.5 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	6
2.3 Grundstücksbeschaffenheit.....	6
2.4 Erschließung.....	6
2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	7
2.6 Baugrund, Grundwasser.....	7
2.7 Immissionen, Altlasten.....	7
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.8.1 Auszug aus dem Grundbuch	8
3. Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“	10
3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“	10
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	11
3.3.2 Vergleichswertberechnung	12
3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“	12
3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“	12
3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	12
3.5.2 Vergleichswertberechnung	12
3.6 Verkehrswert.....	13
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
6. Verzeichnis der Anlagen.....	16



1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Wald / Brachfläche genutztes Grundstück

Objektadresse: 65307 Bad Schwalbach
(ohne Adresse)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Bad Schwalbach	3455	17

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Bad Schwalbach	47	a) 1716/18 b) 1716/19	169 m ² 535 m ²

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 03.06.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 17.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 17.09.2024



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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei unbebaute Flurstücke in zentraler Stadtlage von Bad Schwalbach.

Die Grundstücke sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewaldet. Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplans ist Flurstück 1716/18 als Wohnbaufläche dargestellt, Flurstück 1716/19 als private Grünfläche.

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
Straße und Hausnummer: ohne Adresse
Amtsgericht: Bad Schwalbach
Grundbuch von: Bad Schwalbach
Blatt 3455
Katasterbezeichnung: Gemarkung Bad Schwalbach
lfd. Nr. 17 Flur 47 a) Flurstück 1716/18 Größe: 169 m²
b) Flurstück 1716/19 Größe: 535 m²
Wirtschaftsart: a) Waldfläche
b) Landwirtschaftsfläche

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: tlw. W – Wohnbaufläche / tlw. Grünfläche

2.2.2 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)

2.2.3 Satzungen

- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung



2.2.4 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.2.5 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:** besondere forstwirtschaftliche Fläche

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische
Grundstückslage:**

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

2.4 Erschließung

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert

Straßenbeleuchtung: vorhanden

**Anschlüsse an Ver-
sorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:** keine Anschlüsse vorhanden



2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung vorhanden

Grundstückseinfriedung: keine Grundstückseinfriedung vorhanden

2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 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, kontaminationsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:
siehe Punkt 2.8.1

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 Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.



2.8.1 Auszug aus dem Grundbuch

Amtsgericht Bad Schwalbach	Grundbuch von Bad Schwalbach	Blatt 3455	Abteilung II	Erlagaben 1
Liegende Nummer der Eintra- gungen	Bld. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Besands- verzeichnis	Losten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14, 17, 18, 19 20	BESCHRANKT PERSONLICHE DIENSTBARKEIT FÜR DAS (KEINE NUTZUNG FÜR ANDERE ZWECKE ALS ZUM BETRIEB EINES HOTELS ODER EINER KLINIK -BZW. EINER MISCHFORM AUS HOTEL UND KLINIK-); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.		
2	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14, 17, 18, 19 20	BESCHRANKT PERSONLICHE DIENSTBARKEIT FÜR DAS (KURMITTELABGABE-BESCHRÄNKUNG); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.		
4	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14, 17, 18, 19, 20	BESCHRANKT PERSONLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS ; (LEITUNGSRECHT); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN am 02.10.1991.		
5	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14, 17, 18, 19, 20	BESCHRANKT PERSONLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS ; (BETREIBEN EINER ABLUFTRANLAGE); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN AM 02.10.1991.		
6	1 - 5 6, 7, 9, 10, 11 15, 16, 13, 14, 17, 18, 19, 20	BESCHRANKT PERSONLICHE DIENSTBARKEIT; FÜR DAS ; (WEGERECHT); GEMÄß BEWILLIGUNG VOM 29.04.1991; EINGETRAGEN am 02.10.1991.		
9	7, 17 18, 19, 20, teil von 17	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsanlage) für : am Main; Gleichrang mit Abt. II Nr. 10; gemäß Be- willigungen vom 15.08.2002 und 20.09.2002 -Tgb. Nr. 266 und 293/2002 des Ortsge- richt Bad Schwalbach I- ; Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; eingetragen am 11.10.2002.		
10	7, 17 18, 19, 20, teil von 17	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lüftungsanlagen, sanitäre Anlagen, Hausverteilungen und Anlagen zur Schwimmbadtechnik) für : Zentrale -, Frankfurt am Main; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9; gemäß Bewilligungen vom 15.08.2002 und 20.09.2002 -Tgb. Nr. 265 und 293/2002 des Ortsgericht Bad Schwalbach I- ; Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; eingetragen am 11.10.2002.		
16	17	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 26/23); eingetragen am 17.04.2024.		
17	9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Schwalbach, 20 K 27/23); eingetragen am 17.04.2024.		



3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert - ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der 2. Abteilung des Grundbuchs - für das als Wald / Brachfläche genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Bad Schwalbach	3455	17	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Schwalbach	47	1716/18	169 m ²
Bad Schwalbach	47	1716/19	535 m ²
Fläche insgesamt			704 m²

Das (Teil-)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 1716/18	Wald / Brachfläche	169 m ²
B - Flurstück 1716/19	Wald / Brachfläche	535 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		704 m²

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 für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	Bauerwartungsland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		270,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	30,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	240,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,15
relativer Bodenwert	=	36,00 €/m ²
Fläche	×	169 m ²
Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	6.084,00 €
	rd.	6.080,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“

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 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 (Gebäudefaktoren), 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (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 1716/18“ 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 für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“ (vgl. Bodenwertermittlung)		6.080,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 1716/18“	=	6.080,00 €
	rd.	6.000,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	besondere landwirtschaftliche Fläche	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert		0,80 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	2,00
relativer Bodenwert	=	1,60 €/m ²
Fläche	×	535 m ²
Bodenwert für die besondere landwirtschaftliche Fläche	=	856,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
siehe vor

3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

siehe vor

3.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Flurstück 1716/19“ 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 für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“ (vgl. Bodenwertermittlung)		856,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 1716/19“	=	856,00 €
	rd.	1.000,00 €



3.6 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 unbelastete** Verkehrswert für das als Wald / Brachfläche genutzte Grundstück in 65307 Bad Schwalbach**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Schwalbach	3455	17
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Schwalbach	47	1716/18 und 1716/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit rd.

7.000,00 €

in Worten: siebentausend Euro

geschätzt.

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Flurstück 1716/18	6.000,00 €
B - Flurstück 1716/19	1.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz 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 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, 07.03.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, 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.



5. 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

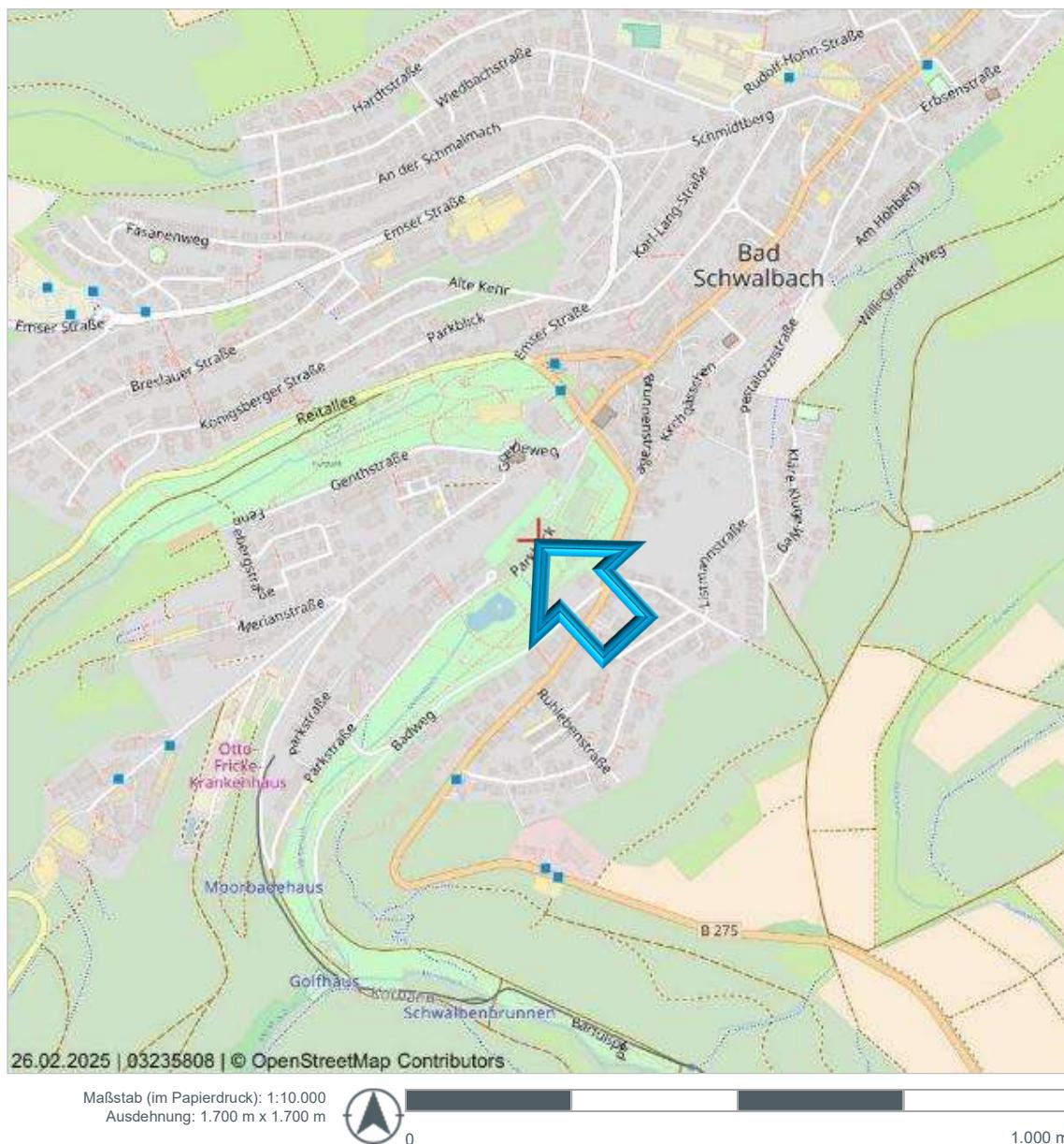
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.



6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Infrastruktur von Bad Schwalbach**
- 2.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 3.) Fotos**



Anlage 1) Infrastruktur von Bad Schwalbach

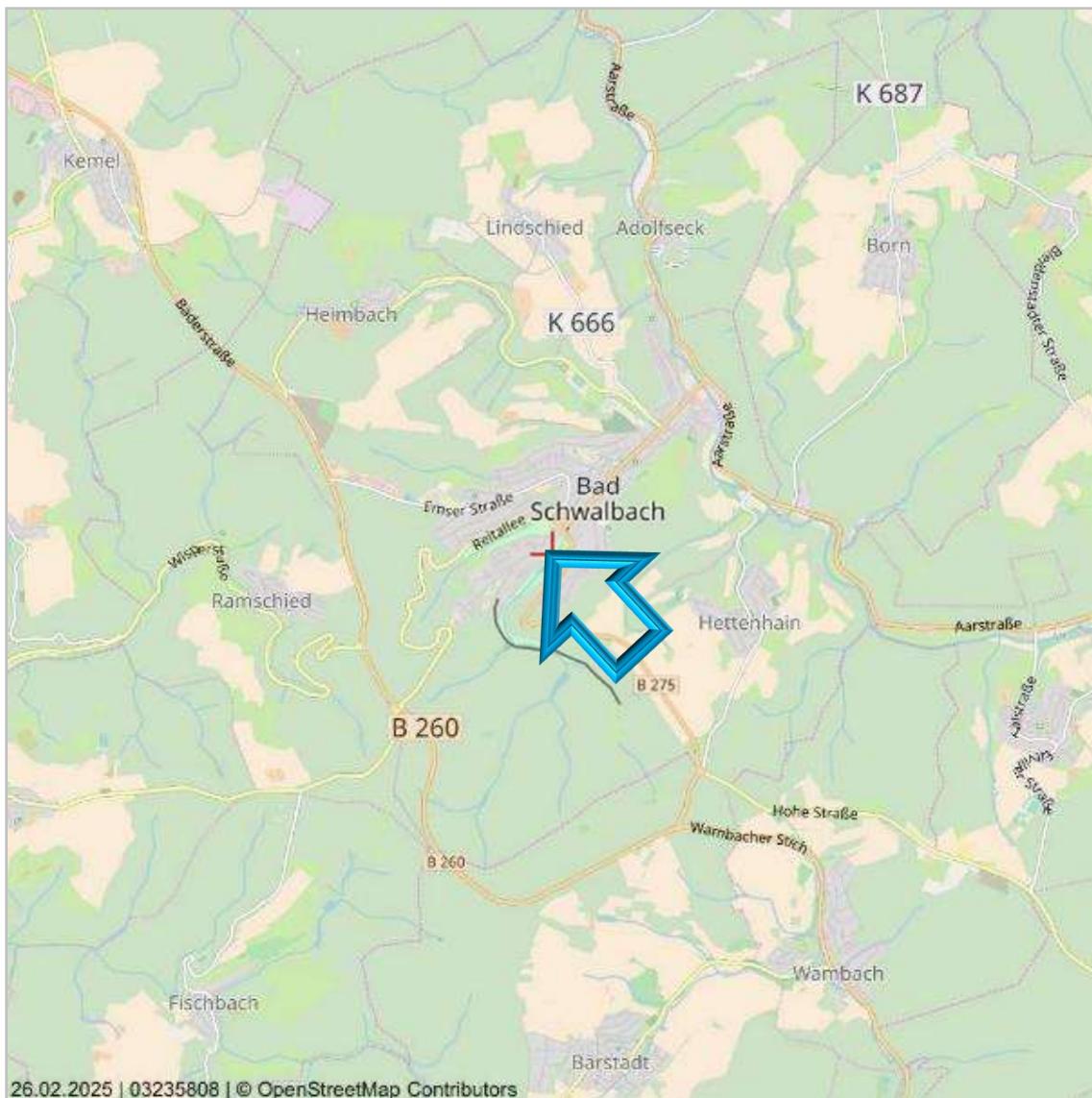
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

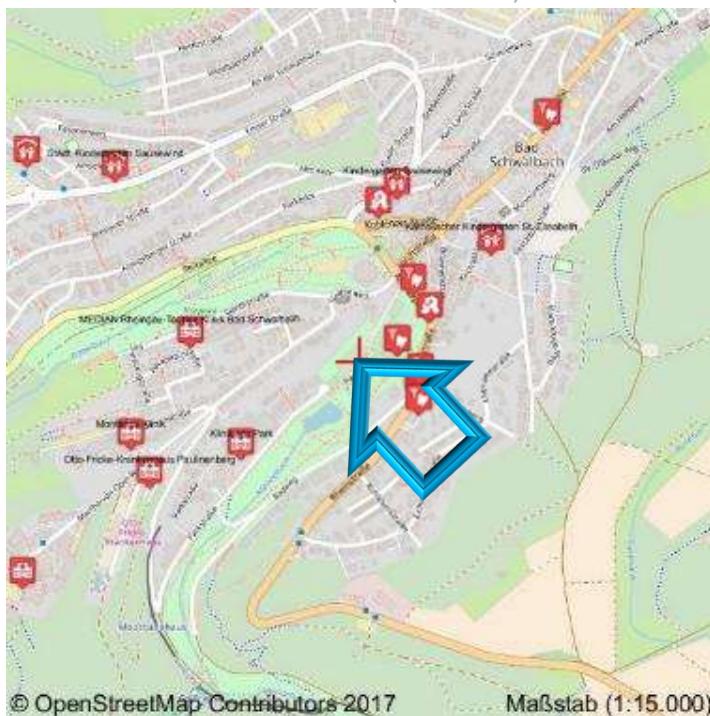
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

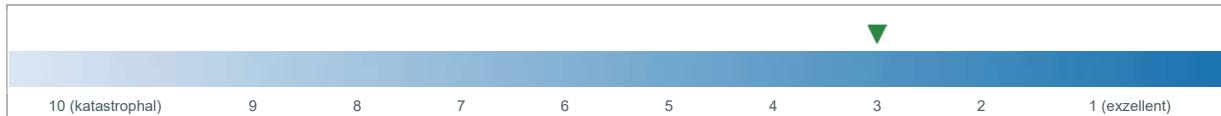
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wiesbaden-Frauenstein (12,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wiesbaden-Dotzheim (11,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Wiesbaden (14,7 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (37,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kurhaus (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,3 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(11,7 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(1,1 km)
Realschule	(12,8 km)
Hauptschule	(16,0 km)
Gesamtschule	(6,5 km)
Gymnasium	(6,0 km)
Hochschule	(10,8 km)
DB_Bahnhof	(11,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESS - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

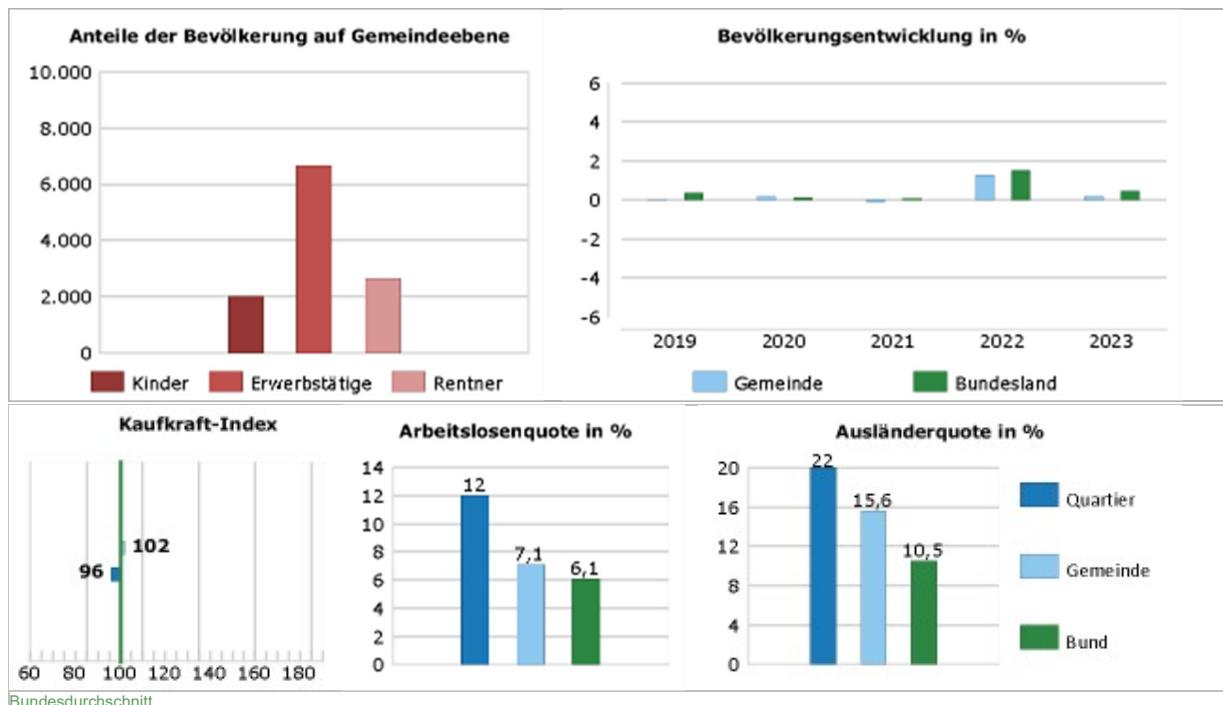


GEBIETSZUORDNUNG

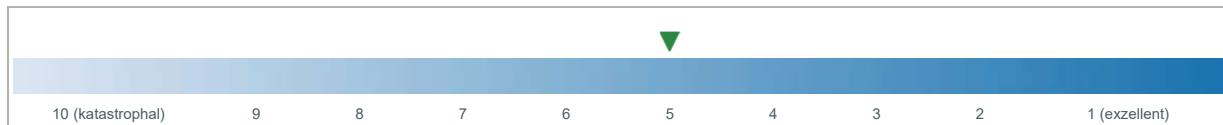
Bundesland	Hessen
Kreis	Rheingau-Taunus-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (15,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Schwalbach, Kreisstadt (2,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.277	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.731
Haushalte (Gemeinde)	5.570	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.198

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 5 - (MITTEL)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



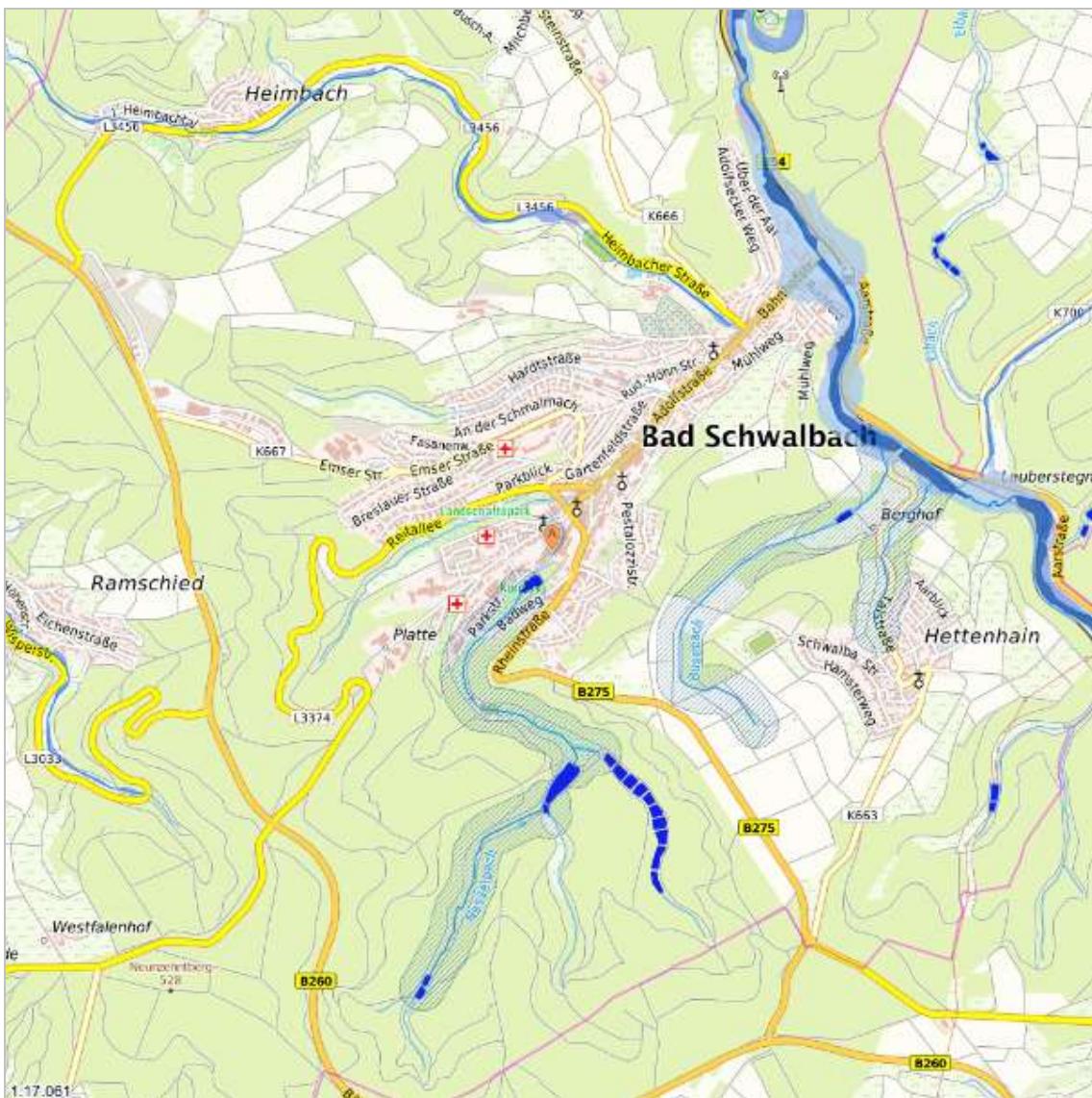
Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

ZÜRS Hochwassergefährdung
65307 Bad Schwalbach, Am Alleesaal 2



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

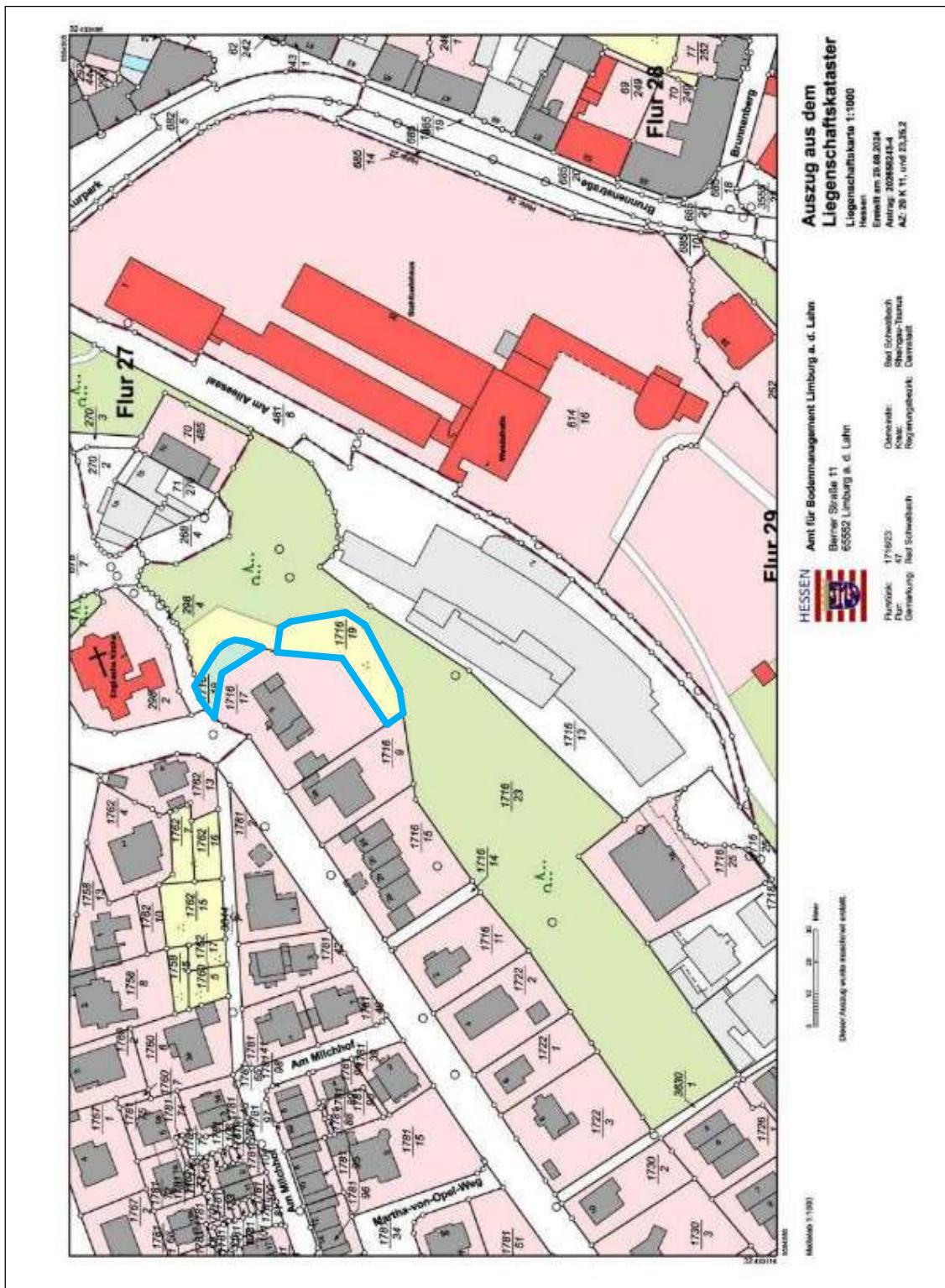
GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Anlage 2) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

Anlage 3) Fotos

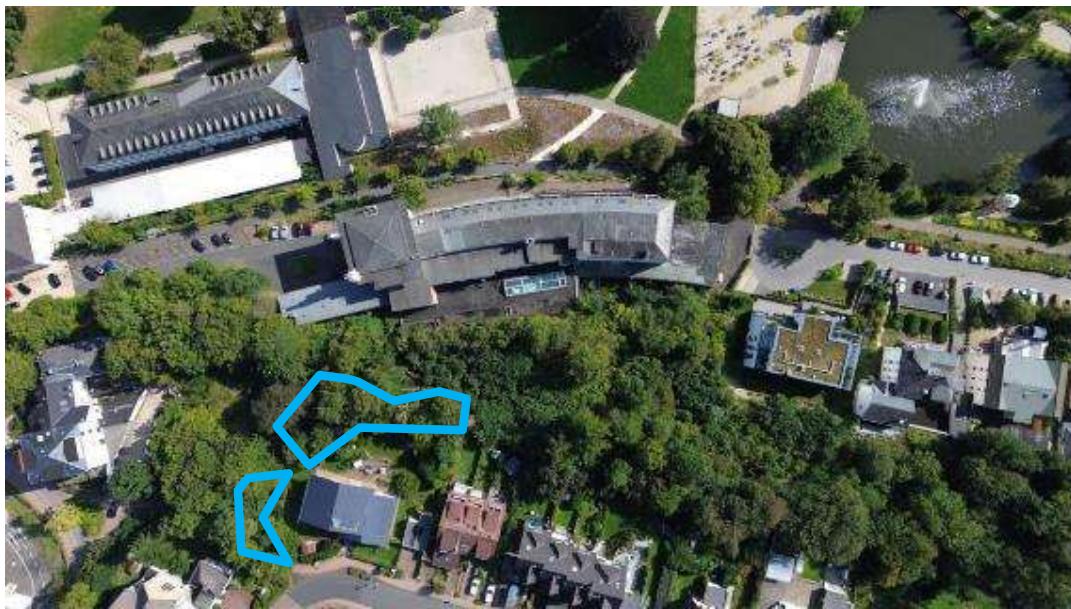


Bild 01 Luftansicht mit ungefährer Grundstücksmarkierung



Bild 02 Luftansicht



Bild 03 Luftansicht