

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Michelstadt

Erbacher Straße 47
64720 Michelstadt

Telefon: 069-60607262

Datum: 01.09.2025
Az. des Gerichtes: 21 K 37/24
Unser Zeichen: Gu 010925949

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**Grünland genutzte Grundstück (Bauland)
in 64747 Breuberg, An der roten Mauer**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.08.2025 ermittelt mit rd.

195.000 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Nebengebäude.....	9
3.2	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	10
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	10
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	11
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“	13
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“	14
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“	15
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	15
4.7	Verkehrswert.....	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Bauland), unbebaut, genutzt als Grünland mit Obstbaumbestand
Objektadresse:	An der roten Mauer 64747 Breuberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wald-Amorbach, Blatt 573, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wald-Amorbach, Flur 1, Flurstück 292/2 (3.398 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Michelstadt soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	25.08.2025
Qualitätstichtag:	25.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 25.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Bereiche des Grundstücks besichtigt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:500- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Von der Eigentümerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Angebote und Rechnungsnachweise zur Grundstückszufahrt- Angebot Vermesser zur Grundstückseinmessung- Verzichtserklärung der Stadt Breuberg- Fotos zum Grundstück <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Digitalisieren des B-Plans, Ermitteln der bebaubaren- sowie der Gartenland- Flächen- Informationen zum Altlastenkataster- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan- Informationen zur Innenbereichssatzung- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre

- Informationen zum Bodenrichtwert
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Für das Grundstück ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan nur eine kleinere Fläche als bebaubare Fläche ausgewiesen. Größenangaben zu dieser Fläche sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan wurde daher digitalisiert und die bebaubare Fläche (A-Bauland) sowie die Restfläche (B-Gartenland) CAD-mäßig ermittelt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Pachtverhältnis besteht gemäß Aussage der Eigentümerin nicht
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Breuberg (ca. 7.200 Einwohner); Stadtteil Wald-Amorbach (ca. 510 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 35 km entfernt), Aschaffenburg (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> Durch Wald-Amorbach verläuft die Landesstraße L3413, Bundesstraße B426 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A3 (ca. 19 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Höchst im Odenwald (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand. Der Bewertungsgegenstand befindet sich im nord-westlichen Teil von Wald-Amorbach. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs: In Breuberg vorhanden. (ca. 8 Km entfernt) Ein breiteres Angebot befindet sich in Darmstadt oder Aschaffenburg. Schulen und Ärzte: Breuberg verfügt über eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule. Das Angebot an Ärzten ist sehr eingeschränkt vorhanden. Ein breiteres Angebot an Ärzten befindet sich in Darmstadt oder Aschaffenburg öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): Wald-Amorbach ist im Linienverkehr mit Bussen zu erreichen Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Stadtverwaltung befindet sich in der Ernst-Ludwig-Straße 2-4, 64747 Breuberg, in ca. 9 km Entfernung mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise dörflicher Charakter

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Garten mit Südausrichtung
starke Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 3.398 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Der Bewertungsgegenstand liegt an der nicht klassifizierten Straße "An der roten Mauer" und ist mit dieser an der südöstlichen Grundstücksseite über eine Länge von ca. 40 Metern verbunden. In diesem Bereich wurde ein ca. 15 Meter langer und ca. 5 Meter breiter Schotterweg als Zufahrt zum Grundstück hergestellt.
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung ist das Grundstück an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Der Bewertungsgegenstand ist unbebaut. Keine augenscheinlichen Auffälligkeiten hinsichtlich der angrenzenden Nachbarbebauungen.
In östlicher Richtung befindet sich zwischen dem Bewertungsgegenstand und dem Nachbargrundstück (Flurstück 295/2) ein ca. 1,5 Meter breiter Fußweg (Flurstück 295/1) welcher nicht zum Bewertungsgegenstand gehört.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.
Im Zusammenhang mit der Hanglage wird für eine zukünftige Bebauung von einem erhöhten Aufwand für erforderliche Abstützmaßnahmen ausgegangen.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wald-Amorbach, Blatt 573 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, wurden nicht weiter recherchiert.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "an der roten Mauer" u.a. folgende Festsetzungen: I = 1 Vollgeschosse (max.); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl); max. Geschossfläche der baulichen Anlage: 180 m ² Sattel- oder Walmdach mit 15° bis 38° zulässig Dachaufbauten sind, mit Auflagen, zulässig max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig Nur Einzelhaus oder Doppelhausbebauung zulässig 1200 m ² Mindestgrundstücksgröße vorhandene Baugrenze (gem. CAD ist die bebaubare Fläche ca. 725 m ² groß) zu erhaltender Gehölzbestand
Innenbereichssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde besteht keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Grundlage einer möglichen Bebauung nach geltendem bauordnungsrecht ist die hessische Bauordnung (HBO)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Grünfläche mit einzelнем Obstbaumbestand genutzt. Das Grundstück ist eigengenutzt. Es besteht gemäß Auskunft der Eigentümerin kein Pachtvertrag o.ä.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Nebengebäude

Keine

3.2 Außenanlagen

Grünfläche mit individuellem Obstbaumbestand

ca. 15 Meter langer und ca. 5 Meter breiter Schotterweg als Zufahrt zum Grundstück vorhanden.

Gemäß Aussage der Eigentümerin gehört der Zaun im Norden dem Nachbarn. Alle sonstigen Zäune (der grüne Weidenzaun, der elektrifiziert werden kann) sowie der Staketenzaun um den ehemaligen Gemüsegarten gehören zum Bewertungsgegenstand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück (Bauland) in 64747 Breuberg, An der roten Mauer zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wald-Amorbach	573	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wald-Amorbach	1	292/2	3.398 m ²

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

Im vorliegenden Fall wird der gemäß Bebauungsplan bebaubare Bereich als "A-Bauland" und der nicht bebaubare Bereich als "B-Gartenland" bewertet. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der beiden Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A- Bauland	Unbebaut/ Gartenland	725 m ²
B- Gartenland	Unbebaut/ Gartenland	2.673 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.398 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Für die Wertermittlung wurde der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert als Grundlage gewählt.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner rela-

tiven Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	25.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.398 m² Bewertungsteilbereich = 725 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.08.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	90,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	725	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	90,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	90,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	90,00 €/m²	
Fläche	×	725 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	65.250,00 € rd. 65.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025 insgesamt **65.300,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A- Bauland“ 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- Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		65.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	20.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“	=	85.300,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,10
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“	=	93.830,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	5.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A- Bauland“	=	88.830,00 €
	rd.	88.800,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Hinweis: Die ermittelten Zuschläge für die vorhandenen Außenanlagen beziehen sich auch auf den Bewertungsteilbereich "B-Gartenland"

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Pauschaler Zuschlag für vorhandene Zaunanlage	2.000,00 €
Pauschaler Zuschlag für vorhandenen Obstbaumbestand	3.000,00 €
Pauschaler Zuschlag für vorhandene Zufahrt (Schotterweg)	15.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Marktanpassungsfaktor

Aufgrund der exponierten Lage mit unverbaubarem Fernblick wird eine erhöhte Kaufnachfrage unterstellt. Weiterhin stellen größere Grundstücke in unbebautem Zustand eher eine Seltenheit dar. Ein Zuschlag von 10% wird daher für angemessen eingeschätzt.

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.

Hinweis: Die ermittelten Abschläge aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit (starke Hanglage) beziehen sich auch auf den Bewertungsteilbereich "B-Gartenland"

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Eingeschränkte Nutzbarkeit durch starke Hanglage -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Gartenland/ Arrondierungsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.398 m² Bewertungsteilbereich = 2.673 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.08.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.673	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,40	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	36,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	36,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	36,00 €/m²	
Fläche	×	2.673 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	96.228,00 € rd. 96.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 insgesamt **96.200,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

E2

Gemäß Bebauungsplan beinhaltet der Bewertungsgegenstand eine ca. 2.673 m² große Fläche (CAD-Auswertung), die nicht bebaut werden darf. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde diese Fläche als Arrondierungsfläche angesetzt.

(Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können.) Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht sind für solche Arrondierungsflächen Werte zwischen 5% und 40 % des Baulandwertes angegeben.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B- Gartenland“ 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- Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		96.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“	=	96.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,10
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“	=	105.820,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B- Gartenland“	=	105.820,00 €
	rd.	106.000,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Die Außenanlagen für den Bewertungsteilbereich "B-Gartenland" wurden bereits im Zusammenhang mit der Bewertung des Bewertungsteilbereichs "A-Bauland" berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Summe	0,00 €

Marktanpassungsfaktor

Aufgrund der exponierten Lage mit unverbaubarem Fernblick wird eine erhöhte Kaufnachfrage unterstellt. Weiterhin stellen größere Grundstücke in unbebautem Zustand eher eine Seltenheit dar. Ein Zuschlag von 10% wird daher für angemessen eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale für den Bewertungsteilbereich "B-Gartenland" wurden bereits im Zusammenhang mit der Bewertung des Bewertungsteilbereichs "A-Bauland" berücksichtigt.

4.7 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A- Bauland	88.800,00 €
B- Gartenland	106.000,00 €
Summe	194.800,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **194.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück (Bauland) in 64747 Breuberg, An der roten Mauer

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wald-Amorbach	573	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wald-Amorbach	1	292/2

wird zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025 mit rd.

195.000 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Frankfurt am Main, den 01. September 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Beschaffheitsgarantie, 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 50.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– Auszugsweise –

- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2 Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab)

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Zufahrtsstraße "An der roten Mauer"



Bild 2: Zufahrtsstraße "An der roten Mauer"

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Regenwasserführung im Bereich der Grundstückszufahrt



Bild 4: Grundstückszufahrt (Schotterweg)

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes



Bild 6: Vorhandener Obstbaumbestand

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes



Bild 8: Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes



Bild 10: Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Angrenzendes Nachbargrundstück im Norden



Bild 12: Fernblick Richtung Süden

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Einfriedung



Bild 14: Angrenzendes Nachbargrundstück im Norden

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Angrenzendes Nachbargrundstück im Osten



Bild 16: Fußweg Flurstück 295/1 (Kein Bewertungsgegenstand)