

Amtsgericht Kirchhain  
-Versteigerungsgericht-  
XXXXX  
Niederrheinische Straße 32  
**35274 Kirchhain**

Löberstraße 10  
35390 Gießen

Telefon: 0641. 7950973  
Telefax: 0641. 7950981  
Internet: immobilienbewertung-giessen.de  
E-Mail: info@immobilienbewertung-giessen.de

Datum: 30.11.2023  
Az.: 23042\_G

# SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

Internetversion

ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten  
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch im Zwangsversteigerungs-  
verfahren (**41 K 15/22**) nach § 74a Abs. 5, ZVG für die

## **unbebauten Grundstücke in 35279 Neustadt, Lehmkaute 9**

Grundbuch Neustadt	Blatt 7135	lfd. Nr. 1
Gemarkung Neustadt	Flur 16	Flurstück 25/8
Grundbuch Neustadt	Blatt 7135	lfd. Nr. 2
Gemarkung Neustadt	Flur 16	Flurstück 25/2
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXXXX XXXXX XXXXX	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.08.2023 ermittelt mit rd.

**32.400,- €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>9</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung .....	10
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>14</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	14
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>16</b>

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 2 Grundstück, unbebaut

Objektadresse: Lehmkaute 9  
35279 Neustadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Neustadt,  
Blatt 7135, lfd. Nr. 1;  
Grundbuch von Neustadt,  
Blatt 7135, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Neustadt,  
Flur 16, Flurstück 25/8 (581 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Neustadt,  
Flur 16, Flurstück 25/2 (8 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kirchhain  
-Versteigerungsgericht-  
XXXXX  
XXXXX  
Niederrheinische Straße 32  
35274 Kirchhain

Auftrag vom 05.07.2023  
(Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: XXXXX  
XXXXX  
XXXXX  
XXXXX  
XXXXX

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 22.08.2023

---

Umfang der Besichtigung etc.	Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen. Das Grundstück wurde von der Straße aus besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen; der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss vom 31.05.2023 und 05.07.2023</li> <li>• Hinweise zum Internetgutachten</li> <li>• Auftragsschreiben vom 05.07.2023</li> <li>• Beschluss vom 22.08.2023</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Berechnung des Bruttogrundfläche (BGF)</li> <li>• Mietangaben (Auskunft)</li> <li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li> <li>• Auskunft Bauordnungsrecht</li> <li>• Auskunft Bauplanungsrecht</li> <li>• Auskunft Denkmalschutz</li> </ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen. Der Zutritt wurde verwehrt. Auftragsgemäß wurde eine **“Schätzung nach dem äußeren Eindruck”** erstellt.

**Hinweis 1:**

**Die Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stark bewachsen tlw. verwildert. Die Flächen konnten daher nicht komplett eingesehen werden.**

**Hinweis 2:**

**Es wird jedem Biet Interessenten empfohlen das Bewertungsobjekt vor Abgabe eines Gebotes zu besichtigen.**

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Neustadt (ca. 10.400 Einwohner); Stadtteil Neustadt (ca. 7.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg, Alsfeld  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B454 (führt durch Neustadt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> zur A5  <u>Bahnhof:</u> vorhanden  <u>Flughafen:</u> Frankfurt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in der Kernstadt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Kernstadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr, Landwirtschaft)
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

---

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
insgesamt 589 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksformen;

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: eingefriedet durch Mauer, Zaun, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich  
schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

**Hinweise:**

**Durch starken Bewuchs konnten die Grundstücksflächen nicht eingesehen werden.**

**Ggf. vorhandene Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Schätzung zu berücksichtigen**

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

---

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist, nach Auskunft der Stadt Neustadt, zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegen zwei Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.08.2022 vor.  Das Baulastenverzeichnis enthält <b>keine</b> wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Neustadt. Die Grundstücke sind <b>Teil der geschützten Gesamtanlage</b> .

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist, nach Auskunft der Stadt Neustadt, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
---------------------------------------	--

---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft, nach Auskunft der Stadt Neustadt, der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
	WA = allgemeines Wohngebiet;
	II = 2 Vollgeschosse (max.);
	GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
	GFZ = 1,4 (Geschossflächenzahl)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bebaut.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke sind, nach Auskunft der Stadt Neustadt, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als "Biotop" genutzt.

Die Bewertungsobjekte sind fast über die gesamte Fläche bewachsen und stellenweise verwildert. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

---

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 35279 Neustadt, Lehmkaute 9 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neustadt	7135	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt	16	25/8	581 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neustadt	7135	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt	16	25/2	8 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

---

Die Preisbildung für den **Grund und Boden** orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichskäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen.

Der **Bodenwert** ist deshalb i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (vgl. §15 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** (i. S. d. §196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur **Bodenwertermittlung** herangezogen werden (vgl. §16 ImmoWertV).

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet (§§ 193 Abs. 5 und 196 BauGB).

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind auch **deduktive Verfahren** zur Bodenwertermittlung anwendbar.

**Abweichungen** des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungs-zustand, 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

In jedem Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich auch die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** zu berücksichtigen (§ 8 Abs 2 und 3 ImmoWertV).

#### **Hinweise:**

Bodenrichtwerte abgeleitet aus Kaufpreisen, zum Stichtag 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres.

Sonstige Daten veröffentlicht im jeweils aktuellen Grundstücksmarktberichten (Ausgaben seit 2018).

### **3.3 Bodenwertermittlung**

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Das Flurstück 25/8 liegt gemäß der Bodenrichtwertkarte von Neustadt in zwei Bodenrichtwertzonen

Der **Bodenrichtwert (Zone 122)** beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	250,00 m <sup>2</sup>

Der **Bodenrichtwert (Zone 113)** beträgt **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	700,00 m <sup>2</sup>

---

## Beschreibung des „Bewertungsgrundstücks“ insgesamt

Wertermittlungstichtag	=	22.08.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	589,00 m <sup>2</sup>

### Hinweis:

Ich habe den Sachverhalt mit dem zuständigen Gutachterausschuss in Marburg besprochen. Die Bebaubarkeit des „Bewertungsgrundstücks“ ist sehr stark durch die Nachbarbebauung in der „Lehmkaute“ vorgeprägt. Die Bebauung in der BRW-Zone 113 ist mit der Bebauung in der Lehmkaute nicht vergleichbar. Es wurde daher empfohlen für den Bauplatz in der Lehmkaute den Bodenrichtwert von 55,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022 zu verwenden. Eine Anpassung des Bewertungsgrundstücks zum Bewertungsstichtag wurde nicht vorgenommen. In meiner Schätzung habe ich den Bodenrichtwert von 55,00 €/m<sup>2</sup> benutzt.

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	55,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	250,00	589,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	55,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	589,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	32.395,00 €	
		<b>rd. 32.395,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 insgesamt **32.400,00 €**.

---

## 4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** der unbebauten Grundstücke in 35279 Neustadt, Lehmkaute 9

Grundbuch Neustadt	Blatt 7135	lfd. Nr. 1
Gemarkung Neustadt	Flur 16	Flurstück 25/8

Grundbuch Neustadt	Blatt 7135	lfd. Nr. 2
Gemarkung Neustadt	Flur 16	Flurstücke 25/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 mit rd.

**32.400,- €**

**in Worten: zweiunddreißigtausendvierhundert 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.

Gießen, den 30. November 2023

Sachverständiger

(Stefan Weber)

Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.

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.

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Immobilienmarktbericht 2023 (AfBM Marburg)

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand 2020) erstellt.

---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos

---

## 7 Anlagen

### **Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000**

Seite 1 von 1

### **Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 20.000**

Seite 1 von 1

### **Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 5.000**

Seite 1 von 1

### **Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500**

Seite 1 von 1

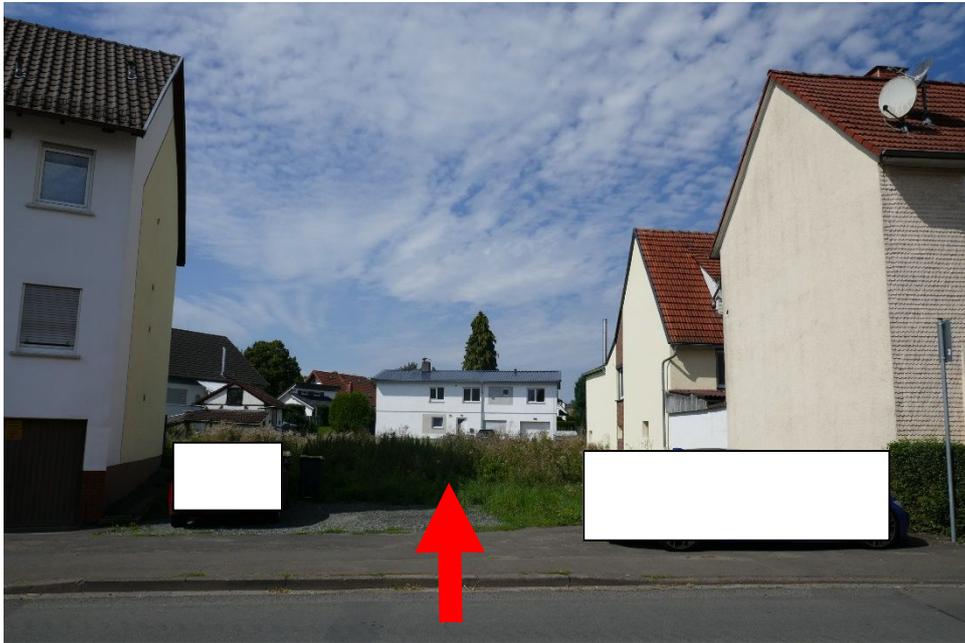
Diese Anlagen werden hier nicht abgedruckt.

**Bitte den Geodatenserver des Landes Hessen nutzen.**

---

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild\_01\_“Bauplatz, Ostansicht“



Bild\_02\_“Blick in Richtung Stadtmitte“

---

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild\_03\_“Bauplatz; Bewuchs, stark verwildert“



Bild\_04\_“Nördlicher Nachbar (rechter Nachbar)“

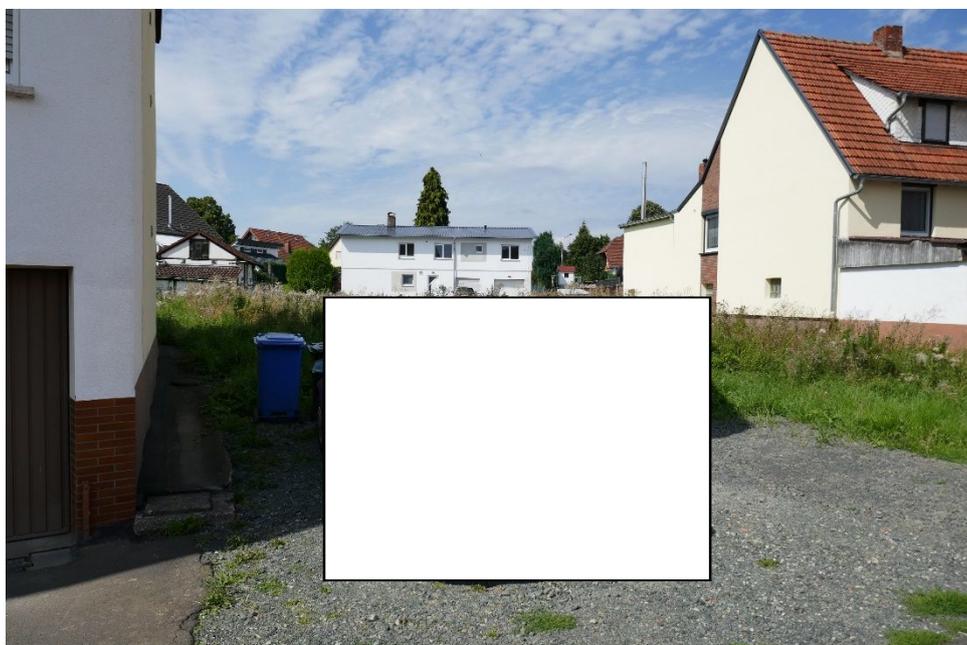
---

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild\_05\_“Südlicher Nachbar (linker Nachbar)“



Bild\_06\_“Bauplatz, Teilweise mit Schotter befestigt“

---

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild\_07\_“Lehmkaute“ in Richtung Südosten



Bild\_08\_“Blick vom Bauplatz in Richtung Nordosten“ („Hainfeld“)

---

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild\_09\_“Blick in Richtung Nordwesten“



Bild\_10\_“Lehmkaute 7a (links); Bauplatz; und Lehmkaute 11 (rechts)“