



An das
Amtsgericht Weilburg
Mauerstraße 25

35781 Weilburg

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Fax: 02662 5337
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2308 082
77 K 12/23

Datum: 09.10.2023

GUTACHTEN

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

**Streuobstwiese genutzte Grundstück
in 35789 Weilmünster, Ober dem Hahlgarten**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.08.2023 ermittelt mit rd.

1.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in fünf 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 Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	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	5
2.3	Erschließung, Boden etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Bauplanungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
2.9	Aufwuchs und Außenanlagen.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.3.1	Vergleichswertberechnung	9
3.4	Verkehrswert.....	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	11
4.3	Verwendete fachspezifische Software	11
4.4	Hinweise zum Urheberrecht.....	11
5	Anlagen.....	12
5.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	12
5.2	Straßenkarte	13
5.3	Ortsplan	14
5.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15
5.5	Fotostandpunkte	16
5.6	Fotos.....	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut, genutzt als Streuobstwiese

Objektadresse: Ober dem Hahlgarten
35789 Weilmünster - Laubuseschbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Laubuseschbach,
Blatt 2363, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Laubuseschbach,
Flur 8,
Flurstück 279
(679 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Weilburg
Mauerstraße 25
35781 Weilburg

Auftrag vom 08.08.2023 (Datum des Auftragseingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 25.08.2023

Qualitätstichtag: 25.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 25.08.2023

Umfang der Besichtigung etc. Das Objekt konnte vollständig in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.08.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Auskünfte der Gemeinde Weilmünster;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt. Das Grundstück ist Teil einer ehemaligen Gemeinschaftsobstanlage aus den 1960er Jahren.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Die **örtliche Lagebezeichnung** stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.
- g) Einträge im **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden.
- h) Ein **Überbau** ist nicht vorhanden.
- i) Verdacht auf **Altlasten** besteht nicht.
- j) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Limburg-Weilburg
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Weilmünster (ca. 9.700 Einwohner); Ortsteil Laubuseschbach (ca. 1.750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Limburg (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 456 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Camberg (ca. 17 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

örtliche Lage:	Ortsrand bzw. Außenbereich von Laubuseschbach; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	überwiegend landwirtschaftliche Flächen
Beeinträchtigungen:	keine bekannt
Topografie:	insgesamt leichte Hanglage, Süd-Nord-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 5 m
mittlere Tiefe:	ca. 136 m
Grundstücksgröße:	679 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige, schmale Grundstücksform

2.3 Erschließung, Boden etc.

Erschließung:	Die Erschließung ist derzeit nur über die benachbarten Parzellen im Osten oder Westen möglich, ein öffentlicher Zugang im Norden oder Süden ist aufgrund der Einfriedung nicht vorhanden (wäre jedoch möglich).
Straßenart:	Der Zugang im Osten erfolgt über die Straße <i>Haingarten</i> . Die Straße ist asphaltiert. Bei den öffentlichen Wegen im Norden und Süden des Grundstücks handelt es sich um Wirtschaftswege, tlw. ohne weitere Befestigung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfriedung zu den Wirtschaftswegen im Süden und Norden, ansonsten keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener Boden
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Laubuseschbach, Blatt 2363 folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Offenbar besteht eine vereinsinterne Vereinbarung über den Zugang über die benachbarten Grundstücke. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden 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 Bauplanungsrecht

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde zum Zwecke dieser Wertermittlung nicht abgefragt. Da das Grundstück im Außenbereich liegt und – wie die Nachbargrundstücke – unbebaut ist, wird davon ausgegangen, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen enthalten kann. Diesbezügliche Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück wurde bislang nicht für eine Ersterschließung herangezogen. Derzeit fallen keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Streuobstwiese genutzt. Das Grundstück ist Teil einer ehemaligen Gemeinschaftsobstanlage aus den 1960er Jahren.

2.9 Aufwuchs und Außenanlagen

Auf dem Grundstück stehen ca. 22 – überwiegend ältere – Obstbäume, davon ein Kirschbaum, drei Zwetschgenbäume und ansonsten hauptsächlich Apfelbäume. Das Grundstück ist im Süden und Norden mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Stellplätze sind nicht vorhanden.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Streuobstwiese genutzte Grundstück in 35789 Weilmünster - Laubuseschbach, Ober dem Hahlgarten, zum Wertermittlungstichtag 25.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Laubuseschbach</i>	2363	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Laubuseschbach</i>	8	279	679 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,20 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 25.08.2023

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 679 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1,20 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.08.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	679	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	1,20 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert		=	1,20 €/m²	
Fläche		×	679 m ²	
Bodenwert		=	814,80 €	
		rd.	815,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2023 insgesamt **815,00 €**.

3.3.1 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		815,00 €
Wert der Außenanlagen (Zeitwert Anteil Einfriedung, Aufwuchs)	+	185,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.000,00 €
	rd.	<u>1.000,00 €</u>

3.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Streuobstwiese genutzte Grundstück in 35789 Weilmünster - Laubuseschbach, Ober dem Hahlgarten,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Laubuseschbach</i>	2363	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Laubuseschbach</i>	8	279

wird zum Wertermittlungstichtag 25.08.2023 mit rd.

1.000 €

in Worten: eintausend 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.

Müschenbach, den 9. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

4.4 Hinweise zum Urheberrecht

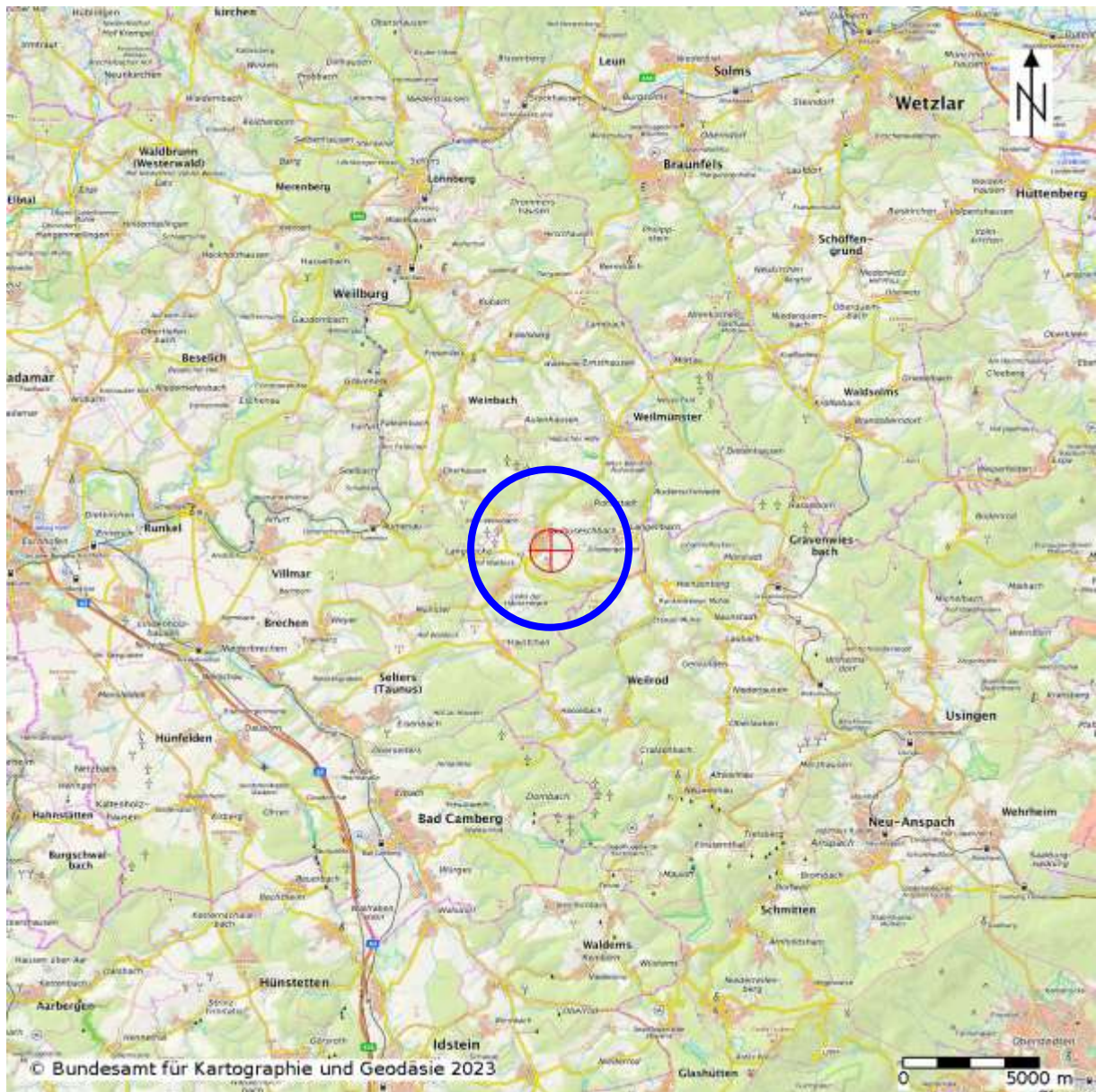
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, 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 Anlagen

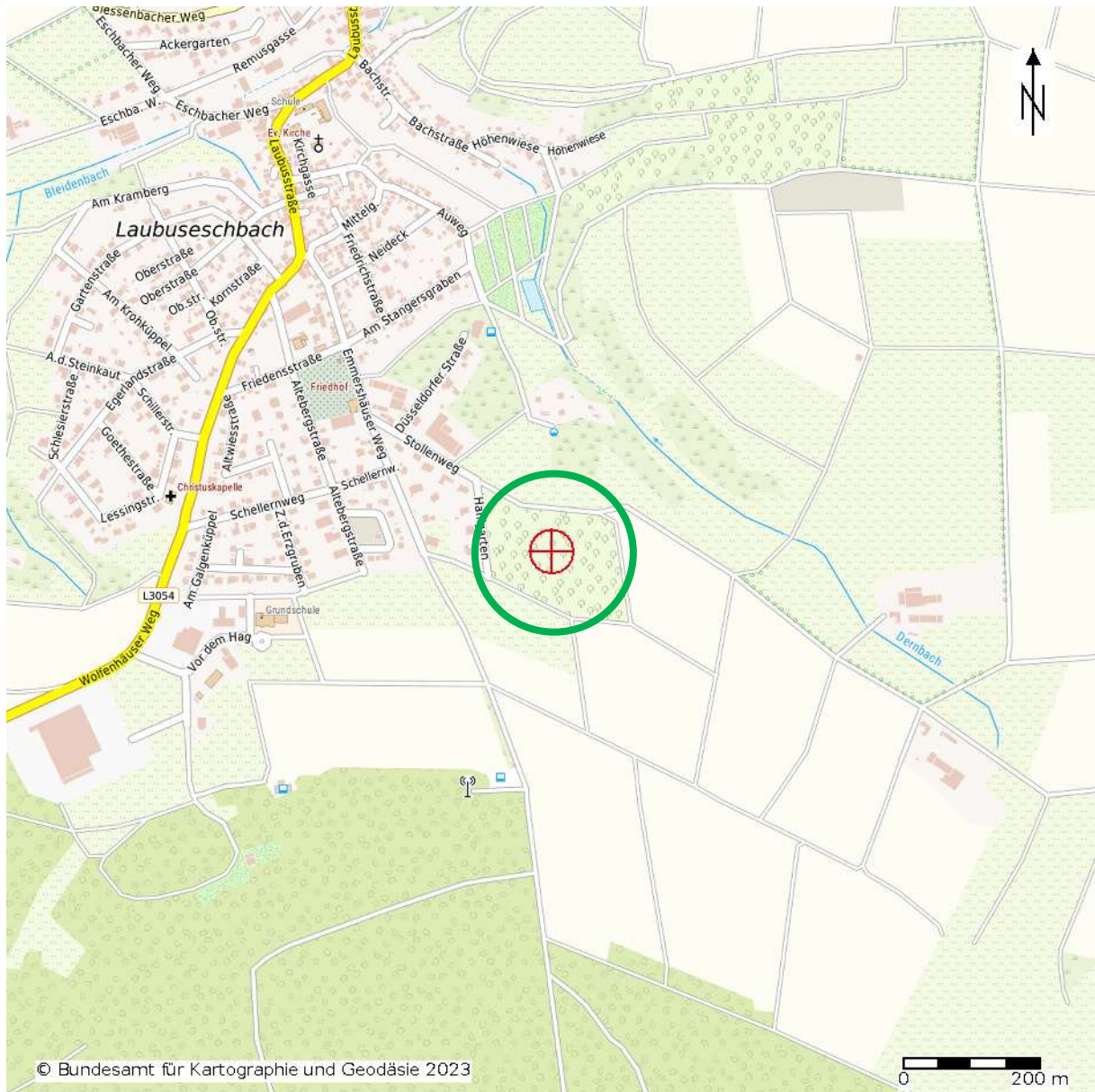
5.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



5.2 Straßenkarte

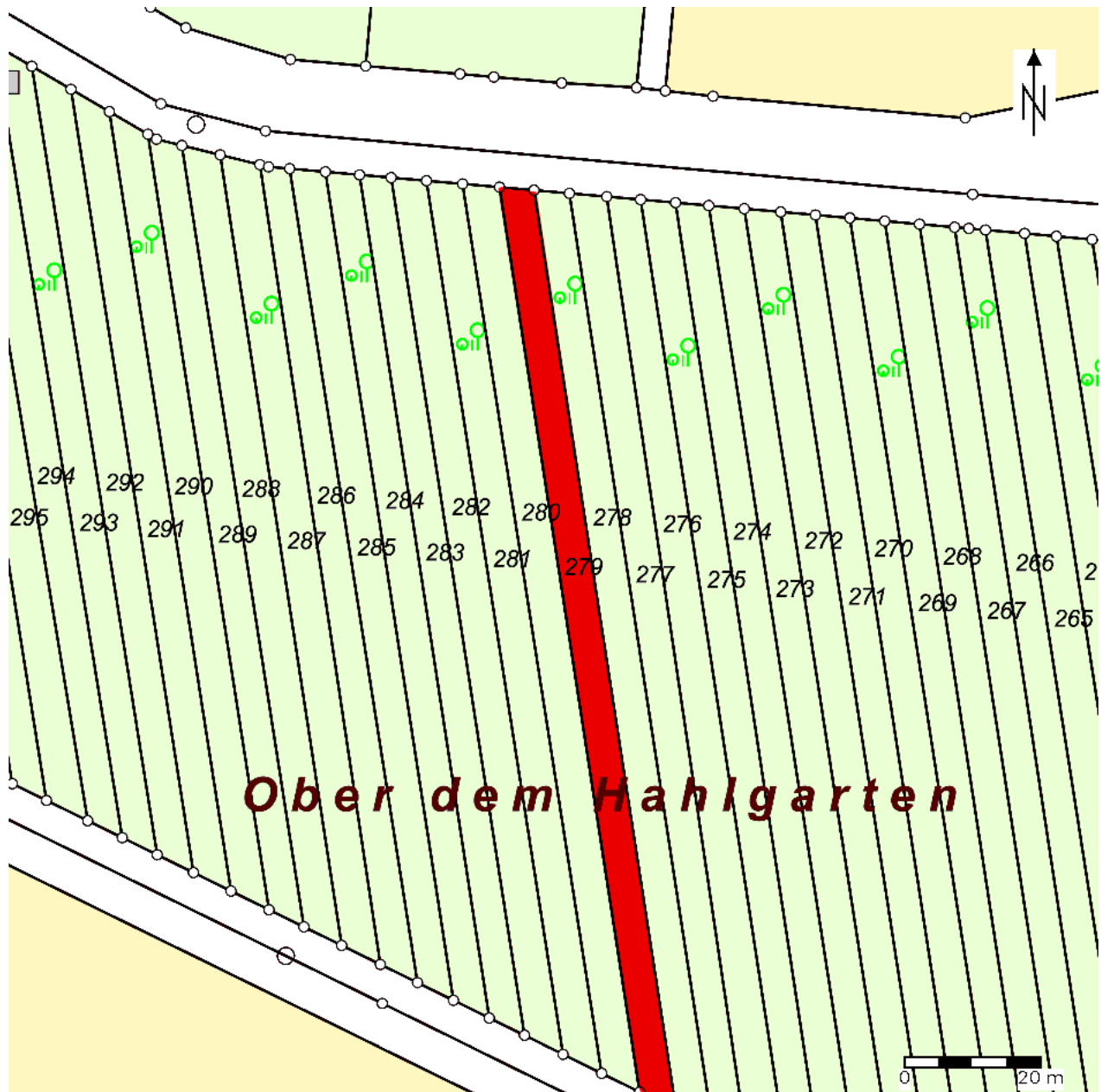


5.3 Ortsplan



5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

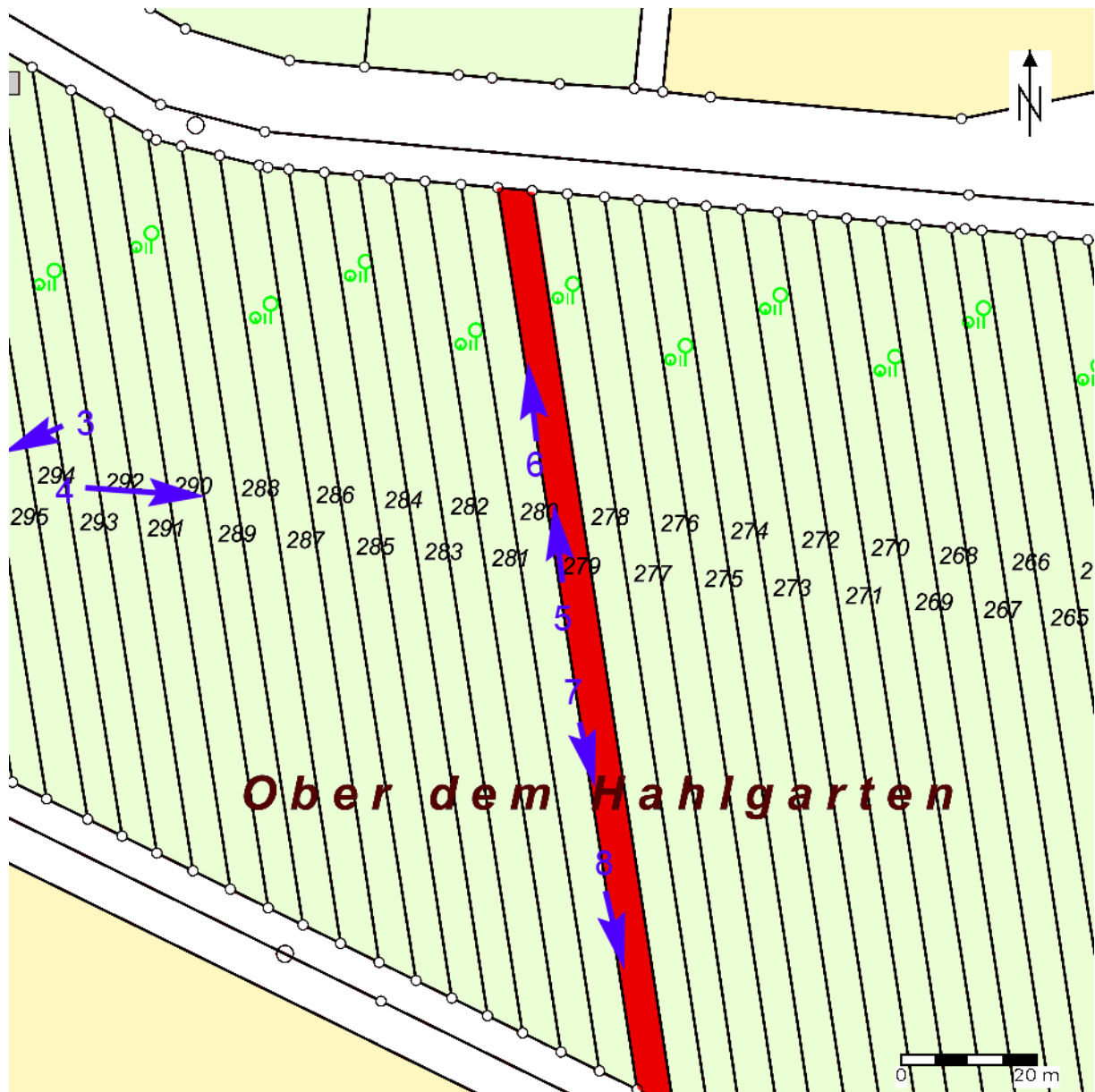
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

5.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

5.6 Fotos



1 Zugang über die Straße Haingarten



2 Eingangstor



3 Zugangstor



4 Zugang zum Bewertungsobjekt quer über die vorliegenden Grundstücke



5 Obstbäume



6 Obstbäume



7 Obstbäume



8 Obstbäume