

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Ackerland

In der Langwiese

35649 Bischoffen-Niederweidbach

Amtsgericht Wetzlar

Aktenzeichen: 91 K 25/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.05.2025 ermittelt mit

450,00 €

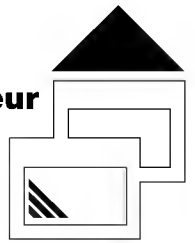
in Worten: vierhundertfünfzig Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Niederweidbach, Blatt 1621
des Amtsgerichtes Wetzlar

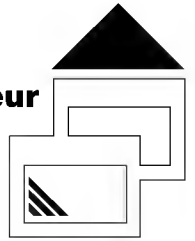
lfd. Nr. 1,
Gemarkung Niederweidbach, Flur 7, Flurstück 14/2,
Ackerland, In der Langwiese,
Flächengehalt 750 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Grundstückes	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	8
3. Bodenwertwertermittlung	8
4. Verkehrswert	10
Anlage	
Bilder	A1-A2
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 91 K 25/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 28.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen.

Die Ortsbesichtigung des Sachverständigen erfolgte schlussendlich am Freitag, den 02.05.2025 im Zeitraum gegen 11.15 Uhr. Das Grundstück war frei zugänglich.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer
 - Frau Julia Heinemann (Mitarbeiterin Ing.-Büro Maurer)

Dem Sachverständigen lagen zum Grundstück keinerlei Unterlagen vor.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

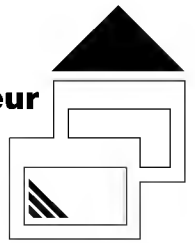
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssten.

Aufgrund der Lage außerhalb im Gemarkungsbereich erfolgt keine Auskunft aus der Altflächendatei für die Grundstücke.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Lahn-Dill-Kreises liegen zu den Grundstücken keine Eintragungen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

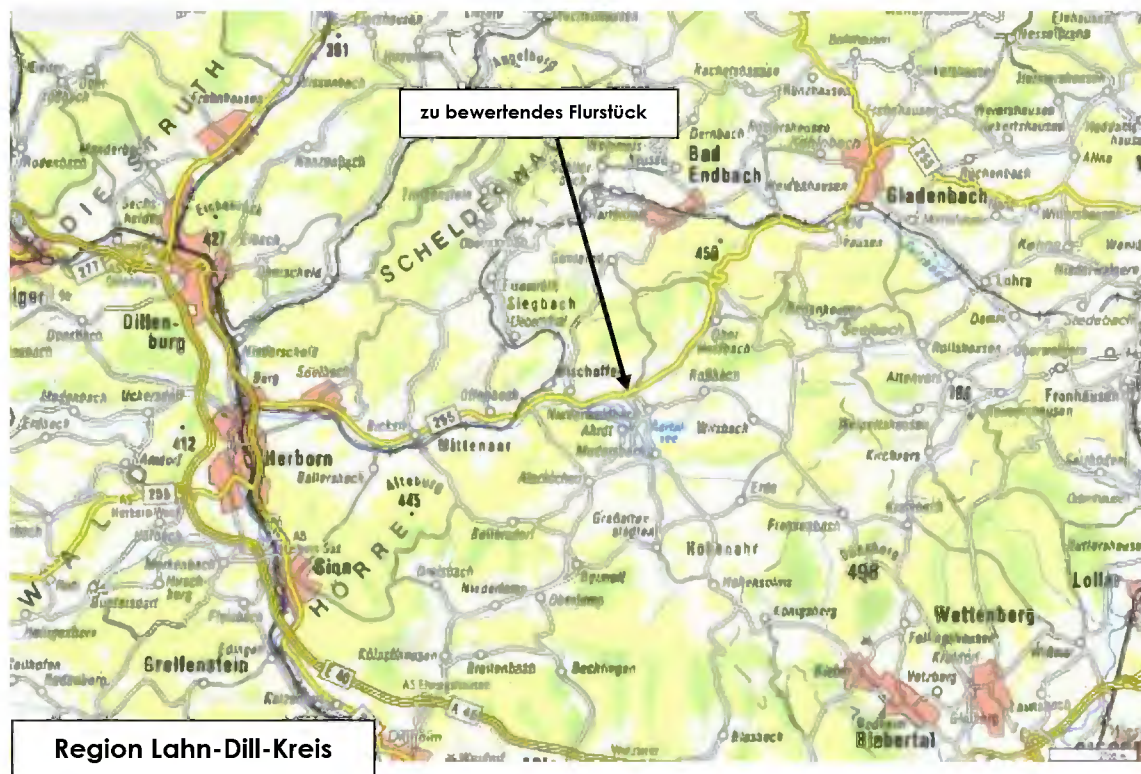


1.5 Lage des Grundstückes

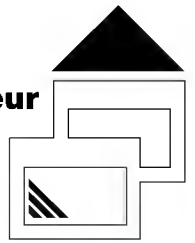
Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung am Ortsrand von Niederweidbach, einem Ortsteil der Gemeinde Bischoffen im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

Bischoffen liegt im Niederweidbacher Becken an der Aartalsperre. Mit dieser wird die Aar, ein linker Zufluss der Dill, zu einem 57 ha großen See aufgestaut, der hauptsächlich dem Hochwasserschutz dient, aber mittlerweile auch für Freizeitaktivitäten genutzt wird.

Bischoffen grenzt im Norden an die Gemeinde Bad Endbach und die Stadt Gladenbach, im Osten an die Gemeinde Lohra (alle drei im Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Südosten an die Gemeinde Biebertal (Landkreis Gießen), im Süden an die Gemeinde Hohenahr, im Südwesten an die Gemeinde Mittenaar sowie im Westen an die Gemeinde Siegbach (alle drei im Lahn-Dill-Kreis).



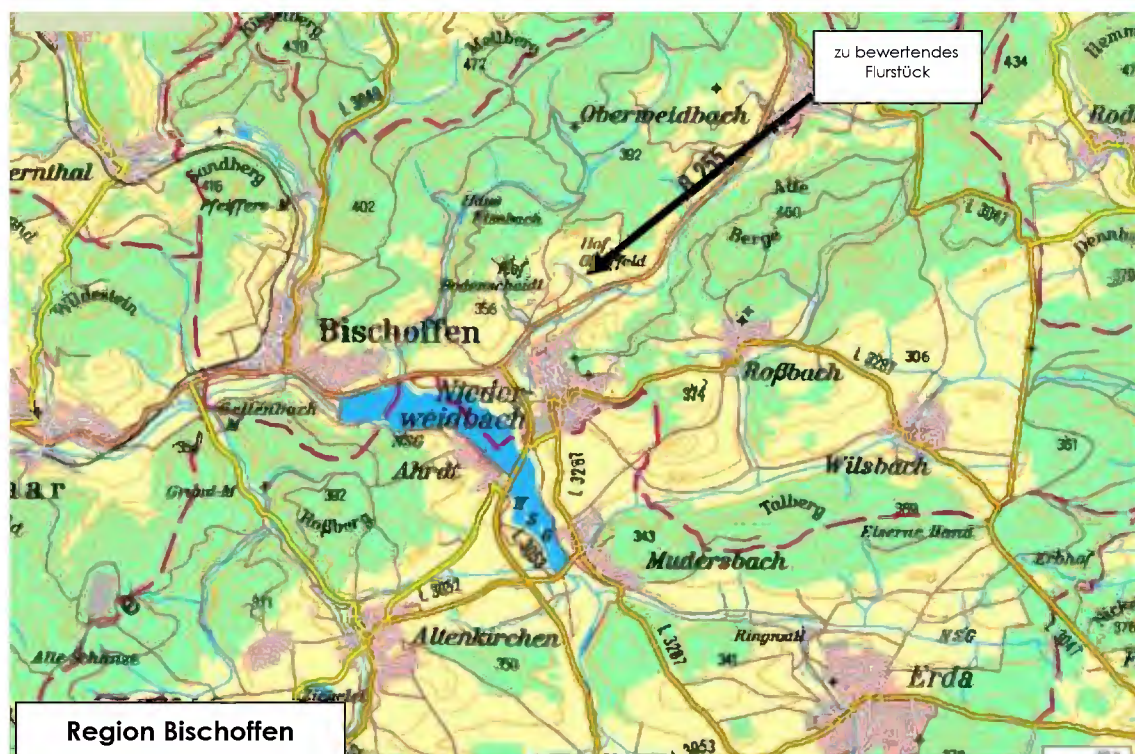
Die Gemeinde Bischoffen mit ihren ca. 3.200 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Bischoffen, Niederweidbach (Sitz der Gemeindeverwaltung), Oberweidbach, Roßbach und Wilsbach.



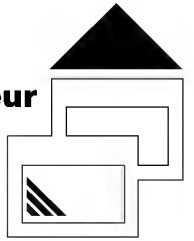
Niederweidbach hat ca. 1.000 Einwohner ist der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Bischoffen und ist, wie bereits erwähnt, der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Zwischen den Dörfern Bischoffen, Oberweidbach, Roßbach, Mudersbach und Ahrdt gelegen befindet sich Niederweidbach direkt am Aartalsee und dem Teilstück der Bundesstraße 255 zwischen Herborn und Gladenbach. Der Ort ist vor allem wegen der im Hochmittelalter strategisch günstig gelegenen Position an der jüngeren Köln-Leipziger Handelsstraße im Aar-Tal entstanden.

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen wurden zum 1. Juli 1974 die Gemeinden Bischoffen, Niederweidbach, Oberweidbach und Wilsbach zur neuen Großgemeinde Bischoffen zusammengeschlossen. Bereits am 1. April 1972 wurde die Großgemeinde Roßbach in die Gemeinde Niederweidbach eingegliedert. Auf Grund ihrer geographischen Lage und wirtschaftlichen Orientierung wurde die Gemeinde Bischoffen ebenfalls zum 1. Juli 1974 dem Landkreis Wetzlar zugeordnet und ging mit diesem am 1. Januar in den Lahn-Dill-Kreis über.



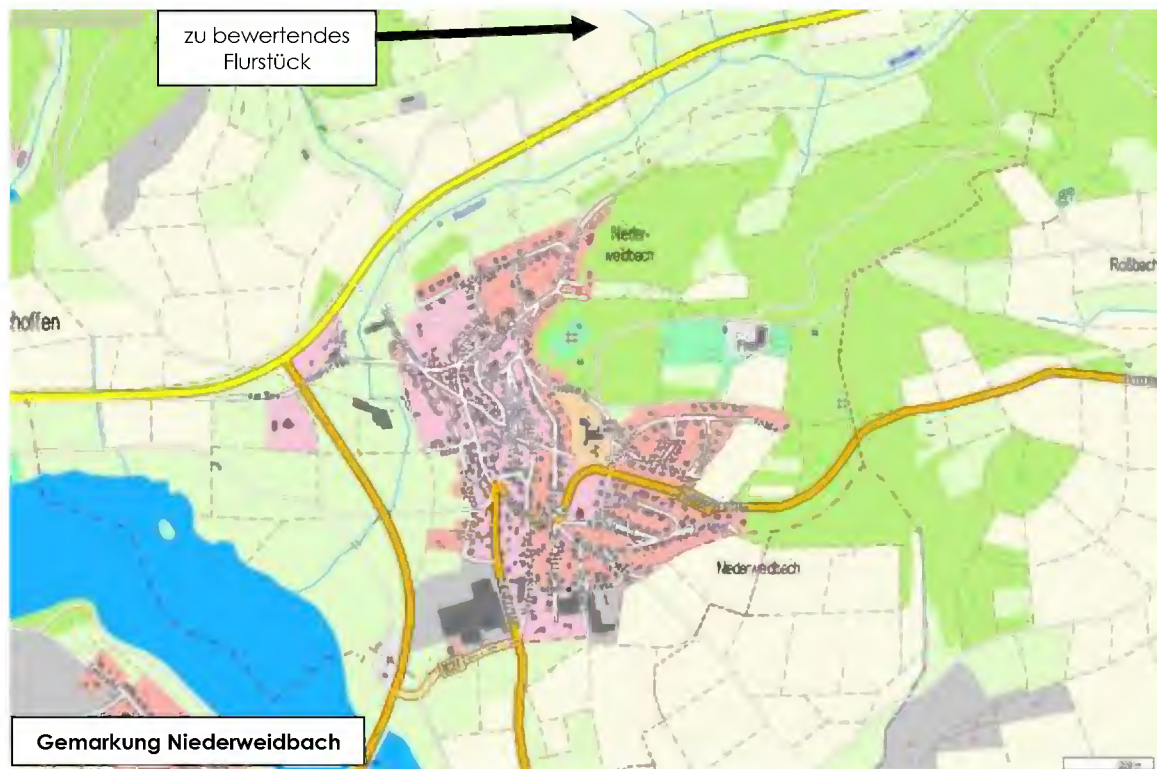
Die älteste bekannte schriftliche Erwähnung von Niederweidbach unter dem Namen Weidenbach findet sich im Codex Eberhardi und wird dem Zeitraum zwischen 780 und 802 zugeordnet. In Niederweidbach gilt das Jahr 802 als Ersterwähnung.



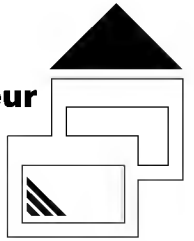
Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Ackerland nördlich am Ortsrand von Niederweidbach und ist in wenigen Minuten vom Ortskern gut zu erreichen. Das Grundstück liegt entsprechend im Außenbereich, oberhalb der Bundesstraße, in der Nähe eines verlassenen Aussiedlerhofes.

Der Bereich des zu bewertenden Grundstückes wird vom Gutachterausschuss als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen gut ausgebauten und asphaltierten Weg. Das Grundstück ist entsprechend gut erreichbar.



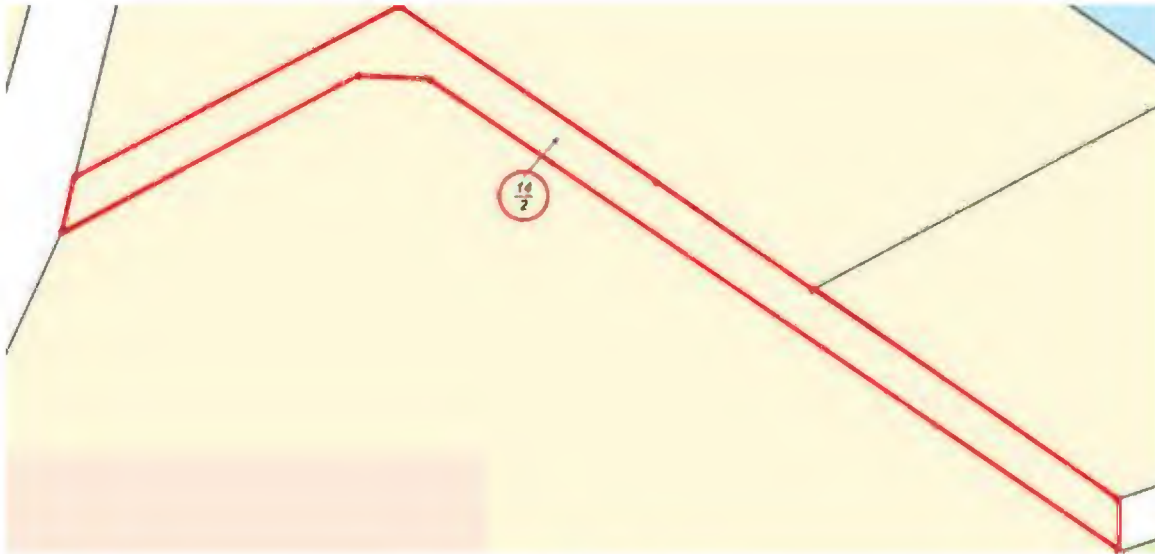
(Quelle: Stadtplan HESSEN)



1.6 Beschreibung des Grundstückes

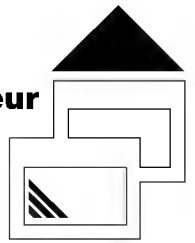
1.6.1 Allgemein

Zur besseren Übersicht über das Flurstück 14/2, Ackerland, in der Langwiese, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Flurstück 14/2 ist unregelmäßig geschnitten und hat nur ganz leichte Hanglage. Es liegt mitten in einer großen Ackerfläche und wird mit dieser zusammen genutzt. Eine Einzelnutzung ist nicht gegeben. Die Zuordnung der Fläche ist ebenfalls nicht gegeben. Durch die angrenzende Lage an dem gut ausgebauten und asphaltierten Zufahrtsweg ist das Grundstück von der Bundesstraße aus sehr gut erreichbar. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes kann das Ackerland als Einzelfläche als nicht zweckmäßig nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück liegt nördlich vom Ortskern von Niederweidbach und ist in wenigen Minuten vom Ortskern zu erreichen.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß dem Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises.

3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

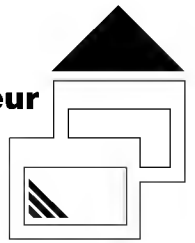
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;



2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte (i.S.d. § 196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen und werden aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises, Gemeinde Bischoffen, Gemarkung Niederweidbach führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus dem geoportal.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Einstufungen:

Ackerland: 1,00 €/m² Ackerzahl: 41

Grünland: 1,00 €/m² Grünlandzahl: 39

Forstwirtschaftliche Fläche: 0,60 €/m²

Für das Flurstück 14/2 erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland:

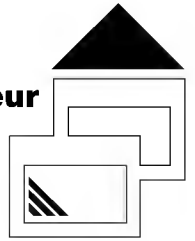
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 750,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 750,00 \text{ €}$$

Das Ackerland ist schlecht schnitten und aufgrund des Zuschnittes auch einzeln nicht nutzbar. Es erfolgt daher eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,60.

$$750,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,60 \quad = \quad 450,00 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 14/2, gerundet = 450,00 €**



4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

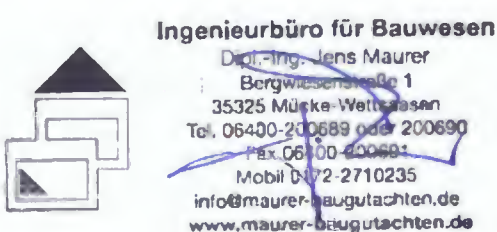
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, In der Langwiese, lfd.Nr. 1, Flur 7, Flurstück 14/2, zum Bewertungstichtag 02.05.2025, auf

450,00 €

in Worten: vierhundertfünfzig Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit dem Eigentümer nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 22.05.2025



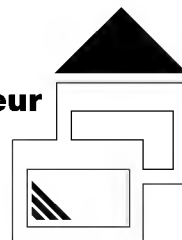
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 91 K 25/24 AG Wetzlar



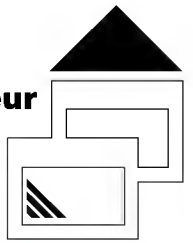
Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht



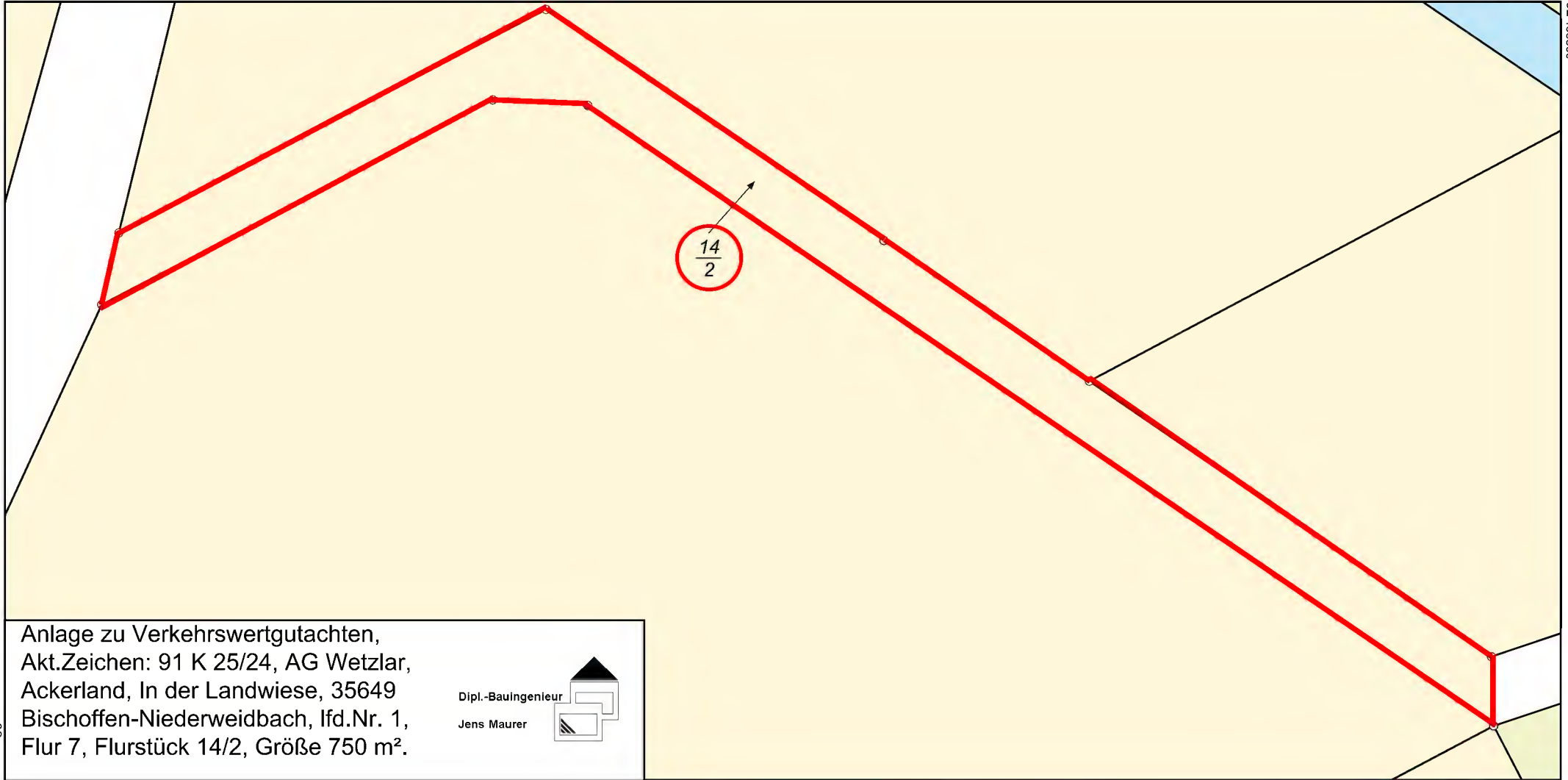
Bild 3: Zufahrt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 91 K 25/24 AG Wetzlar



(Quelle: Stadtplan HESSEN)



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 91 K 25/24, AG Wetzlar,
Ackerland, In der Landwiese, 35649
Bischoffen-Niederweidbach, lfd.Nr. 1,
Flur 7, Flurstück 14/2, Größe 750 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer



0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Flurstück: 14/2
Flur: 7
Gemarkung: Niederweidbach

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Gemeinde: Bischoffen
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen
Erstellt am 20.03.2025
Antrag: 202850500-1

Maßstab 1:500



Flurstück 14/2, Flur 7, Gemarkung Niederweidbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bischoffen Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	In der Langwiese
Fläche:	750 m ²
Tatsächliche Nutzung:	750 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	558 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 55, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 285 192 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 62, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 111 Gesamtertragsmesszahl 396

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Niederweidbach Grundbuchblatt 1621 Laufende Nummer 1

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

FD 23.2 Bautechnik

Amtsgericht Wetzlar
- Zwangsversteigerungsgericht -
Frau Döring
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar			Datum: 11.02.2025
Eing. 12. Feb. 2025			Aktenz.: 23/2025-BLA-02-003
Fach Bd. Blatt			Kontakt: Frau Jahn
Anl.			Telefon: 06441 407-17 01
			Telefax: 06441 407-10 66
			Raum-Nr.: D.03.112
			E-Mail: Iris.Jaehn@lahn-dill-kreis.de
			Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:			
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr			
Do. 13:30 – 18:00 Uhr			
und nach Vereinbarung			

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bischoffen, Gemarkung Niederweidbach, Flur 7,
Flurstück 14/2, Az.: 91 K 25/24**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Döring,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten des
Grundstückes **Flur 7, Flurstück 14/2** keine Baulast eingetragen ist.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Jahn

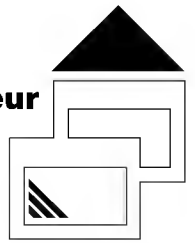
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE44 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 91 K 25/24, Amtsgericht Wetzlar**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Gemeinde Bischoffen, Gemarkung Niederweidbach, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Lahn-Dill-Kreis