

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



Flurstück 20



Flurstück 39

in der Sache:

Landwirtschaftliche Flächen

35647 Waldsolms/Kraftsolms-Kröffelbach

Amtsgericht Wetzlar

Aktenzeichen: 92 K 2/25

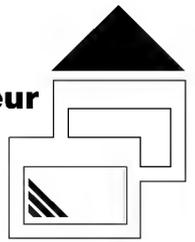
Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.05.2025 wie folgt ermittelt:

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von Kraftsolms, Blatt 552 des Amtsgerichtes Wetzlar

Amt für Bodenmanagement Marburg

Lfd.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Größe m ²	Verkehrswert
38	Wald, Wingert	3	25	3.193	1.300,00 € -eintausenddreihundert Euro-
41	Ackerland, Minetsfeldchen	10	44	9.211	9.200,00 € -neuntausendzweihundert Euro-
42	Grünland, Hainerwiesen	10	61	8.934	7.500,00 € -siebentausendfünfhundert Euro-
43	Wald, Vorm Wäldchen	16	1	4.249	2.500,00 € -zweitausendfünfhundert Euro-
44	Ackerland, Vorm Wäldchen	16	3	30.461	30.400,00 € -dreißigtausendvierhundert Euro-



1.2 Allgemeine Angaben

Grundbuch von Kraftsolms, Blatt 802 des Amtsgerichtes Wetzlar

Amt für Bodenmanagement Marburg

Lfd.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Größe m ²	Verkehrswert
28	Grünland, Ackerland, Kirchenäcker	10	20	15.933	15.900,00 € -fünfzehntausendneuhundert Euro-
29	Ackerland, Kirchenäcker	10	26	13.894	13.800,00 € -dreizehntausendachthundert Euro-
30	Ackerland, Brühlheck	10	54	13.037	13.000,00 € -dreizehntausend Euro-

1.3 Allgemeine Angaben

Grundbuch von Kraftsolms, Blatt 1011 des Amtsgerichtes Wetzlar

Amt für Bodenmanagement Marburg

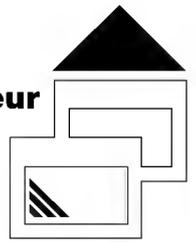
Lfd.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Größe m ²	Verkehrswert
2	Grünland, Erzkaut	16	26	2.902	2.900,00 € -zweitausendneuhundert Euro-

1.4 Allgemeine Angaben

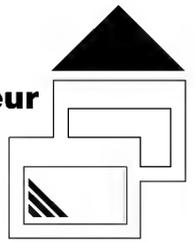
Grundbuch von Kröffelbach, Blatt 781 des Amtsgerichtes Wetzlar

Amt für Bodenmanagement Marburg

Lfd.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Flur	Flurstück	Größe m ²	Verkehrswert
2	Ackerland, Wolkenbruch	5	34	3.679	4.200,00 € -viertausendzweihundert Euro-
3	Ackerland, Wolkenbruch	5	39	8.159	9.800,00 € -neuntausendachthundert Euro-



1.5 Inhaltsübersicht		Seite
1.1-1.4	Allgemeine Angaben	1-2
1.5	Inhaltsübersicht	3
1.6	Auftraggeber	4
1.7	Ortsbesichtigung	4
1.8	Rechtliche Gegebenheiten	4
1.9	Lage der Grundstücke	5
1.10	Beschreibung des Eigentums	9
1.10.1	Gemarkung Kraftsolms	9
1.10.1.1	Flurstück 25	9
1.10.1.2	Flurstück 44	9
1.10.1.3	Flurstück 61	11
1.10.1.4	Flurstück 1	11
1.10.1.5	Flurstück 3	12
1.10.1.6	Flurstück 20	13
1.10.1.7	Flurstück 26 (Flur 10)	14
1.10.1.8	Flurstück 54	15
1.10.1.9	Flurstück 26 (Flur 16)	16
1.10.2	Gemarkung Kröffelbach	16
1.10.2.1	Flurstücke 34 + 39	16
2.	Allgemeine Verfahrenswahl	18
3.	Bodenwertermittlung	18
3.1	Flurstück 25	20
3.2	Flurstück 44	20
3.3	Flurstück 61	20
3.4	Flurstück 1	21
3.5	Flurstück 3	21
3.6	Flurstück 20	21
3.7	Flurstück 26	22
3.8	Flurstück 54	22
3.9	Flurstück 26	22
3.10	Flurstück 34	23
3.11	Flurstück 39	23
4.	Verkehrswerte	24
4.1	Flurstück 25	24
4.2	Flurstück 44	24
4.3	Flurstück 61	24
4.4	Flurstück 1	25
4.5	Flurstück 3	25
4.6	Flurstück 20	25
4.7	Flurstück 26	25
4.8	Flurstück 54	26
4.9	Flurstück 26	26
4.10	Flurstück 34	26
4.11	Flurstück 39	26
Anlage	Bilder	A1-A17
	Auszüge aus den Liegenschaftskarten	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



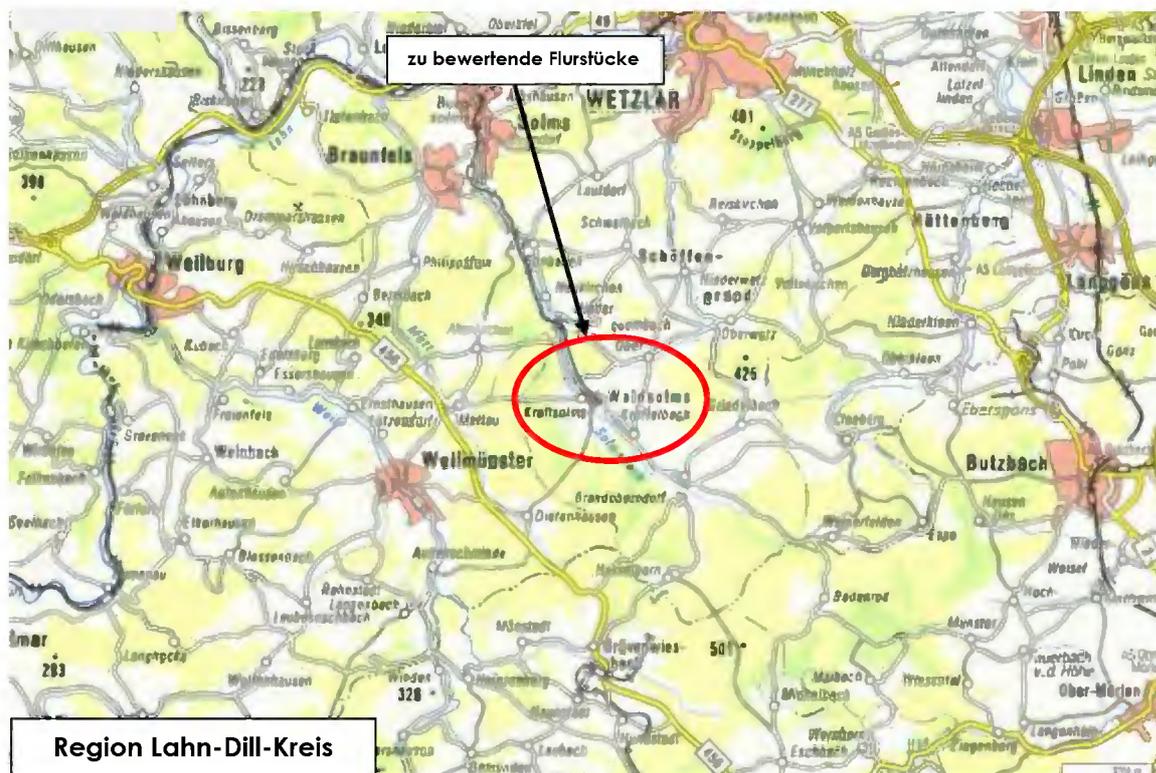
1.9 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung von Kraftsolms und Kröffelbach, beides Ortsteile der Gemeinde Waldsolms im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

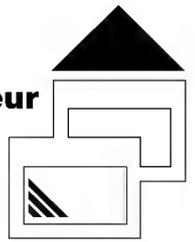
Waldsolms liegt im östlichen Hintertaunus, im Naturpark Taunus zwischen Wetzlar und Usingen und wird vom Solmsbach durchflossen, an dem mehrere Orte der Gemeinde, insbesondere der Hauptort Brandoberndorf, liegen.

Der südlichste Punkt des Lahn-Dill-Kreises befindet sich auf der Grenze zur Gemeinde Grävenwiesbach.

Waldsolms grenzt im Norden an die Stadt Braunfels und die Gemeinde Schöffengrund (beide im Lahn-Dill-Kreis), im Osten an die Gemeinde Langgöns (Landkreis Gießen), im Südosten an die Stadt Butzbach (Wetteraukreis), im Süden an die Gemeinde Grävenwiesbach (Hochtaunuskreis) sowie im Westen an die Gemeinde Weilmünster (Landkreis Limburg-Weilburg).



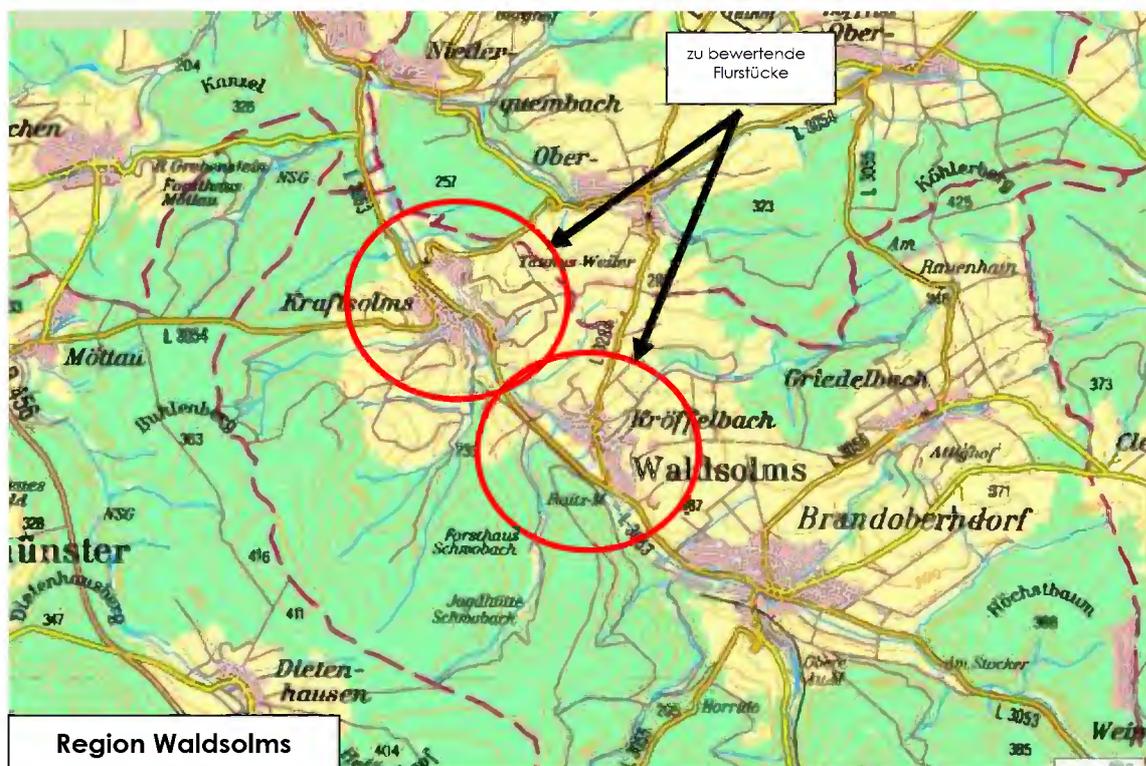
Die Gemeinde mit ihren ca. 4.600 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Brandoberndorf (Sitz der Gemeindeverwaltung), Griedelbach, Hasselborn, **Kraftsolms, Kröffelbach** und Weiperfelden.



Kraftsolms hat ca. 840 Einwohner und ist der nördlichste Ortsteil von Waldsolms und wird bis auf die Ostseite von dichten Wäldern umgeben. Höchste Erhebung bei Kraftsolms ist der Buhlenberg mit 363 Meter über NN.

Nachbarorte sind Möttau (westlich), Niederquembach (nordwestlich), Oberquembach (nördlich) und Kröffelbach (südöstlich).

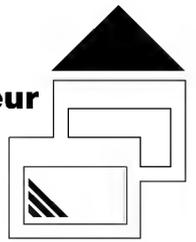
Durch den Ort führt entlang des Solmsbachtals die L 3053 aus Richtung Braunfels-Neukirchen kommend über Brandoberndorf nach Butzbach. Außerdem verläuft die L 3054 von Möttau, wo sie von der Bundesstraße 456 abzweigt, nach Schöffengrund und Hüttenberg.



Kröffelbach hat ca. 720 Einwohner. In der Ortschaft mündet der Mühlbach aus nordöstlicher Richtung in den Solmsbach. An der Westseite ist das Dorf von dichtem Wald begrenzt.

Am westlichen Ortsrand verläuft die L 3053 aus Richtung Braunfels kommend nach Brandoberndorf und weiter nach Butzbach. Im Ort zweigt die L 3284 in Richtung Schöffengrund ab.

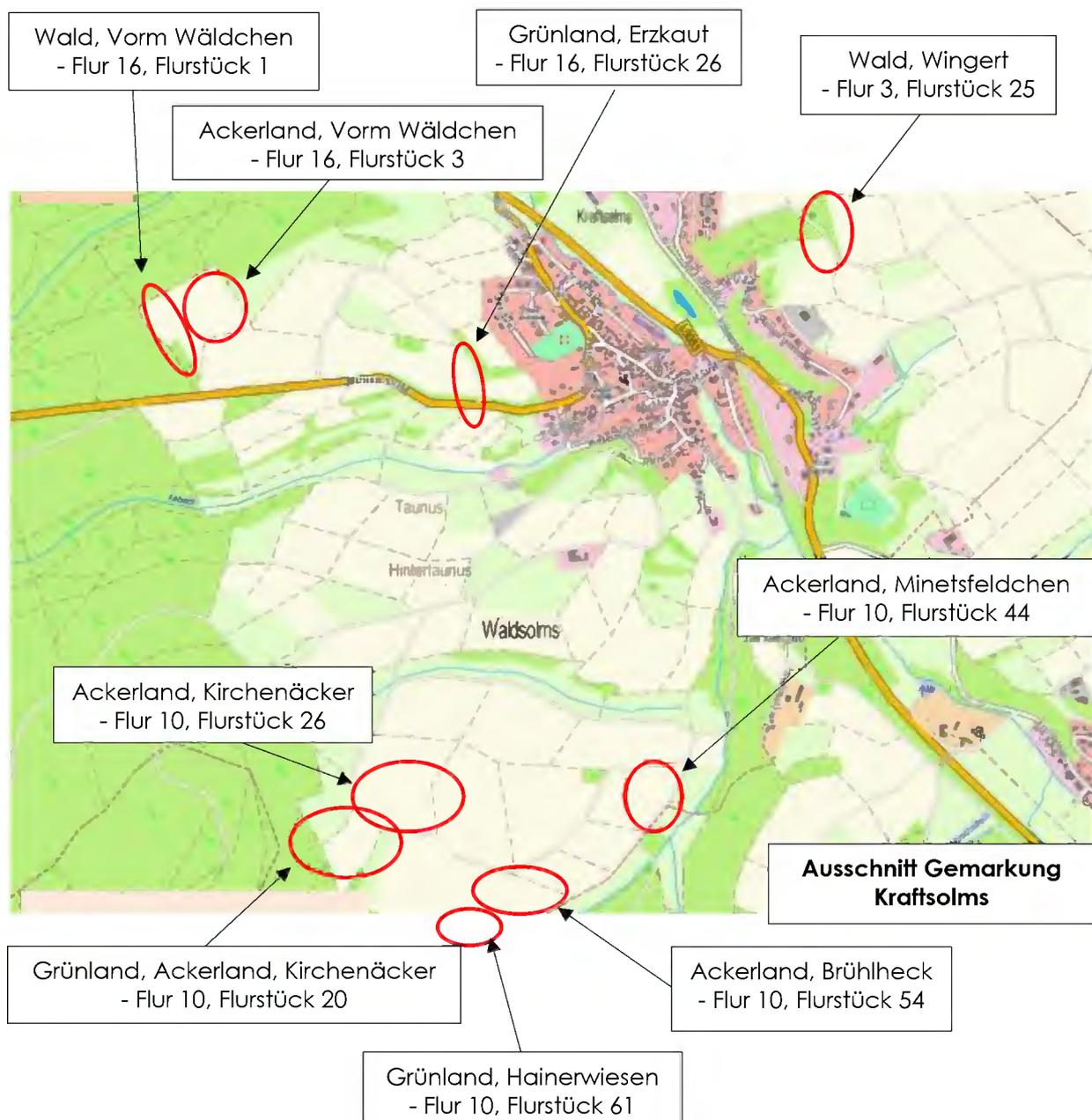
Kröffelbach wird im Nahverkehr durch die Überlandbuslinien 160, 171, 174, sowie 177 bedient. Im Nachbarort Brandoberndorf befindet sich der heutige Endpunkt der Bahnstrecke Friedrichsdorf-Albshausen und somit Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr in das Rhein-Main-Gebiet.

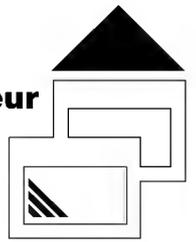


Wie bereits erwähnt, liegen neun der zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung von Kraftsolms, außerhalb der örtlichen Bebauung, um den Ort verteilt.

Die Bereiche der zu bewertenden Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als land- und forstwirtschaftliche Flächen geführt.

Die Grundstücke sind größtenteils gut über befestigte, teils sogar asphaltierte Wege zu erreichen.





Die beiden zu bewertenden Grundstücke in Kröffelbach befinden sich unmittelbar nebeneinander und liegen nordöstlich des Ortes. Trotz der Lage deutlich außerhalb des Ortes sind sie insgesamt gut erreichbar. Die Zufahrtsstraße ist bis unmittelbar zu den Grundstücken sogar asphaltiert. Lediglich die letzten Meter zu den beiden Flurstücken mit deutlicher Hanglage sind einfache Wiesenweg.

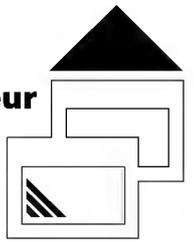
Die beiden zu bewertenden Grundstücke werden vom Gutachterausschuss als land- und forstwirtschaftliche Flächen geführt.

Ackerland, Wolkenbruch
- Flur 5, Flurstück 39

Ackerland, Wolkenbruch
- Flur 5, Flurstück 34



**Ausschnitt Gemarkung
Kröffelbach**

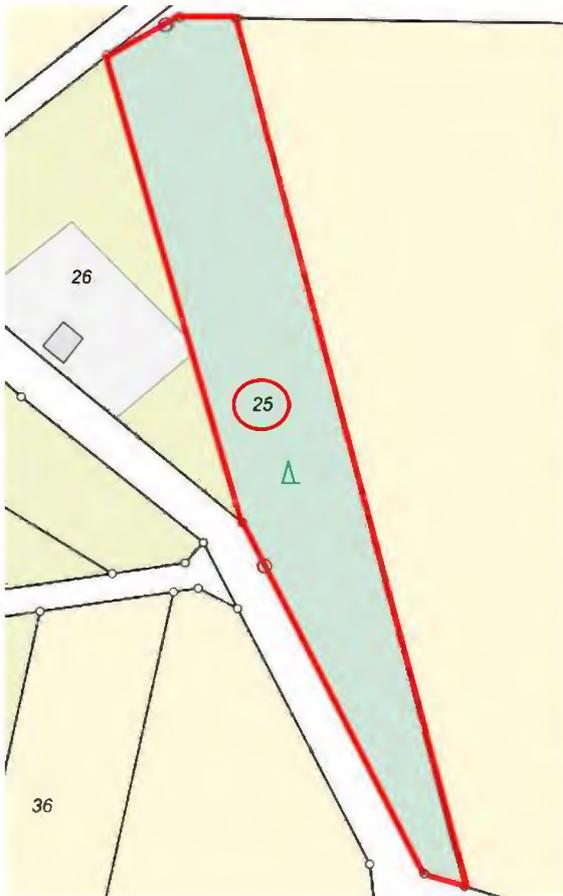


1.10 Beschreibung des Eigentums

1.10.1 Gemarkung Krafftsohms

1.10.1.1 Flurstück 25

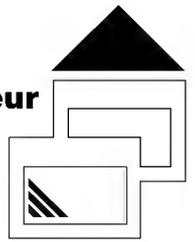
Zur besseren Übersicht über das Flurstück 25, Wald, Wingert, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Flurstück 25 ist unregelmäßig geschnitten und weitgehend eben gelegen. Es liegt in unmittelbarer Nähe des nordöstlichen Ortsrandes, nahe eines Neubaugebietes. Die Zufahrt erfolgt über einen asphaltierten Weg. Das Grundstück ist nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar. Es handelt sich um ein stark mit Büschen, Sträuchern und kleineren Bäumen bewachsenes Grundstück. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben.

1.10.1.2 Flurstück 44

Zur besseren Übersicht über das Flurstück 44, Ackerland, Minetsfeldchen zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

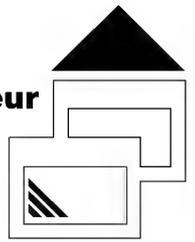


-10-



Das zu bewertende Flurstück 44 liegt deutlich außerhalb von Kraftsolms, südlich des Ortes in der Nähe der Grillhütte. Die Zufahrt zum Grundstück ist asphaltiert und somit das Grundstück auch gut erreichbar.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück hat leichte Hanglage und wird als Ackerland genutzt. Aufgrund der Größe ist es auch einzeln gut wirtschaftlich nutzbar.



1.10.1.3 Flurstück 61

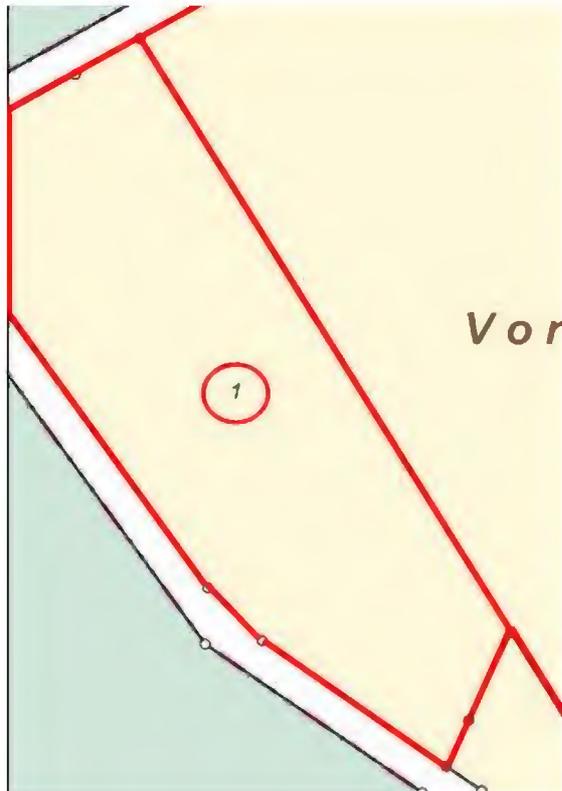
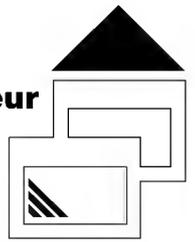
Zur besseren Übersicht über das Flurstück 61, Grünland, Hainerwiesen, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Flurstück 61 ist unregelmäßig geschnitten und hat in Teilbereichen leichte Hanglage. Das Grundstück wird als einfaches Grünland genutzt. Es liegt ebenfalls an der südlichen Gemarkungsgrenze und damit deutlich außerhalb des Ortes. Die Zufahrt erfolgt zunächst über asphaltierte Wege, die später in einen gut geschotterten Weg übergehen. Das Grundstück ist nur durchschnittlich gut erreichbar und nutzbar.

1.10.1.4 Flurstück 1

Zur besseren Übersicht über das Flurstück 1, Wald, Vorm Wäldchen, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



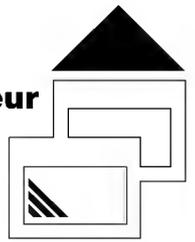
Das Flurstück 1 ist unregelmäßig geschnitten und hat nur ganz leichte Hanglage. Das Grundstück war für den Sachverständigen nicht ganz zuzuordnen. Augenscheinlich ist auf dem Grundstück ein alter, größtenteils abgestorbener Waldbestand mit kleineren Bäumen vorhanden (augenscheinlich abgestorbene Fichtenkultur). Eine wirtschaftliche Nutzung des Baumbestandes ist nicht gegeben.

Durch die Lage nahe an der Hauptstraße ist das Grundstück gut und schnell erreichbar. Es liegt westlich des Ortsrandes und ist von dort in wenigen Minuten zu erreichen.

1.10.1.5 Flurstück 3



Das sehr große, unregelmäßig geschnittene Flurstück 3 hat nur leichte Hanglage und wird als Ackerland genutzt. Es ist ebenfalls über die Hauptstraße westlich vom Ort aus in wenigen Minuten erreichbar. Die Zufahrt zum Grundstück selbst erfolgt dann aber über einen einfachen Wiesenweg. Das Grundstück ist alleine aufgrund seiner Größe als gut und wirtschaftlich nutzbar zu bezeichnen.

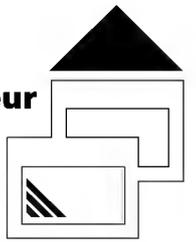


Zur besseren Übersicht über das Flurstück 3, Ackerland, Vor dem Wäldchen, zu-
nächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



1.10.1.6 Flurstück 20

Zur besseren Übersicht über das Flurstück 20, Grünland, Ackerland, Kirchen-
acker, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



-14-



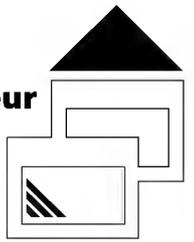
Das zu bewertende Flurstück 20 liegt deutlich außerhalb von Kraftsolms, südlich des Ortes, in der Nähe der Grillhütte. Die Zufahrt zum Grundstück ist asphaltiert und somit das Grundstück auch gut erreichbar.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück hat leichte Hanglage und wird als Ackerland genutzt. Aufgrund der Größe ist es auch einzeln gut wirtschaftlich nutzbar.

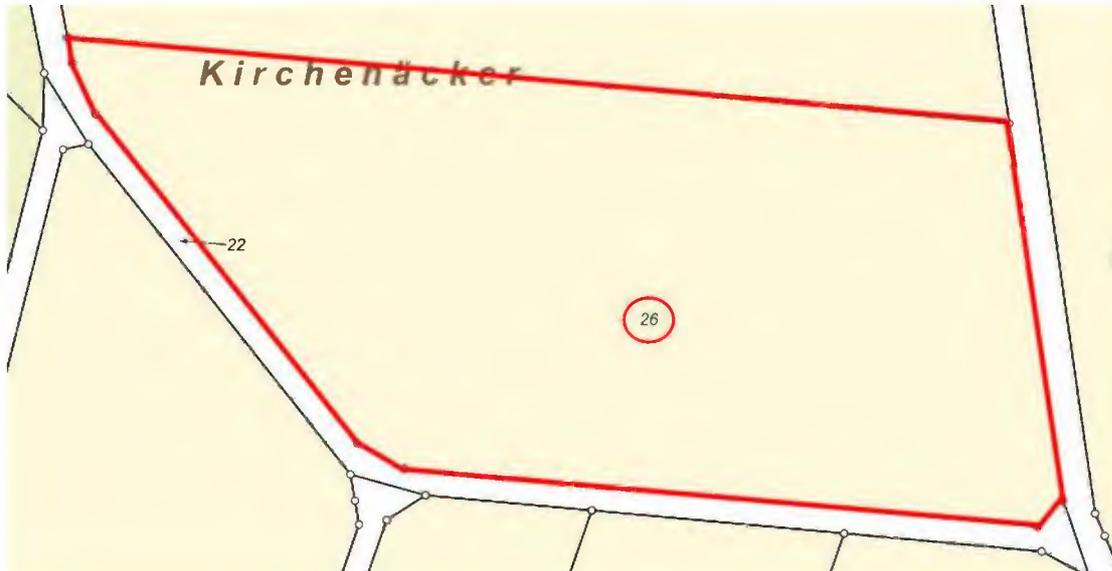
1.10.1.7 Flurstück 26 (Flur 10)

Das Flurstück 26 liegt in unmittelbarer Nähe zum Flurstück 20 und wird ebenfalls als Ackerland genutzt. Es ist auch gut erreichbar und nutzbar. Auch hier liegt ein unregelmäßiger Zuschnitt und eine leichte Hanglage vor.





Zur besseren Übersicht über das Flurstück 26 (Flur 10), Ackerland, Kirchenacker, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



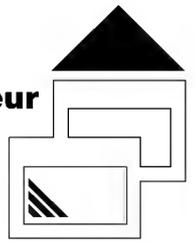
1.10.1.8 Flurstück 54

Das Flurstück 54 ist unregelmäßig geschnitten und hat leichte Hanglage. Das Grundstück wird als Ackerland genutzt. Es liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze und damit deutlich außerhalb des Ortes. Die Zufahrt erfolgt zunächst über asphaltierte Wege, die später in einen gut geschotterten Weg übergeht. Das Grundstück ist insgesamt nur durchschnittlich gut erreichbar, kann aber als gut nutzbar bezeichnet werden.



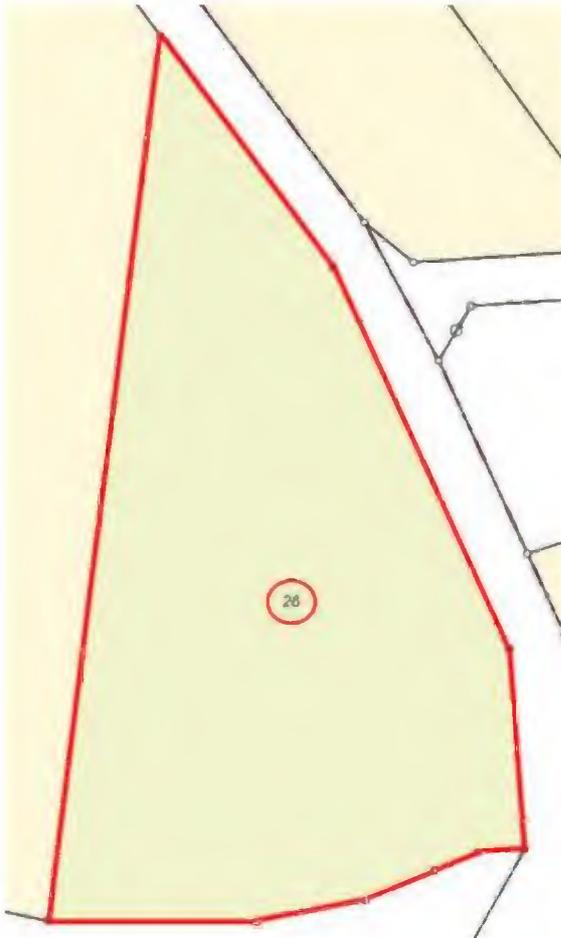
Zur besseren Übersicht über das Flurstück 54, Ackerland, Brühlheck, nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:





1.10.1.9 Flurstück 26 (Flur 16)

Zunächst zur besseren Übersicht über das Flurstück 26, Grünland, Erzkaut, nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Flurstück 26 ist unregelmäßig geschnitten, hat nur ganz leichte Hanglage und wird als Wiese/Grünland genutzt.

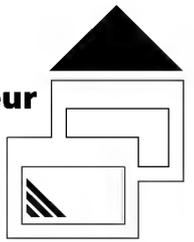
Es liegt westlich des Ortsrandes, unmittelbar an der Landstraße und ist von dort in wenigen Minuten sehr gut zu erreichen.



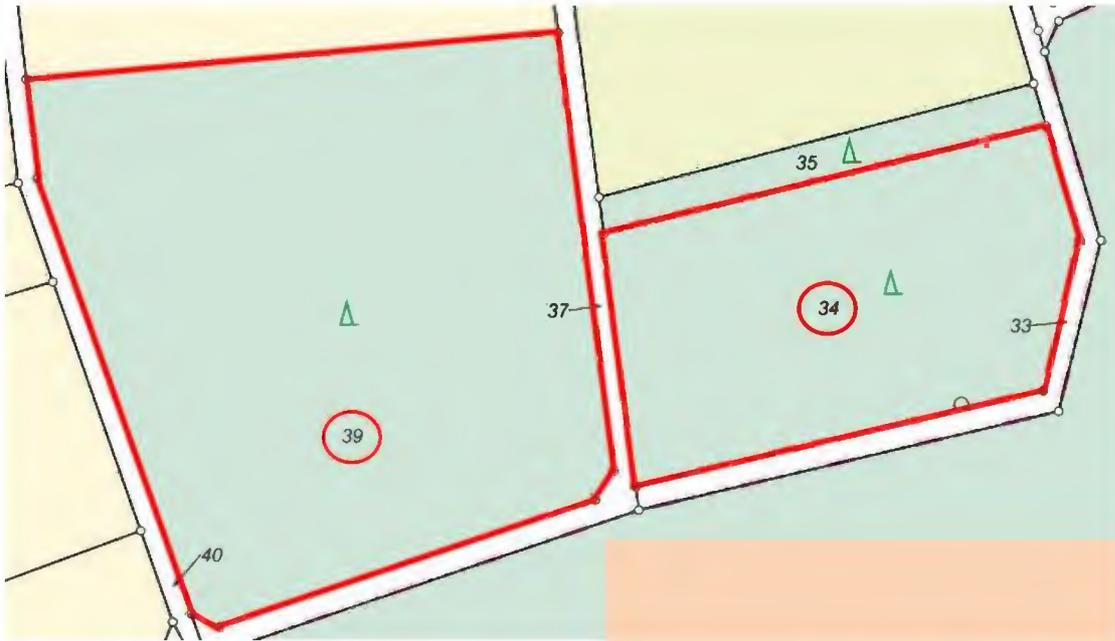
1.10.2 Gemarkung Kröffelbach

1.10.2.1 Flurstücke 34 + 39

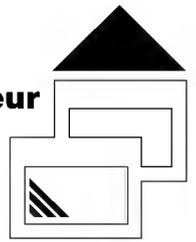
Zunächst zur besseren Übersicht über die beiden Flurstück 34 + 39, Ackerland, Wolkenbruch, nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



-17-



Die beiden, nebeneinander liegenden Flurstücke, werden als Ackerland geführt und liegen deutlich außerhalb, östlich von Kröffelbach. Die Zufahrt erfolgt über einen größtenteils asphaltierten Weg, der später in einen gut befestigten Schotterweg übergeht. Trotz der Lage deutlich außerhalb, können die Grundstücke als gut erreichbar bezeichnet werden. Sie sind unregelmäßig geschnitten und haben Hanglage. Sie sind nur durchschnittlich gut nutzbar. Auf den beiden Flurstücken wurden Tannenbäume als Weihnachtsbaumpflanzung angepflanzt. Allerdings sind aus Sicht des Sachverständigen ein Großteil bereits deutlich zu groß gewachsen für eine wirtschaftliche Verwertung. Dazu ist die Bepflanzung zwischenzeitlich zu eng geworden, so dass kein gutes Wachstum der noch verwendbaren Bäume gegeben ist. Es erfolgt daher ein deutlich geminderter Ansatz für noch ggf. verwertbare Bäume durch den Sachverständigen. Es können hier nur Schätzungen erfolgen, da eine genauere Besichtigung der Fläche als nicht wirtschaftlich im Hinblick auf den Wert angesehen wird. Es erfolgt für die Bäume ein Wertansatz je Baum nach Abzug der Kosten für Transport, Fällung usw.. Eine weitere Nutzung der übrigen Bäume wird ebenfalls als nicht wirtschaftlich angesehen.



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

3. Bodenwertermittlung

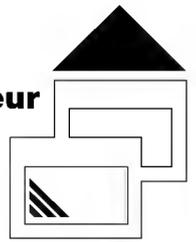
Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(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.

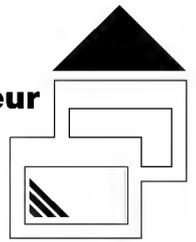
Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises führt die zu bewertenden Grundstücke alle 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:	Gemarkung Kraftsolms:	Gemarkung Kröffelbach:
Ackerland:	1,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Grünland:	1,00 €/m ²	1,00 €/m ²
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,60 €/m ²	0,60 €/m ²
Ackerzahl:	51	45
Grünlandzahl:	43	42



3.1 Flurstück 25

Für das Flurstück 25 (Flur 3) erfolgt sachverständig eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 3.193,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.915,80 \text{ €}$$

Es bestehen keine wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten für das mit Hecken und kleineren Bäumen bewachsene Grundstück. Es erfolgt zwar grundsätzlich eine sachverständige Einstufung als Waldfläche, aber die Nutzung entspricht dem eines Unlandes. Für den Baumbestand erfolgt kein Ansatz. Dazu ist der Zuschnitt des Grundstückes als nicht zweckmäßig einzustufen. Es erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,70.

$$1.915,80 \text{ €} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 1.341,06 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 25, gerundet = 1.300,00 €**

3.2 Flurstück 44

Für das Flurstück 44 (Flur 10) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 9.211,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 9.211,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und Erreichbarkeit erfolgt keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 44, gerundet = 9.200,00 €**

3.3 Flurstück 61

Für das Flurstück 61 (Flur 10) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Grünland.

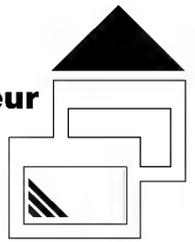
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 8.934,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 8.934,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und Erreichbarkeit erfolgt eine sachverständige Anpassung mittels Faktor 0,85.

$$8.934,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,85 \quad = \quad 7.593,90 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 61, gerundet = 7.500,00 €**



3.4 Flurstück 1

Für das Flurstück 1 (Flur 16) erfolgt sachverständig eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 4.249,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 2.549,40 \text{ €}$$

Das Grundstück ist gut erreichbar und grundsätzlich gut nutzbar. Für den kaum vorhandenen Baumbestand erfolgt kein Ansatz.

➔ **Bodenwert Flurstück 1, gerundet = 2.500,00 €**

3.5 Flurstück 3

Für das Flurstück 3 (Flur 16) erfolgt sachverständig eine Einstufung derzeit als Grünland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 30.461,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 30.461,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und guten Erreichbarkeit erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 3, gerundet = 30.400,00 €**

3.6 Flurstück 20

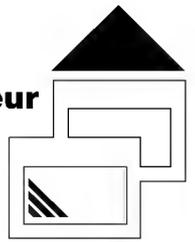
Für das Flurstück 20 (Flur10) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 15.933,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 15.933,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und guten Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 20, gerundet = 15.900,00 €**



3.7 Flurstück 26

Für das Flurstück 26 (Flur 10) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 13.894,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 13.894,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und guten Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 26, gerundet = 13.800,00 €**

3.8 Flurstück 54

Für das Flurstück 54 (Flur 10) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 13.037,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 13.037,00 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes, in Verbindung mit der Nutzbarkeit und guten Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 54, gerundet = 13.000,00 €**

3.9 Flurstück 26

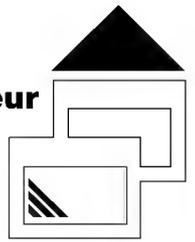
Für das Flurstück 26 (Flur 16) erfolgt sachverständig eine Einstufung als Grünland.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 2.902,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 2.902,00 \text{ €}$$

Trotz des schlechteren Zuschnittes, aber in Verbindung mit der guten Nutzbarkeit und guten Zufahrt erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 26, gerundet = 2.900,00 €**



3.10 Flurstück 34

Für das Flurstück 34 (Flur 5) erfolgt sachverständig eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 3.679,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 2.207,40 \text{ €}$$

Für den vorhandenen Bestand an noch nutzbaren Nadelbäumen/Tannensäulen werden 200 Stck. geschätzt angesetzt*. Der Erlöswert nach Abzug der Kosten beträgt, sachverständig geschätzt, 10 €/Stck., so dass ein pauschaler Gesamterlös sie wie folgt ergibt:

$$2.207,40 \text{ €} + (200 \text{ Stck.} \times 10 \text{ €/Stck.}) = 4.207,40 \text{ €}$$

Es erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 34, gerundet = 4.200,00 €**

* sachverständig geschätzter Wert für das Flurstück soweit einsehbar!

3.11 Flurstück 39

Für das Flurstück 39 (Flur 5) erfolgt sachverständig eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche.

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 8.159,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 4.895,40 \text{ €}$$

Für den vorhandenen Bestand an noch nutzbaren Nadelbäumen/Tannensäulen werden 500 Stck. geschätzt angesetzt*. Der Erlöswert nach Abzug der Kosten beträgt, sachverständig geschätzt, 10 €/Stck., so dass ein pauschaler Gesamterlös sie wie folgt ergibt:

$$4.895,40 \text{ €} + (500 \text{ Stck.} \times 10 \text{ €/Stck.}) = 9.895,40 \text{ €}$$

Es erfolgt im vorliegenden Fall keine weitere Anpassung.

➔ **Bodenwert Flurstück 39, gerundet = 9.800,00 €**

* sachverständig geschätzter Wert für das Flurstück soweit einsehbar!

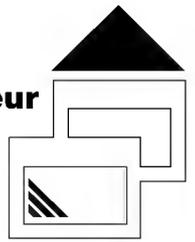
Grundlagenermittlung:

Typische Weihnachtsbaumkulturen bei 2,0 – 2,5 m (Endhöhe der Bäume) ca. 3.000 Pflanzen je Hektar

➔ bei 8.000 m² wäre das ca. 2.400 Pflanzen ➔ aufgrund der sichtbaren Bäume werden noch ca. 20 % als verwertbare Bäume angesehen ➔ 480 Stck. ➔ Ansatz 500 Stck.

➔ bei 3.500 m² wäre das ca. 1.050 Pflanzen ➔ aufgrund der sichtbaren Bäume werden noch ca. 20 % als verwertbare Bäume angesehen ➔ 210 Stck. ➔ Ansatz 200 Stck.

Es wird von einem Erlöspreis von ca. 10 €/Stck. ausgegangen (nach Abzug der Kosten für Fällung, Transport und Verkaufsgebühren).



4. Verkehrswerte

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 (tlw. angepasst) ausgerichtet.

4.1 Flurstück 25

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Wald, Wingert, lfd.Nr. 38, Flur 3, Flurstück 25, zum Bewertungstichtag 02.05.2025, auf

1.300,00 €

in Worten: eintausenddreihundert Euro

4.2 Flurstück 44

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Minetsfeldchen, lfd.Nr. 41, Flur 10, Flurstück 44, zum Bewertungstichtag 02.05.2025, auf

9.200,00 €

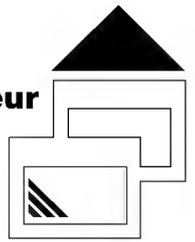
in Worten: neuntausendzweihundert Euro

4.3 Flurstück 61

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Hainerwiesen, lfd.Nr. 42, Flur 10, Flurstück 61, zum Bewertungstichtag 02.05.2025, auf

7.500,00 €

in Worten: siebentausendfünfhundert Euro



4.4 Flurstück 1

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Wald, Vorm Wäldchen, lfd.Nr. 43, Flur 16, Flurstück 1, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

2.500,00 €

in Worten: zweitausendfünfhundert Euro

4.5 Flurstück 3

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Vorm Wäldchen, lfd.Nr. 44, Flur 16, Flurstück 3, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

30.400,00 €

in Worten: dreißigtausendvierhundert Euro

4.6 Flurstück 20

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Ackerland, Kirchenacker, lfd.Nr. 28, Flur 10, Flurstück 20, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

15.900,00 €

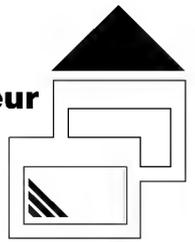
in Worten: fünfzehntausendneuhundert Euro

4.7 Flurstück 26

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Kirchenacker, lfd.Nr. 29, Flur 10, Flurstück 26, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

13.800,00 €

in Worten: dreizehntausendachthundert Euro



4.8 Flurstück 54

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Brühlheck, lfd.Nr. 30, Flur 10, Flurstück 54, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

13.000,00 €

in Worten: dreizehntausend Euro

4.9 Flurstück 26

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Grünland, Erzkaut, lfd.Nr. 2, Flur 16, Flurstück 26, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

2.900,00 €

in Worten: zweitausendneuhundert Euro

4.10 Flurstück 34

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Wolkenbruch, lfd.Nr. 2, Flur 5, Flurstück 34, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

4.200,00 €

in Worten: viertausendzweihundert Euro

4.11 Flurstück 39

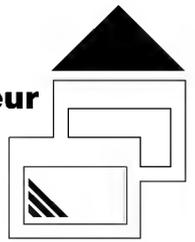
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Ackerland, Wolkenbruch, lfd.Nr. 3, Flur 5, Flurstück 39, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

9.800,00 €

in Worten: neuntausendachthundert Euro

Dipl.-Bauingenieur

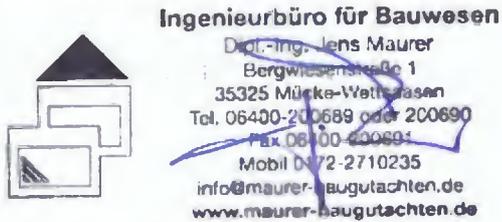
Jens Maurer



-27-

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

Mücke, den 15.05.2025



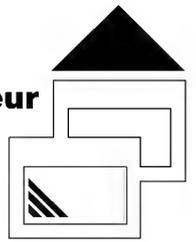
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

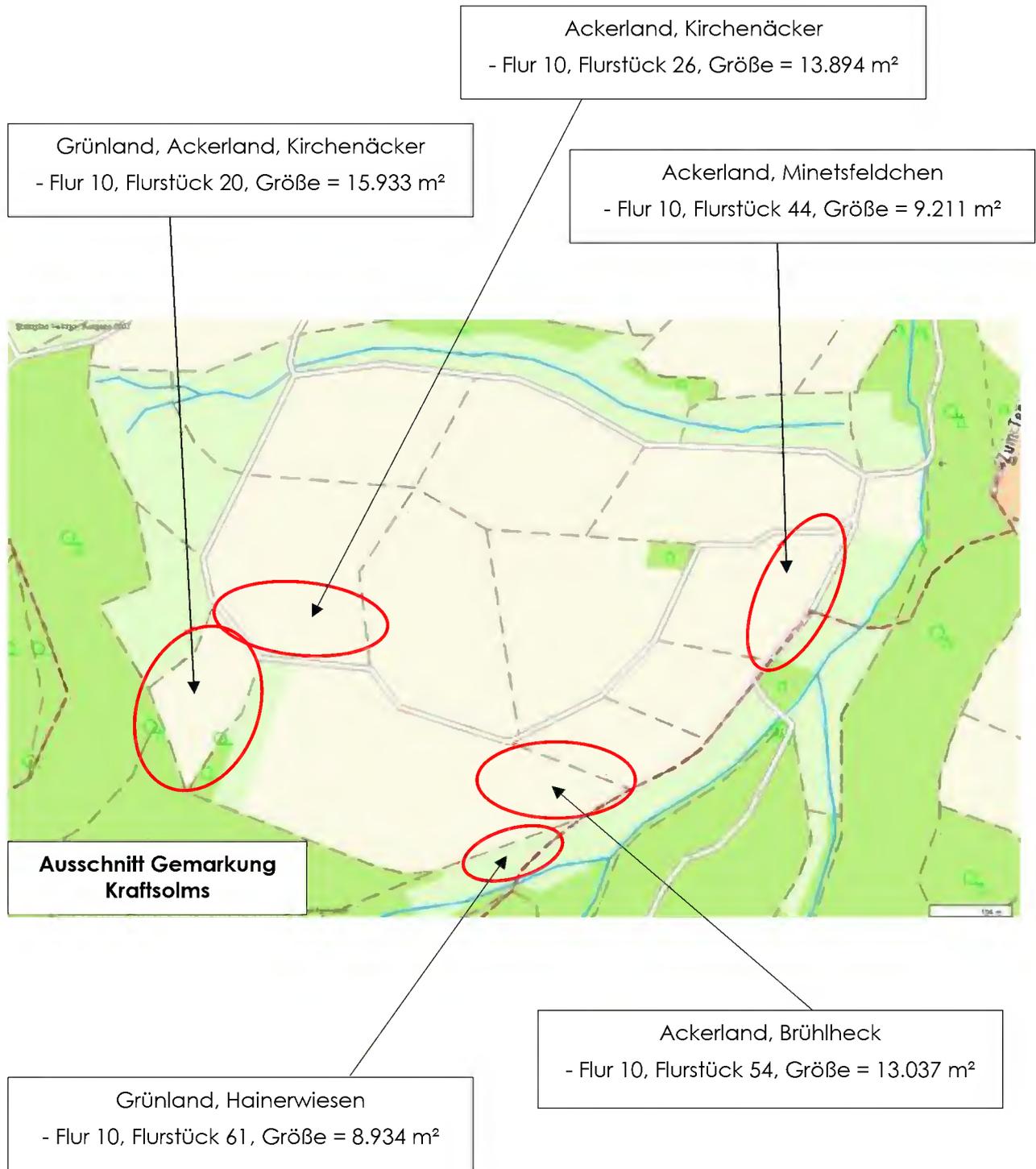
Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

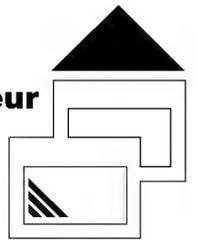
Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar





Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 10, Flurstück 44**

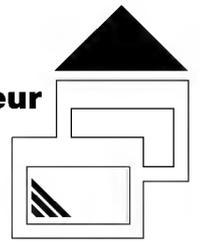
Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht



Bild 3: Grundstücksansicht



-A3-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 4: Zufahrt

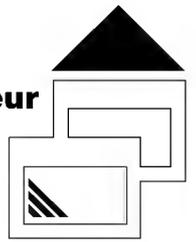


**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 10, Flurstück 54**

Bild 5: Grundstücksansicht



Bild 6: Grundstücksansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 7: Zufahrt

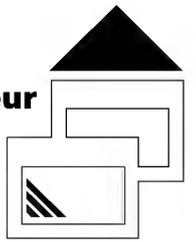


Bild 8: Zufahrt



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 10, Flurstück 61**

Bild 9: Grundstücksansicht



-A5-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



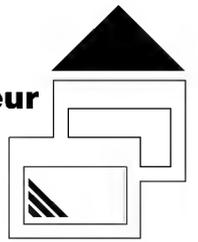
Bild 10: Grundstücksansicht



Bild 11: Zufahrt



Bild 12: Zufahrt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 10, Flurstück 26**

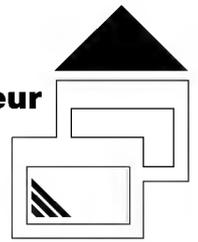
Bild 13: Grundstücksansicht



Bild 14: Grundstücksansicht



Bild 15: Grundstücksansicht



-A7-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 16: Zufahrt

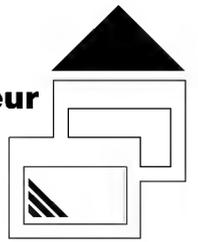


Bild 17: Zufahrt



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 10, Flurstück 20**

Bild 18: Grundstücksansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



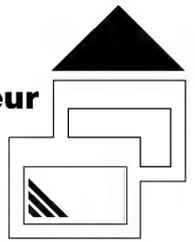
Bild 19: Grundstücksansicht



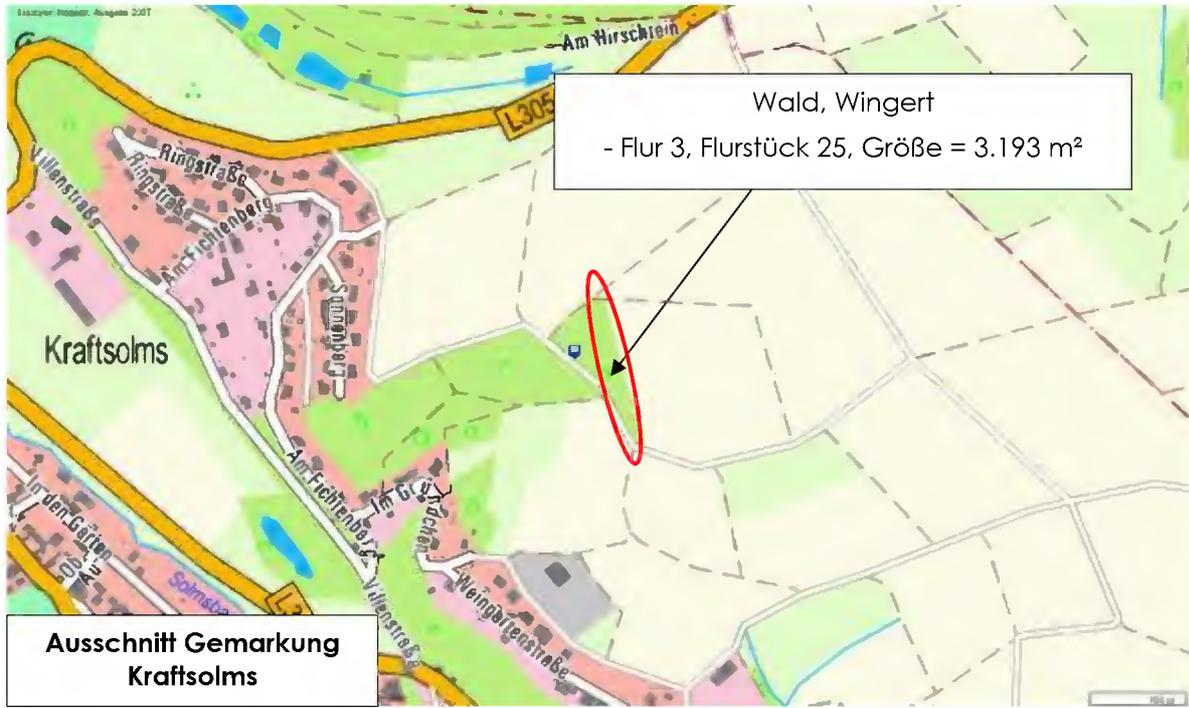
Bild 20: Zufahrt



Bild 21: Zufahrt



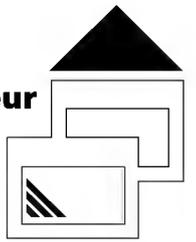
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Ausschnitt Gemarkung Kraftsolms



Bild 22: Grundstücksansicht



-A10-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 23: Grundstücksansicht



Bild 24: Grundstücksansicht

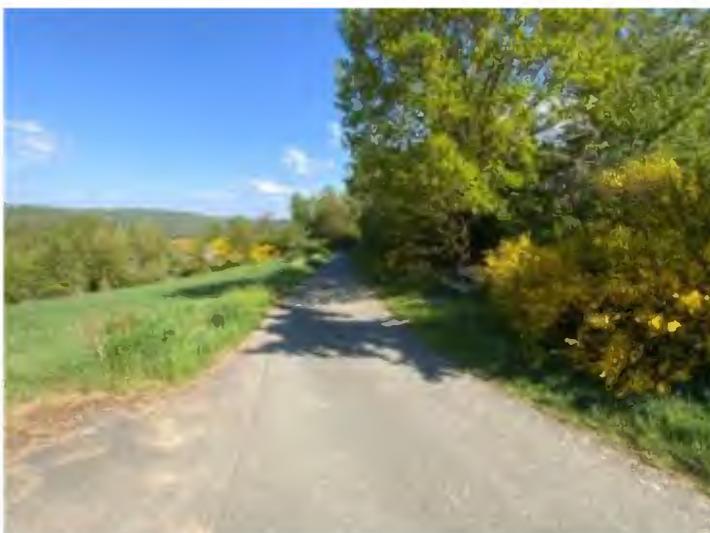
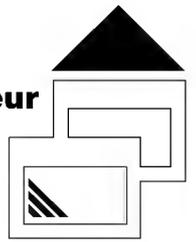


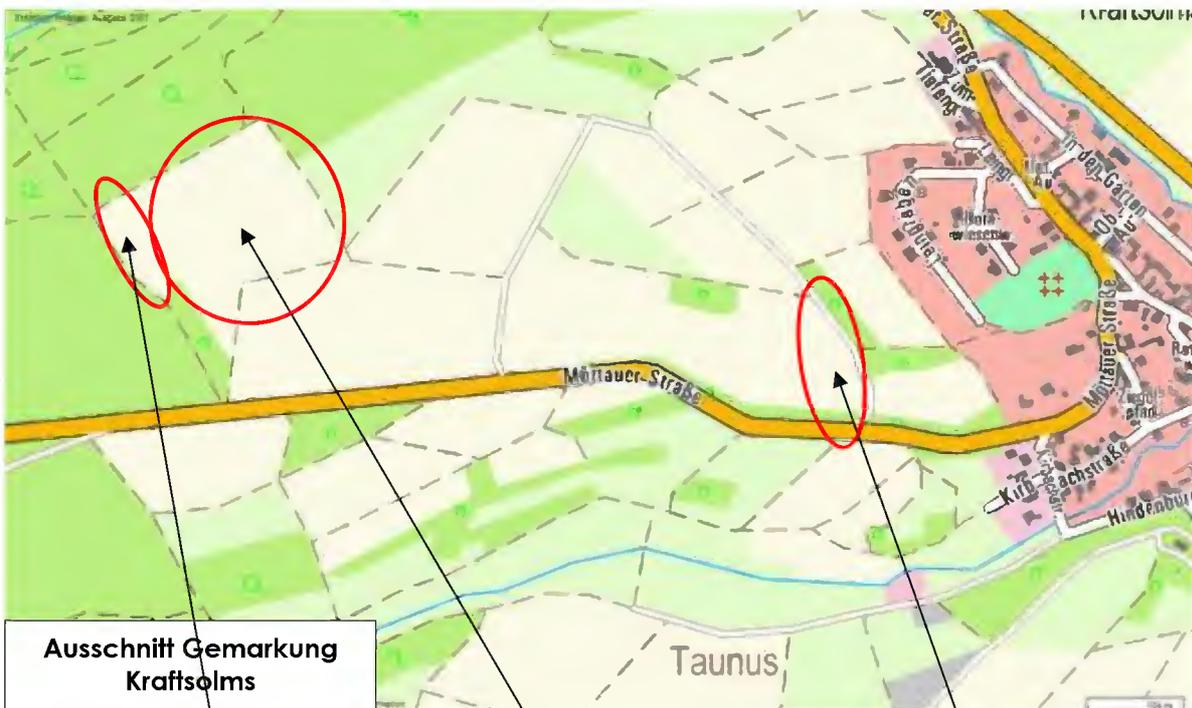
Bild 25: Zufahrt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 26: Zufahrt

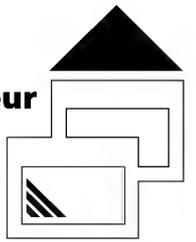


Ausschnitt Gemarkung Kraftsolms

Wald, Vorm Wäldchen
- Flur 16, Flurstück 1, Größe = 4.249 m²

Grünland, Erzkaut
- Flur 16, Flurstück 26, Größe = 2.902 m²

Ackerland, Vorm Wäldchen
- Flur 16, Flurstück 3, Größe = 30.461 m²



-A12-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 16, Flurstück 26**

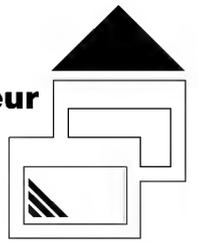
Bild 27: Grundstücksansicht



Bild 28: Grundstücksansicht



Bild 29: Grundstücksansicht



-A13-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 30: Zufahrt

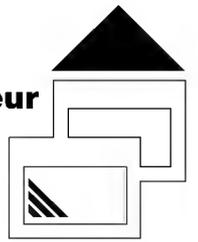


**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 16, Flurstück 3**

Bild 31: Grundstücksansicht



Bild 32: Grundstücksansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 33: Grundstücksansicht

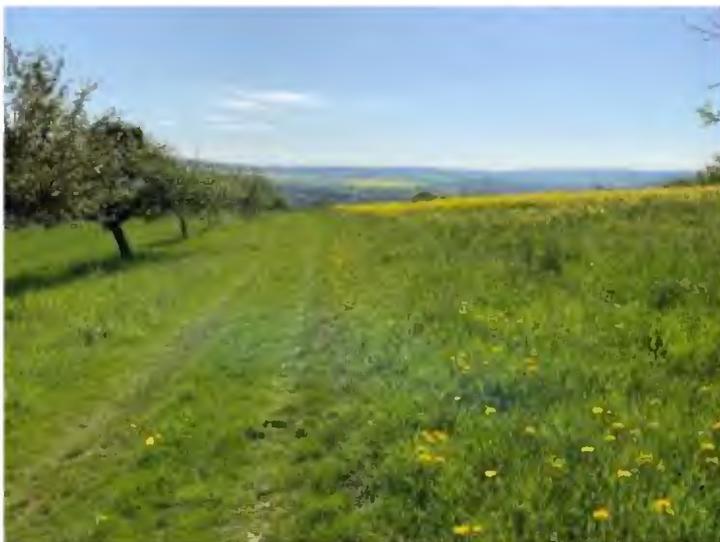
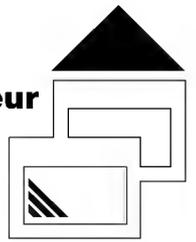


Bild 34: Zufahrt



**Gemarkung: Kraftsolms
Flur 16, Flurstück 1**

Bild 35: Grundstücksansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



**Ausschnitt Gemarkung
Kröffelbach**

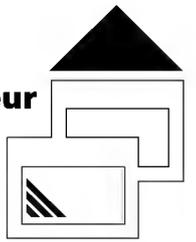
Ackerland, Wolkenbruch
- Flur 5, Flurstück 39, Größe = 8.159 m²

Ackerland, Wolkenbruch
- Flur 5, Flurstück 34, Größe = 3.679 m²



**Gemarkung: Kröffelbach
Flur 5, Flurstück 39**

Bild 36: Grundstücksansicht



-A16-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 37: Grundstücksansicht



Bild 38: Grundstücksansicht

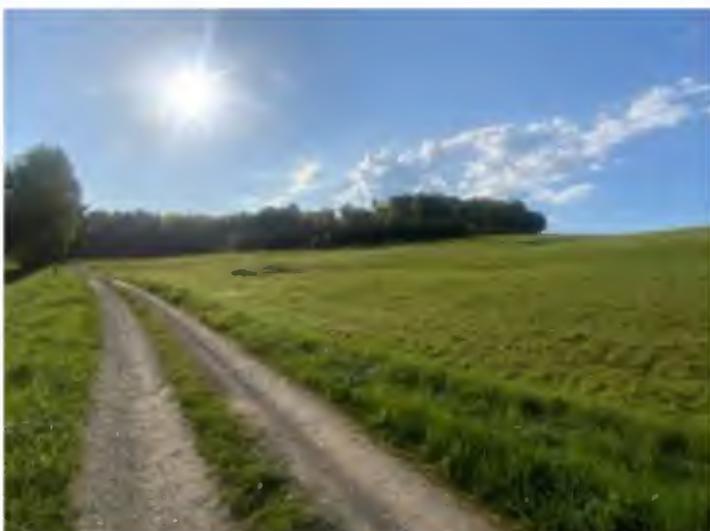
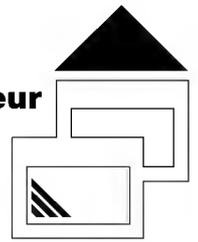


Bild 39: Zufahrt



-A17-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt. Zeichen: 92 K 2/25 AG Wetzlar



Bild 40: Zufahrt



**Gemarkung: Kröffelbach
Flur 5, Flurstück 34**

Bild 41: Grundstücksansicht



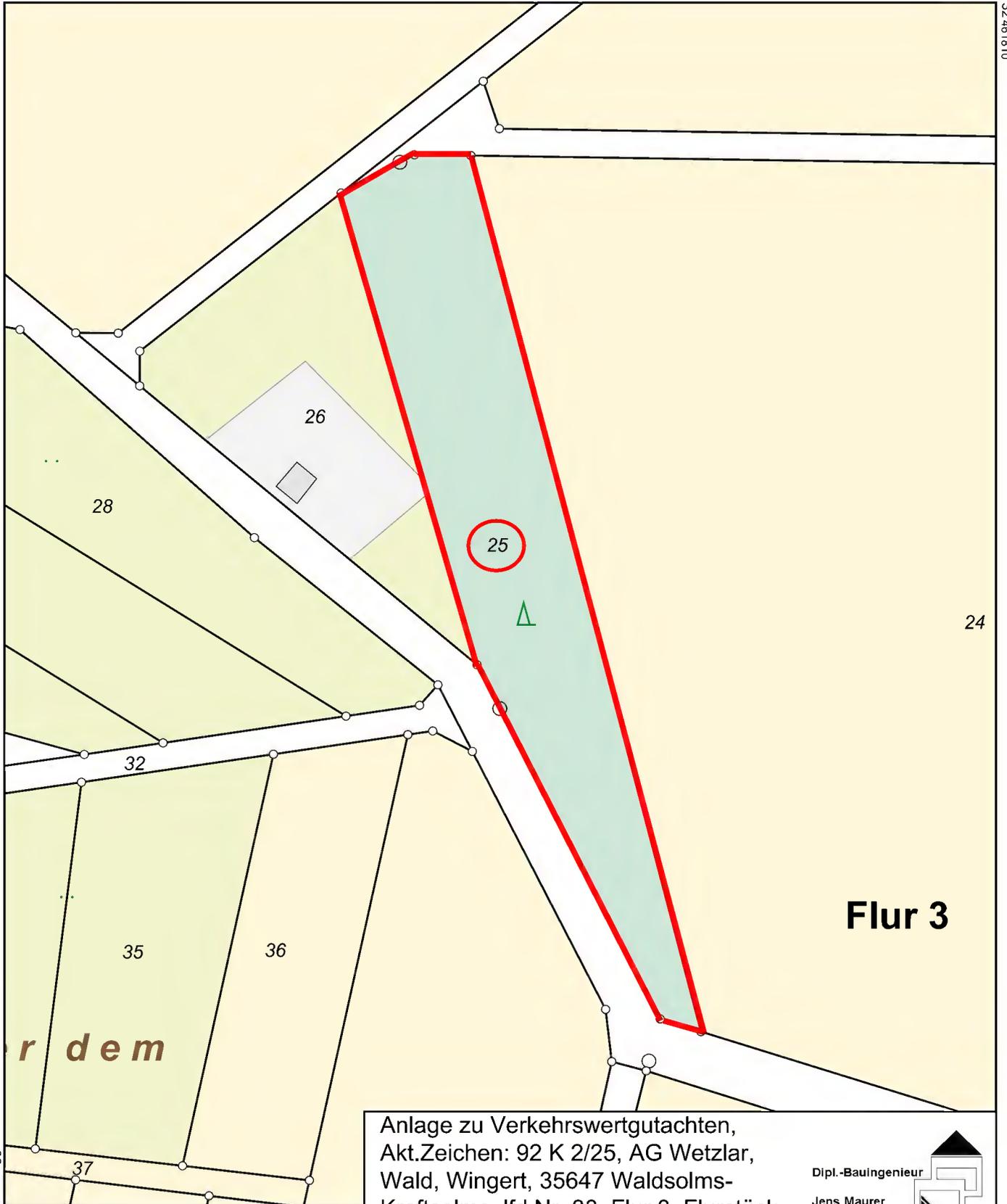
Bild 42: Zufahrt

Flurstück: 25
Flur: 3
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5589920

32.461810



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
Wald, Wingert, 35647 Waldsolms-
Kraftsolms, lfd.Nr. 38, Flur 3, Flurstück
25, Größe 3.193 m².

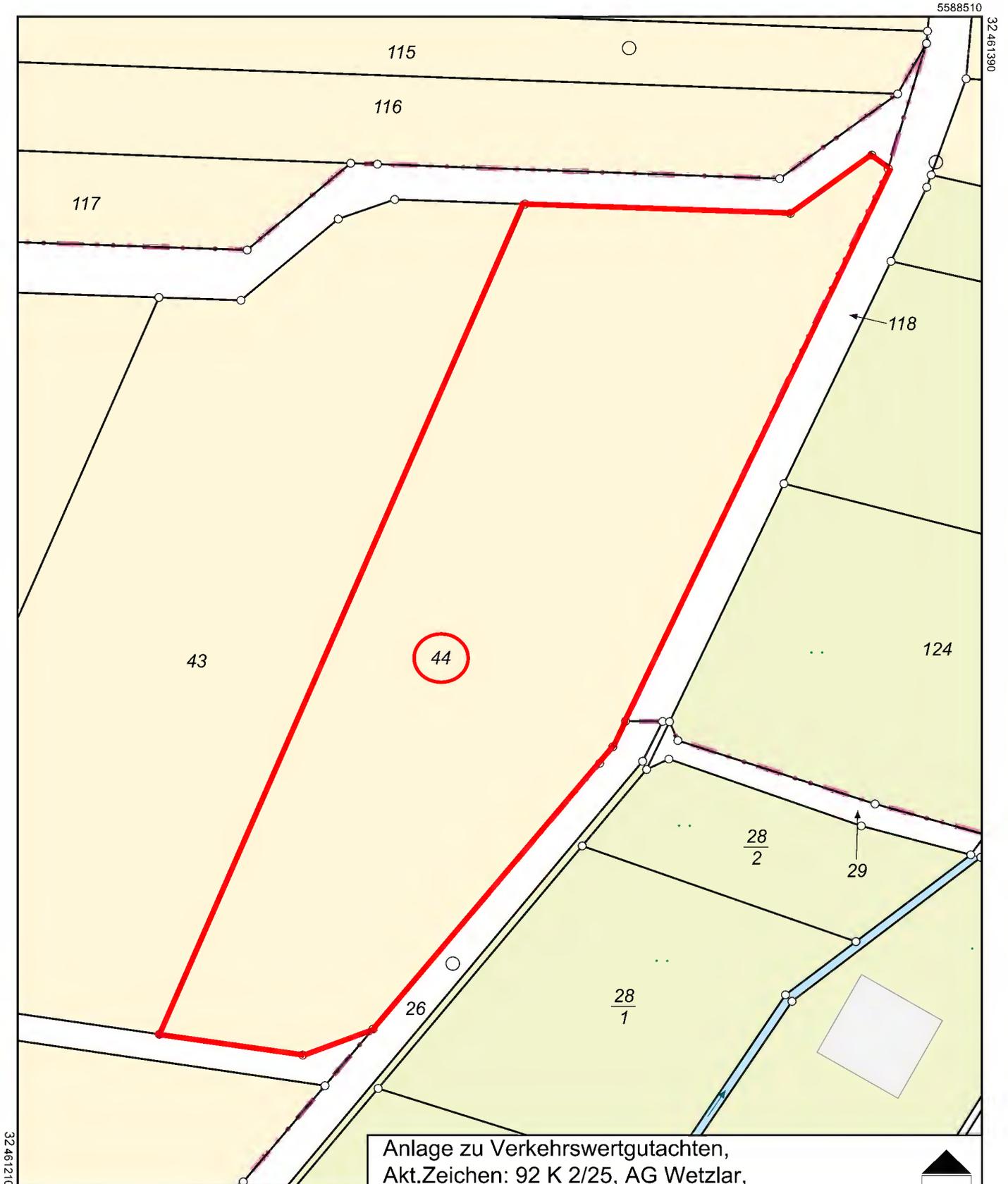
Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer 

32.461630

5589700

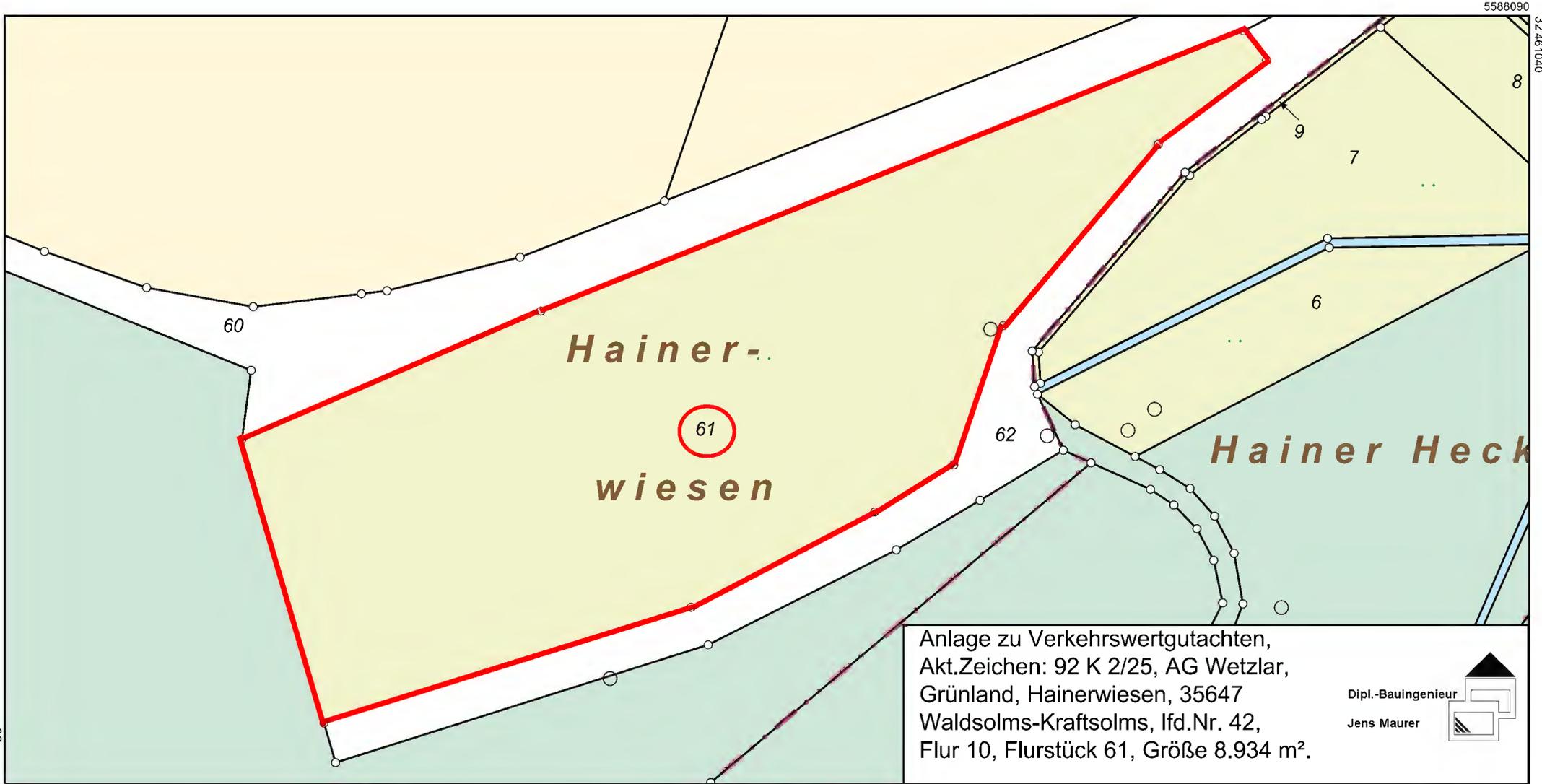
Flurstück: 44
Flur: 10
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

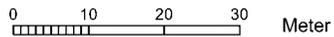


Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
Ackerland, Minetsfeldchen, 35647
Waldsolms-Kraftsolms, lfd.Nr. 41,
Flur 10, Flurstück 44, Größe 9.211 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer 



Maßstab 1:1000



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

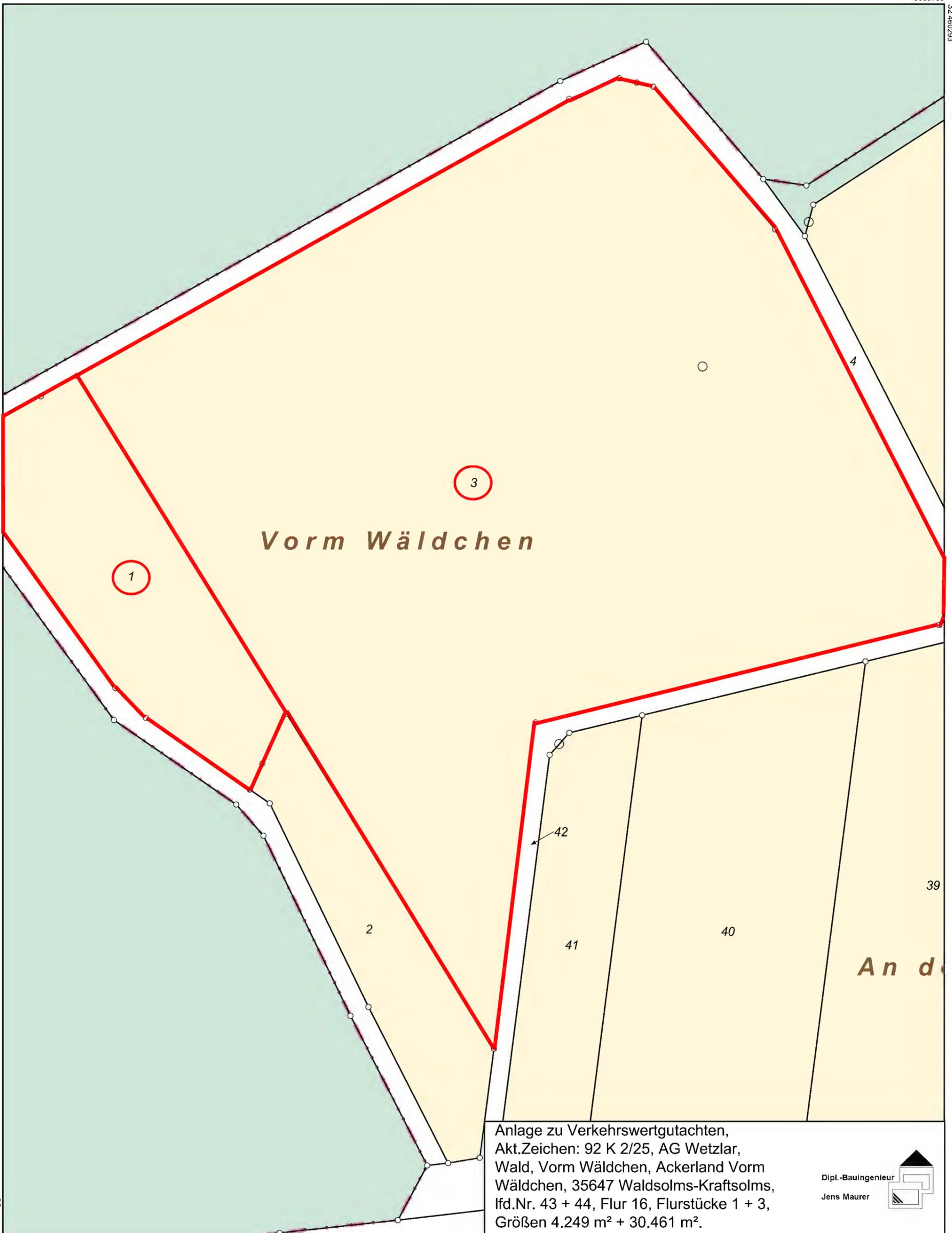
Flurstück: 61
Flur: 10
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

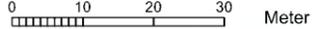
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen
Erstellt am 28.03.2025
Antrag: 202859153-1



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
 Wald, Vorm Wäldchen, Ackerland Vorm
 Wäldchen, 35647 Waldsolms-Kraftsolms,
 lfd.Nr. 43 + 44, Flur 16, Flurstücke 1 + 3,
 Größen 4.249 m² + 30.461 m².

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer



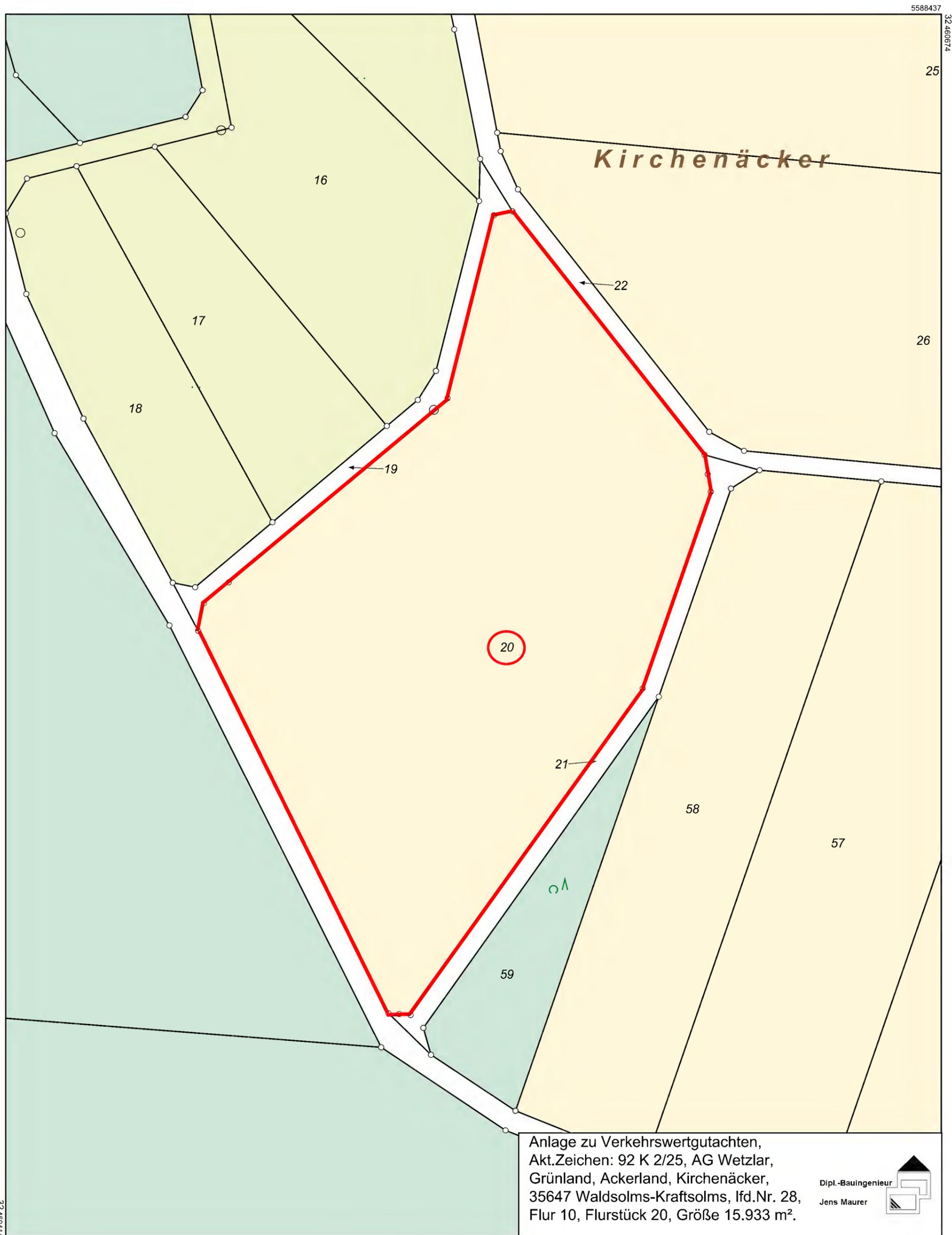
Amt für Bodenmanagement Marburg
 Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Flurstück: 3
 F ur: 16
 Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000
 Hessen
 Erstellt am 28.03.2025
 Antrag: 202859163-1



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

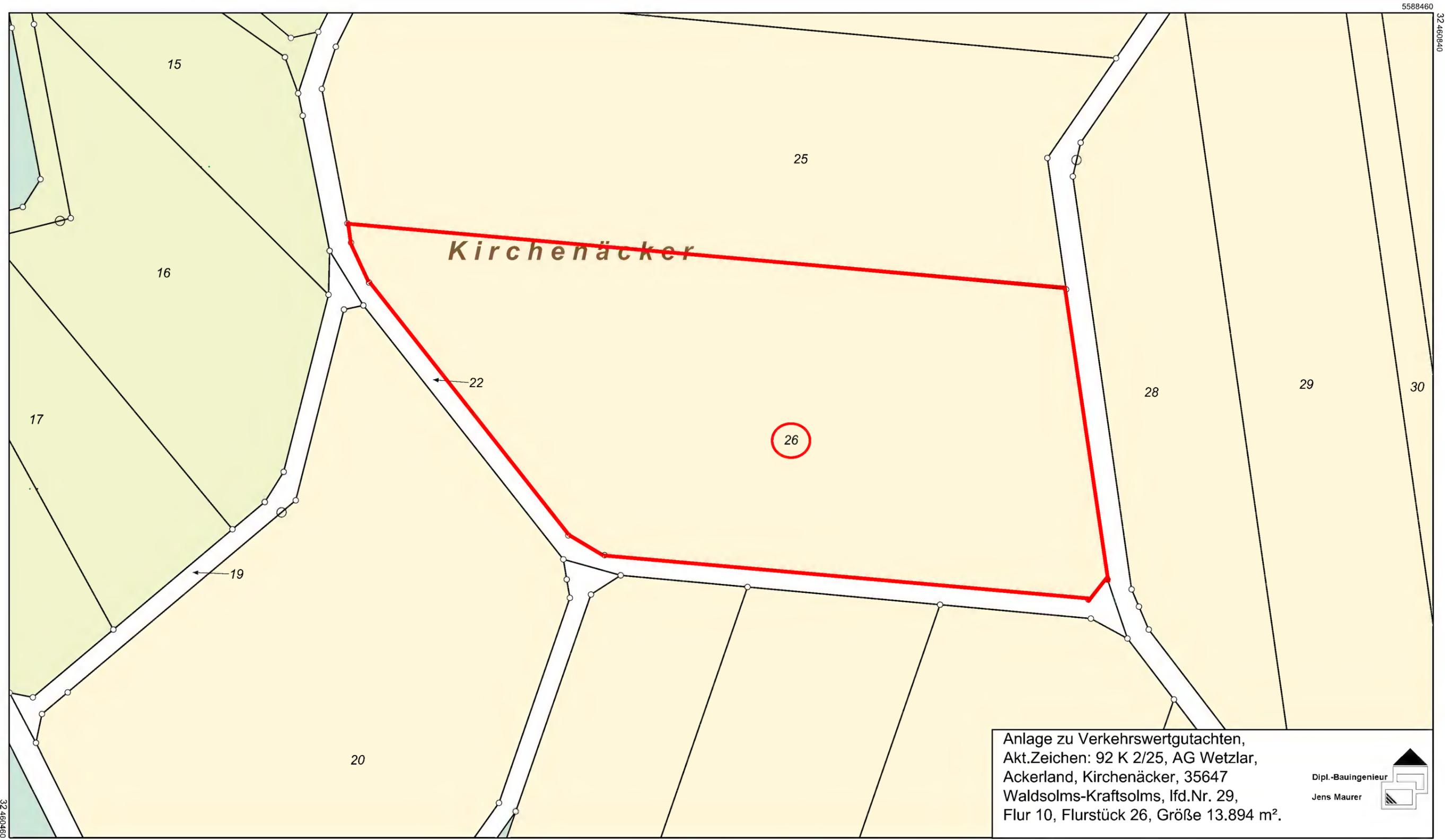
Flurstück: 20
Flur: 10
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

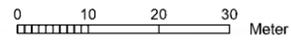
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen
Erstellt am 28.03.2025
Antrag: 202859158-1



5588240 32 460460 5588460 32 460460

Maßstab 1:1000



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
 Ackerland, Kirchenäcker, 35647
 Waldsolms-Kraftsolms, lfd.Nr. 29,
 Flur 10, Flurstück 26, Größe 13.894 m².

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

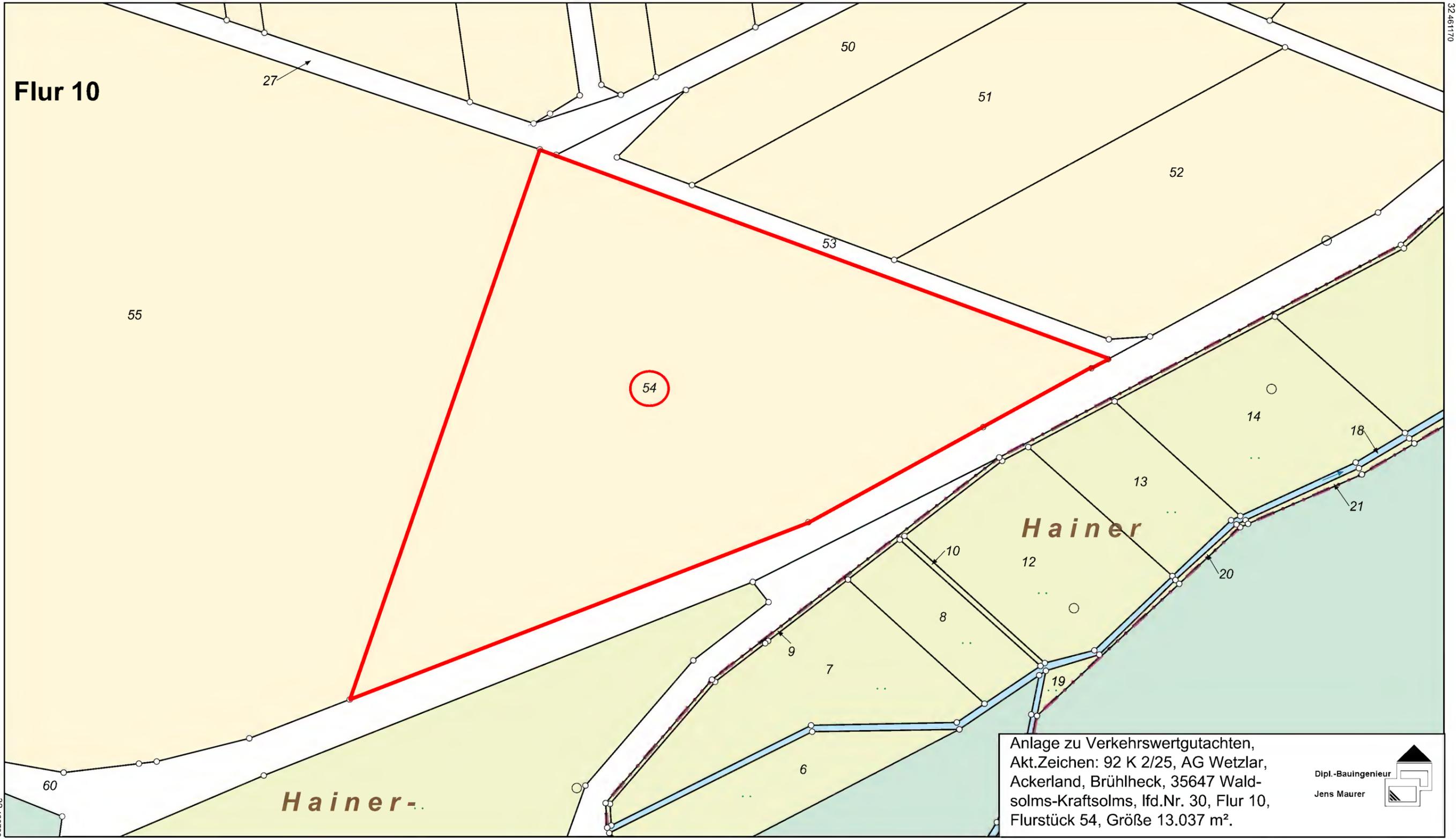
Flurstück: 26
 Flur: 10
 Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000
 Hessen

Erstellt am 28.03.2025
 Antrag: 202859159-1



5588020

32 460790

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Flurstück: 54
Flur: 10
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 28.03.2025
Antrag: 202859155-1



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 28.03.2025

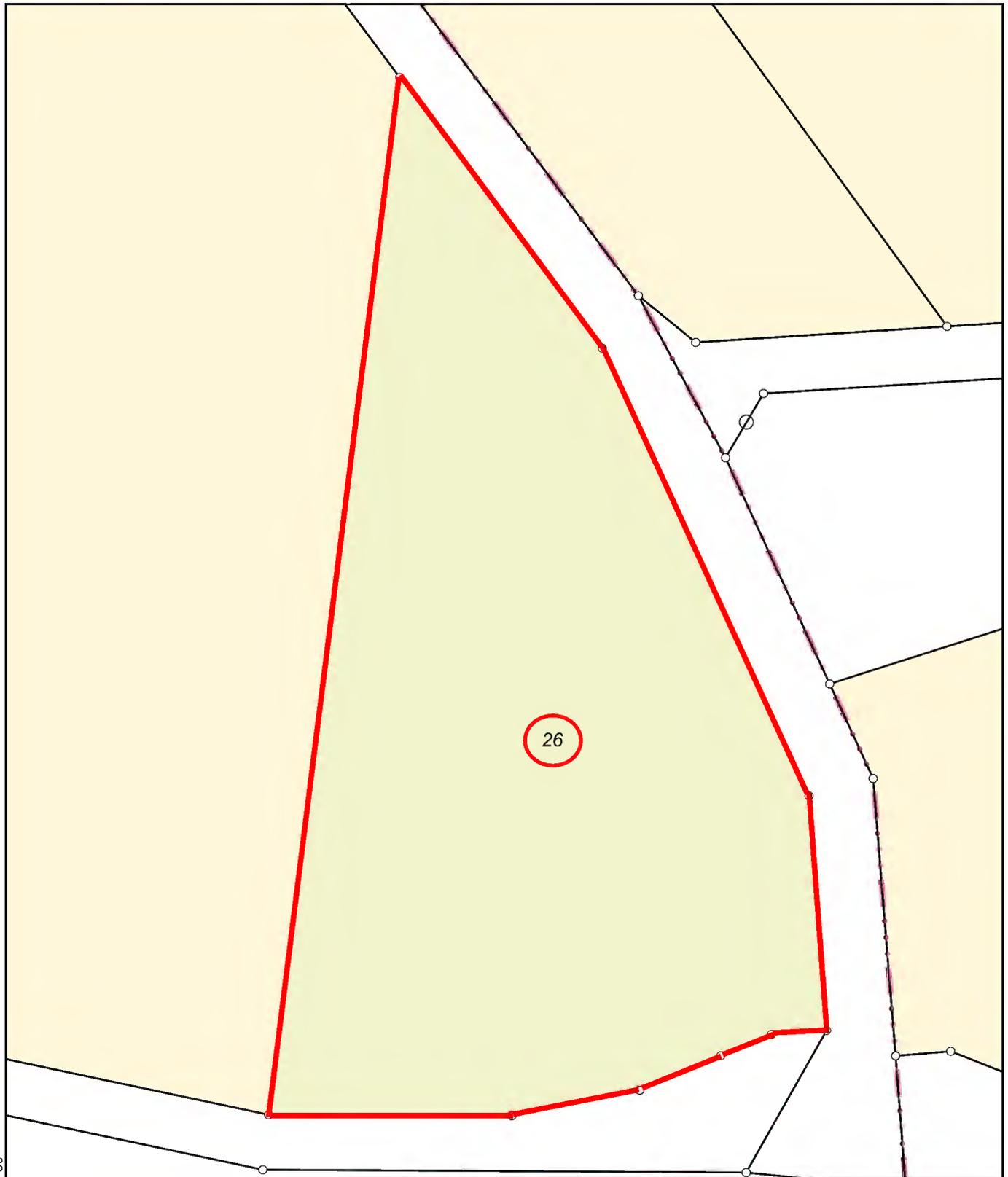
Antrag: 202859164-1

Flurstück: 26
Flur: 16
Gemarkung: Kraftsolms

Gemeinde: Waldsolms
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

5589495

32.460885



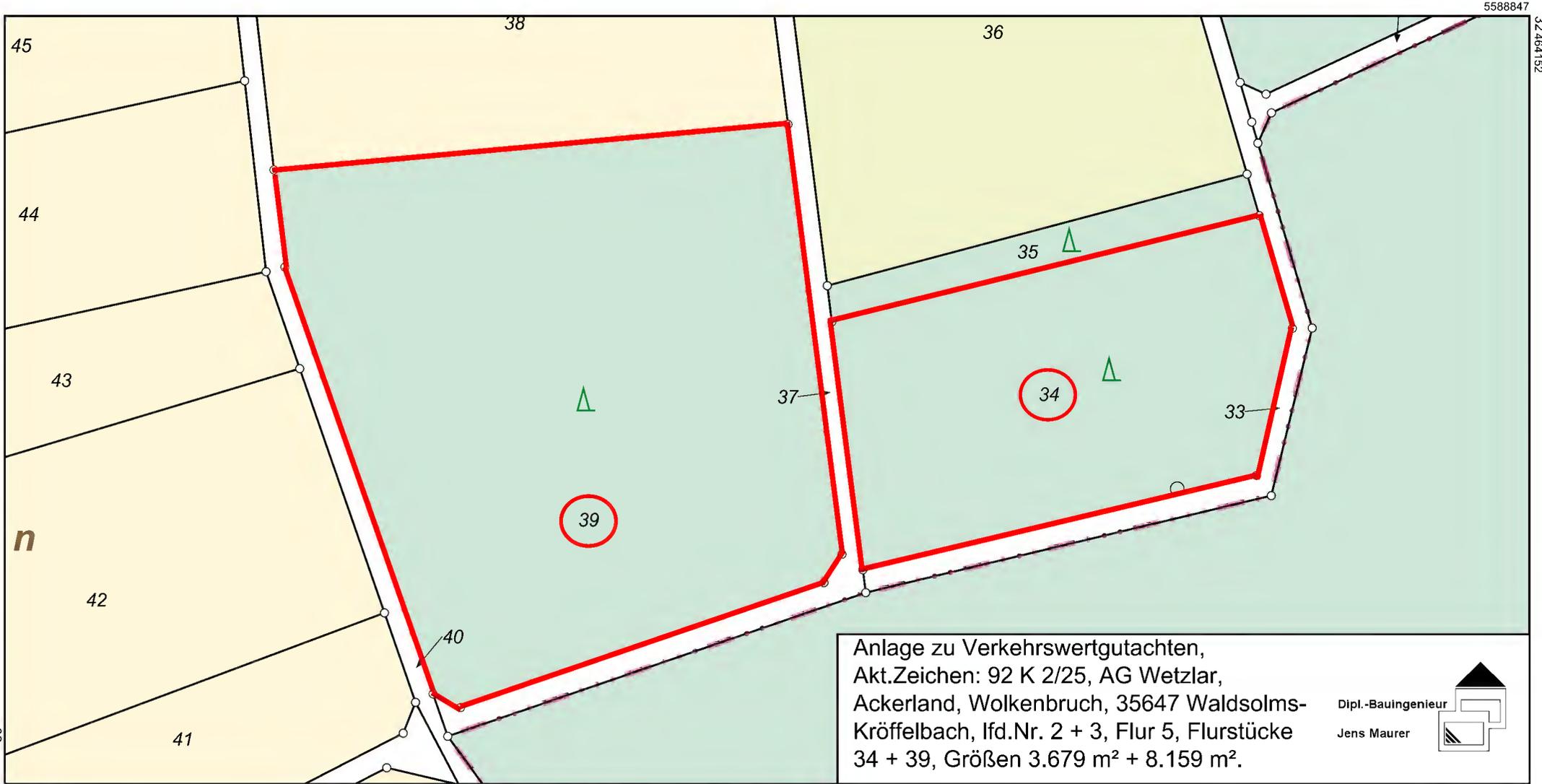
32.460795

5589385

Anlage zu Verkehrswertgutachten,
Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
Ackerland, Brühlheck, 35647 Wald-
solms-Kraftsolms, lfd.Nr. 2, Flur 16,
Flurstück 26, Größe 2.902 m².

Dipl.-Bauingenieur
Jens Maurer

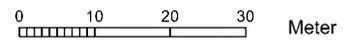




Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 92 K 2/25, AG Wetzlar,
 Ackerland, Wolkenbruch, 35647 Waldsolms-
 Kröffelbach, lfd.Nr. 2 + 3, Flur 5, Flurstücke
 34 + 39, Größen 3.679 m² + 8.159 m².

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer

Maßstab 1:1000



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
 35037 Marburg

Flurstück: 39
 Flur: 5
 Gemarkung: Kröffelbach

Gemeinde: Waldsolms
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
 Hessen
 Erstellt am 28.03.2025
 Antrag: 202859168-1



12

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

FD 23.2 Bautechnik

Amtsgericht Wetzlar
- Zwangsversteigerungsgericht -
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



Datum: 29.01.2025
Aktenz.: 23/2025-BLA-22-002
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de@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, Waldsolms, Gemarkung Kraftsolms, Flur 3, Flurstück 25, Flur 5, Flurstücke 34 und 39, Flur 10, Flurstücke 20, 26, 44, 54 und 61, Flur 16, Flurstücke 1, 3 und 26

Zwangsversteigerungssache Az.: 92 K 2/25

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Reinhardt,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten des Grundstückes **Flur 3, Flurstück 25, Flur 5, Flurstücke 34 und 39, Flur 10, Flurstücke 20, 26, 44, 54 und 61, Flur 16, Flurstücke 1, 3 und 26 keine Baulasten** eingetragen sind.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Thorbeck

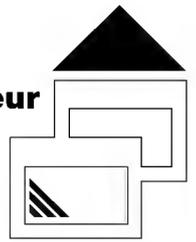
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



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: DE04 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 92 K 2/25, 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 Marktdata 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, Gemarkung Kraftsolms, Stichtag 01.01.2024
 - Bodenrichtwerte Gemeinde, Gemarkung Kröffelbach, 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