

Dipl.- Ing. Harald Höchst

**Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de

Datum: 08.03.2025
Az.: 010-Z-2024
Gerichtsaktenzeichen: 92 K 12/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die nachfolgend näher bezeichneten und als
Fläche der Landwirtschaft genutzten Grundstücke
im Außenbereich der Gemeinde Aßlar, Ortsteil Klein-Altenstädten

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 05.02.2025
ermittelt mit **insgesamt rd.**

4.405,00 €

in Worten: viertausendvierhundertfünf Euro

Die Einzelwerte der Grundstücke betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1 des Grundbuchs (Flur 2, Flurstück 50)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.190,00 m²	298,00 €
lfd. Nr. 2 des Grundbuchs (Flur 2, Flurstück 255/8)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	891,00 m²	891,00 €
lfd. Nr. 3 des Grundbuchs (Flur 2, Flurstück 132)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	491,00 m²	422,00 €
lfd. Nr. 4 des Grundbuchs (Flur 2, Flurstück 7)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	2.583,00 m²	2.712,00 €
lfd. Nr. 5 des Grundbuchs (Flur 3, Flurstück 256)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	340,00 m²	82,00 €
Summe		5.495,00 m²	4.405,00 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Ermittlung des Verkehrswerts	5
2.1	Grundstücksdaten	5
2.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1	6
2.2.1	Bodenwertermittlung	6
2.2.2	Vergleichswertermittlung	7
2.2.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1	7
2.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2	8
2.3.1	Bodenwertermittlung	8
2.3.2	Vergleichswertermittlung	9
2.3.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2	9
2.4	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3	10
2.4.1	Bodenwertermittlung	10
2.4.2	Vergleichswertermittlung	11
2.4.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3	11
2.5	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4	12
2.5.1	Bodenwertermittlung	12
2.5.2	Vergleichswertermittlung	13
2.5.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4	13
2.6	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5	14
2.6.1	Bodenwertermittlung	14
2.6.2	Vergleichswertermittlung	15
2.6.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 5	15
2.7	Verkehrswert	15
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
3.3	Verwendete fachspezifische Software	18
4	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Fläche der Landwirtschaft
Lage:	Aßlar, Ortsteil Klein-Altenstädten, Außenbereich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Klein-Altenstädten, Blatt 1335, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Klein-Altenstädten, Blatt 1335, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Klein-Altenstädten, Blatt 1335, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Klein-Altenstädten, Blatt 1335, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Klein-Altenstädten, Blatt 1335, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 2, Flurstück 50, Fläche 1190 m²; Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 2, Flurstück 255/8, Fläche 891 m²; Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 2, Flurstück 132, Fläche 491 m²; Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 2, Flurstück 7, Fläche 2583 m²; Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 3, Flurstück 256, Fläche 340 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 11.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.02.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Namen und Anschriften liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus der Liegenschaftskarte • schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtsplan • Luftbilder • Auskünfte zum Planungsrecht • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses • Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verpachtungssituation:

Ob, beziehungsweise an wen die Grundstücke verpachtet sind, konnte nicht ermittelt werden.

Gewerbebetrieb:

– entfällt –

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

– entfällt –

Hausschwamm:

– entfällt –

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

- entfällt -

Grundlage für die Berechnung der Verkehrswerte ist ein speziell für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgelegtes Programm auf Excel-Basis (siehe Ergebnisausdruck in Anlage 3).

Berücksichtigt wurden die Faktoren Acker- bzw. Grünlandzahl, Grundstücksgröße, Entfernung zum Ortsrand, sowie gegebenenfalls sonstige Faktoren wie z. B. Lage im Wasserschutzgebiet oder im Überschwemmungsbereich, Hanglagen, negative Einflüsse wie Staunässe oder starker Bewuchs mit Hecken.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 50 und 256 in einer sehr steilen Hanglage befinden und nahezu vollständig mit wild wachsendem Busch- und Strauchwerk bedeckt sind.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Liegenschaftskarten, Luftbilder und Fotos verwiesen.

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als Fläche der Landwirtschaft genutzten Grundstücke im Außenbereich Aßlar, Ortsteil Klein-Altenstädten zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Klein-Altenstädten	1335	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Altenstädten	2	50	1.190 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Klein-Altenstädten	1335	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Altenstädten	2	255/8	891 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Klein-Altenstädten	1335	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Altenstädten	2	132	491 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Klein-Altenstädten	1335	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Altenstädten	2	7	2.583 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Klein-Altenstädten	1335	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Altenstädten	3	256	340 m ²

Für jedes Grundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch die Summe der Verkehrswerte aller Grundstücke ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.190 m ²
lfd. Nr. 2	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	891 m ²
lfd. Nr. 3	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	491 m ²
lfd. Nr. 4	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	2.583 m ²
lfd. Nr. 5	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	340 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		5.495 m ²

2.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

2.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.190 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren gemäß Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 0,26	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	
Fläche	×	1.190 m²	
Bodenwert	=	297,50 €	
	rd.	298,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **298,00 €**.

2.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 1“ 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)		298,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	298,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	298,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	298,00 €
	rd.	298,00 €

2.2.3 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **298,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit rd.

298,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2

2.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 891 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren gemäß Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 1,05	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,00 €/m²	
Fläche	×	891 m ²	
Bodenwert	=	891,00 €	
	rd.	891,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **891,00 €**.

2.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ild. Nr. 2“ 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)		891,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	891,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	891,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	891,00 €
	rd.	891,00 €

2.3.3 Wert des Grundstücks Ild. Nr. 2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **891,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ild. Nr. 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit rd.

891,00 €

geschätzt.

2.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3

2.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 491 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren gemäß Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 0,91	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,86 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,86 €/m²	
Fläche	×	491 m²	
Bodenwert	=	422,26 €	
	rd.	422,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **422,00 €**.

2.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 3“ 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)		422,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	422,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	422,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	422,00 €
	rd.	422,00 €

2.4.3 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **422,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit rd.

422,00 €

geschätzt.

2.5 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4

2.5.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.583 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren gemäß Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 1,10	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,05 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,05 €/m²	
Fläche	×	2.583 m²	
Bodenwert	=	2.712,15 €	
	rd.	2.712,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **2.712,00 €**.

2.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ild. Nr. 4“ 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)		2.712,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.712,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.712,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	2.712,00 €
	rd.	2.712,00 €

2.5.3 Wert des Grundstücks Ild. Nr. 4

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.712,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ild. Nr. 4 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit rd.

2.712,00 €

geschätzt.

2.6 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5

2.6.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 340 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren gemäß Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 0,25	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,24 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,24 €/m²	
Fläche	×	340 m²	
Bodenwert	=	81,60 €	
	rd.	82,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **82,00 €**.

2.6.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 5“ 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)		82,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	82,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	82,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	82,00 €
	rd.	82,00 €

2.6.3 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 5

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **82,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 5 wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

82,00 €

geschätzt.

2.7 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.190,00 m ²	298,00 €
lfd. Nr. 2	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	891,00 m ²	891,00 €
lfd. Nr. 3	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	491,00 m ²	422,00 €
lfd. Nr. 4	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	2.583,00 m ²	2.712,00 €
lfd. Nr. 5	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	340,00 m ²	82,00 €
Summe		5.495,00 m ²	4.405,00 €

Die Summe der Verkehrswerte der Grundstücke

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Altenstädten	1335	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Altenstädten	2	50
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Altenstädten	1335	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Altenstädten	2	255/8
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Altenstädten	1335	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Altenstädten	2	132
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Altenstädten	1335	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Altenstädten	2	7
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Altenstädten	1335	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Altenstädten	3	256

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

4.405 €

in Worten: viertausendvierhundertfünf 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.

Wetzlar, den 08. März 2025

Dipl.- Ing, Harald Höchst

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) unter Zuhilfenahme eines separaten Berechnungsprogramms für landwirtschaftliche Flächen erstellt.

4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Flurstücke
- Anlage 2: Luftbilder mit Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte sowie Foto des Flurstücks
- Anlage 3: Ergebnisausdruck der Excel-Liste

Anlage 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Flurstücke

Seite 1 von 1



Anlage 2: Luftbilder sowie ein Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte einschließlich Foto des Flurstücks

Seite 1 von 1



Flurstück 50: sehr starke Hangneigung, vollständig mit Büschen, vereinzelt mit Bäumen bewachsen

Flurstück 256: sehr starke Hangneigung, vollständig mit Büschen, vereinzelt mit Bäumen bewachsen



Flurstücke 50 und 256: direkt rechts des Weges befindet sich zunächst das eingezäunte, nicht zum Bewertungsauftrag gehörende Flurstück 49; die Flurstück 50 und 256 befinden sich rechts des Flurstücks 49, dort wo das Buschwerk beginnt, steil hangabwärts



Flurstück 132: verschattet durch Wald; Laubbefall; im nordwestlichen Bereich verbuscht; leichte Hanglage



Flurstück 132: Foto von Nordosten

Flurstück 7: Grünland, geringe Hanglage



Flurstücke 255/8 und 7, Foto von Osten

Anlage 3: Ergebnisausdruck der Excel-Liste

Seite 1 von 1

Anlage 3: Übersichtstabelle mit Zusammenstellung der wertrelevanten Daten

Gemarkung: Klein-Altenstädten (Stadtteil von Aßlar)
Grundbuchblatt: 1335

lfd. Nr.	lfd. Nr. B.V.	Flur	Flurstück	Nutzung (Angabe aus LK)	tatsächliche Nutzung	Fläche (gesamt) (m²)	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Wertzahl 1	Wertzahl 2	Wertzahl (gemittelt)	Fahrtwegentfernung zum Ortsrand (m)	sonstige Besonderheiten	Flächenumrechnungsfaktor (gedämpft)	Wertzahlumrechnungsfaktor	Entfernungsrechnungsfaktor (gedämpft)	Faktor für sonstige Besonderheiten	Summe der Faktoren	relativer Bodenwert (€/m²)	absoluter Bodenwert (Verkehrswert)
1	1	2	50	Gartenland	Unland	1.190	1.190		38		38	100	siehe 1.)	1,00	0,95	1,10	0,25	0,26	0,25	300 €
2	2	2	255/8	Ackerland	Grünland	891	891		43		43	800		1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	890 €
3	3	2	132	Gartenland	Grünland	491	491		58		58	150	siehe 2.)	0,95	1,16	1,10	0,75	0,91	0,86	420 €
4	4	2	7	Ackerland	Grünland	2.583	2.583		48		48	800		1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	1,05	2.710 €
5	5	3	256	Grünland	Unland	340	340		38		38	100	siehe 1.)	0,95	0,95	1,10	0,25	0,25	0,24	80 €
Summe:						5.495							1.) Unland, verbuscht, extreme Steillage, ertragliche Bewirtschaftung nicht möglich 2.) Verschattung durch Waldrand, Nässebildung möglich; Laubbefall						Summe:	4.400 €

Definition des Richtwertgrundstückes:

mittlere Feldlage

Wertzahl: 43

Fläche: 1.500 m²

Bodenrichtwert: 0,95 €/m²