

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: 02.02.2026
Az.: 004-Z-2025

Gerichtsaktenzeichen: 92 K 18/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
unbebaute Grundstück in 35606 Solms, Pestalozzistraße 32



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 28.01.2026
ermittelt mit **insgesamt rd.**

81.400 €

in Worten: einundachtzigtausendvierhundert Euro

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	10
3.4	Vergleichswertermittlung.....	10
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
3.5	Verkehrswert	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software	12
5	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut (derzeitiger Zustand: siehe Fotos im Anhang)
Objektadresse:	Pestalozzistraße 32 35606 Solms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberbiel, Blatt 894, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Oberbiel, Flur 5, Flurstück 112/4, Fläche 749 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 23.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2026 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück wurde von der Straße aus besichtigt, jedoch nicht betreten.
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte zum Bauplanungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Auskünfte zur Erschließungssituation sowie zu gegebenenfalls auf dem Bewertungsgrundstück bereits vorverlegten Hausanschlüssen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist vollflächig mit dichtem Bewuchs überwuchert (siehe Fotos im Anhang).

Vermietungssituation:

Eine Vermietung/Verpachtung der Grundstücksfreifläche in dem aktuellen Zustand, wird ausgeschlossen.

Gewerbebetrieb:

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

keine vorhanden

Hausschwamm:

entfällt

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

entfällt

Hinweis:

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Solms liegt für das Bewertungsgrundstück eine Baugenehmigung vom 14.11.2022 für den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Doppelparkanlagen vor. Diese Baugenehmigung, die bisher nicht ausgenutzt wurde, erlischt am 13.11.2027, sofern deren Geltungsdauer nicht verlängert wird.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Solms (ca. 14.000 Einwohner); Ortsteil Oberbiel (ca. 2.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Siegen, im Osten Gießen und Wetzlar, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B49 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar <u>Bahnhof:</u> Stadtteile Burgsolms und Albshausen <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	etwas außerhalb des Ortskerns gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt fußläufig ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden; Schulen und Ärzte sind im Ortsteil vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Ortsteil Burgsolms; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	sehr starke, nach Süden ausgerichtete Hanglage; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 22 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34 m;
--------------------------------------	--

Grundstücksgröße:
insgesamt 749,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Stadtwerke Solms teilten mit, dass weder ein Wasser- noch ein Abwasseranschluss auf dem Bewertungsgrundstück verlegt ist. Gemäß Mitteilung der EAM ist auch kein Stromanschluss vorverlegt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Untersuchungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastenverdächtigen Flächen wurden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt.
Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Wesentliche Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 1 Oberbiel Nord (2. Änderung), folgende wesentliche Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Baugrenze im Abstand von 6,0 m zur Straßengrenze

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Nicht relevant, da keine Bebauung vorhanden

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen beitragspflichtig.
Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau wurden erhoben (Die Stadt Solms erhebt wiederkehrende Straßenbeiträge).

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt, teilweise jedoch auch im Internet recherchiert.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und ungenutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 35606 Solms, Pestalozzistraße 32 zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberbiel	894	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberbiel	5	112/4	749 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	750 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	749 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.01.2026	× 1,050	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend		× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,75 €/m ²
Fläche (m ²)	750	749	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	120,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,75 €/m²
Fläche	×	749 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	90.441,75 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	5.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	85.441,75 € rd. <u>85.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 insgesamt **85.400,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
pauschale Schätzung	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Begründung: Wegen der sehr starken Hanglage wird ein Wertabzug wegen erhöhten Kosten, zum Beispiel für das Anlegen von Garagen oder PKW-Stellplätzen; die Herstellung der Entwässerungsanlagen (Abwasserhebeanlage erforderlich beziehungsweise Ableitung über fremde Grundstücke) sowie für den erhöhten Aufwand für die Gestaltung der Außenanlagen) vorgenommen.

Hinweis: weil eine gewisse Hanglage annähernd alle Grundstücke innerhalb der Richtwertzone betrifft und diese Hanglage in den Bodenrichtwertwert bereits eingeflossen ist, wird in Bezug auf das Bewertungsgrundstück, mit seiner überdurchschnittlich steilen Hangneigung, nur noch ein abgeminderter Wertabschlag vorgenommen,

3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		85.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	86.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	86.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert	=	81.400,00 €
	rd.	81.400,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück sind weder befestigte Wege oder Flächen, noch sonstige Elemente der Freiflächengestaltung erkennbar.

Ob, beziehungsweise welche Grundstückseinfriedungen zu dem Bewertungsgrundstück gehören, konnte nicht ermittelt werden.

Die Stadtwerke Solms teilten mit, dass weder ein Wasser- noch ein Abwasseranschluss auf dem Bewertungsgrundstück verlegt ist.

Gemäß Mitteilung der EAM ist auch kein Stromanschluss vorverlegt.

Für die Außenanlagen wird zunächst pauschal ein Wert von 1.000€ angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Weil das Bewertungsgrundstück über die gesamte Fläche mit dichtem und hohem Wildwuchs überdeckt ist, wird für dessen notwendige Beseitigung ein Abzug in Höhe von 5.000€ vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Beseitigung des Wildwuchses -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 35606 Solms, Pestalozzistraße 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberbiel	894	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberbiel	5	112/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit rd.

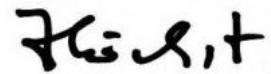
81.400 €

in Worten: einundachtzigtausendvierhundert 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 02. Februar 2026



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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hessische Bauordnung

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

4.2 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

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.01.2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35606
Ort: Solms
Straße: Pestalozzistraße
Hausnummer: 32



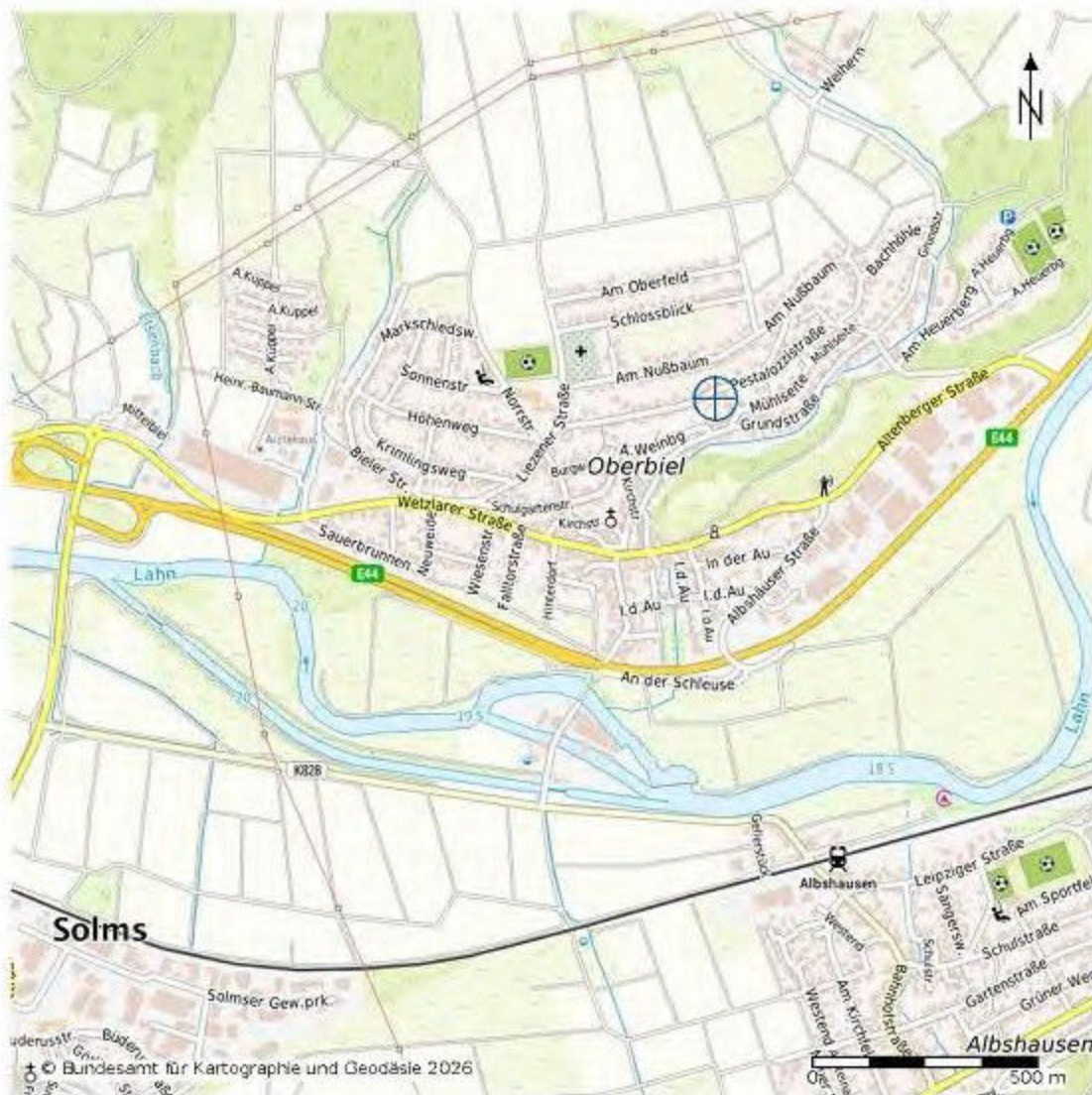
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35606
Ort: Solms
Straße: Pestalozzistraße
Hausnummer: 32



Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35606
Ort: Solms
Straße: Pestalozzistraße
Hausnummer: 32



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 3



Das Bewertungsgrundstück ist vollflächig mit wildem Pflanzbewuchs überwuchert.

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 3



Straßenansicht in Richtung Westen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich links, ca. 1,50 m unterhalb der Umweh rung.

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 3 von 3



Straßenansicht in Richtung Osten.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich rechts, ca. 1,50 m unterhalb der Umwehrung.