

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Wetzlar

Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar



**Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-wer-  
termittlung von Wohn- und Ge-  
werbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

Datum: 26.05.2025 /c  
Az.: 92 K 22/24-zv-agwz

## GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für zwei als Bauplätze genutzte Grundstück in 35619 Braunfels, Gebrüder Wahl Straße 17c+17d sowie für eine private Verkehrsfläche



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt mit rd.

**130.001 €**

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 3/18	Private Verkehrsfläche	1.221,00 m <sup>2</sup>	1,00 €
B - Flurstück 3/23	Baugrundstück	344,00 m <sup>2</sup>	65.000,00 €
C - Flurstück 3/24	Baugrundstück	350,00 m <sup>2</sup>	65.000,00 €
Summe		1.915,00 m <sup>2</sup>	130.001,00 €

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	4
1.2	Zum Objekt .....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	7
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils .....	7
2.2.2	Lage der Stadt.....	8
2.2.3	Infrastruktur.....	8
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	9
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Braunfels Mitte siehe Änderung“ .....	9
2.3.3	Bodenordnung; Denkmalschutz .....	10
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten .....	10
2.5	Erschließung .....	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	11
2.8	Immissionen, Altlasten .....	11
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
<b>3</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte .....</b>	<b>15</b>
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	15
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 3/18 .....	16
3.2.1	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 3/18 .....	16
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 3/23 .....	16
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
3.3.2	Bodenwertermittlung .....	17
3.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18
3.3.4	Vergleichswertermittlung .....	18
3.3.5	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 3/23 .....	21
3.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 3/24 .....	21
3.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
3.4.2	Bodenwertermittlung .....	21
3.4.3	Vergleichswertermittlung .....	21
3.4.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 3/24 .....	22
3.5	Verkehrswert.....	23
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>26</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Verkehrsfläche
- b) unbebautes Grundstück
- c) unbebautes Grundstück

Objektadresse:

Gebrüder Wahl Straße 17c+17d  
35619 Braunfels

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	laufende Nr.
a) Braunfels	4001	5
b) Braunfels	4001	10
c) Braunfels	4001	11

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
a) Braunfels	32	3/18	1.221 m <sup>2</sup>
b) Braunfels	32	3/23	344 m <sup>2</sup>
c) Braunfels	32	3/24	350 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Wetzlar

Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

Auftrag vom 03.01.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

14.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

14.02.2025



## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Mieter**

Unter der Objektadresse sind keine Pächter vorhanden.

### **1.1.2 Gewerbebetrieb**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### **1.1.4 Hausschwamm**

entfällt

### **1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### **1.1.6 Energieausweis**

entfällt

### **1.1.7 Altlasten**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### **1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.



## 1.2 Zum Objekt

### Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist die Bewertung von drei unbebauten Grundstücken in Ortslage von Braunfels.

### Beschreibung der Grundstücke

- **Flurstücke 3/23 und 3/24:** Es handelt sich um zwei Baugrundstücke mit einer überschaubaren Größe von jeweils rund 350 Quadratmetern.
- **Flurstück 3/18:** Hierbei handelt es sich um eine private Erschließungsfläche.

### Bewertung der Baugrundstücke (Flurstücke 3/23 und 3/24)

Bodenrichtwerte werden auf Grundlage realer Verkaufsfälle bebauter Grundstücke ermittelt, wobei ein fiktiv unbebauter Zustand zugrunde gelegt wird. Für Baugrundstücke besteht architektonische Gestaltungsfreiheit, sofern diese mit dem örtlichen Baurecht konform geht. Erfahrungsgemäß führt dies zu einem Zuschlag auf den Bodenrichtwert.

Für die Bewertung der beiden Baugrundstücke wurde daher jeweils ein sachverständig geschätzter Zuschlag berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Zuschlag abweichen kann.

### Bewertung der Erschließungsfläche (Flurstück 3/18)

Flurstück 3/18 wird als private Verkehrsfläche genutzt und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht endhergestellt. Die Verkehrsfläche verfügt über eine wassergebundene Fahrbahndecke. Das gesamte Flurstück ist mit Grunddienstbarkeiten und Baulasten belastet, die insbesondere der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.

Es ist zu vermuten, dass der Eigentümer von Flurstück 3/18 verpflichtet ist, die Straße endherzustellen. Eine vertragliche Verpflichtung hierzu wurde allerdings nicht bekannt. Diese Annahme wird durch den Inhalt eines Kaufvertrages eines nicht gegenständlichen Baugrundstücks gestützt. In diesem Vertrag wurde ein Kaufpreis vereinbart, der in anteilige Grundstücks- und Erschließungskosten für die Herstellung der Straße aufgeteilt wurde. Gleichzeitig wurde im Vertrag darauf hingewiesen, dass mit Verkauf aller anliegenden Grundstücke die private Verkehrsfläche anteilig nach der jeweiligen Grundstücksfläche in das Eigentum aller Grundstückseigentümer übergeht. Aus Sicht des Unterzeichners ist keine Nachfrage nach dieser Parzelle erkennbar. Ein Interesse an dieser



Fläche ergibt sich vermutlich ausschließlich von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern.

Denkbar wäre, dass sich alle anliegenden Grundstückseigentümer zusammentun, um die Verkehrsfläche zu errichten und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dass nur ein einzelner Grundstückseigentümer diese Parzelle erwirbt, ist aus Sicht des Unterzeichners eher unwahrscheinlich, da nicht unerhebliche Kosten zur Endherstellung zu erwarten sind und dies vermutlich aus einer Gemeinschaft heraus geleistet werden sollte. Da mit dem Eigentum an der Wegefläche vermutlich Ausbaupflichtungen ausgelöst werden, ist es aus Sicht des Unterzeichners unwahrscheinlich, dass dem Grundstück ein Wert beigemessen wird.

**Flurstück 3/18 wird daher mit 1 symbolischen Euro geschätzt.**

#### **Besondere Umstände und Auswirkungen auf die Baugrundstücke**

Aufgrund dieser Besonderheiten ist anzunehmen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für die beiden Baugrundstücke einen Abschlag anbringen wird, da nicht geklärt und nicht sicher beurteilt werden kann, wer für den Ausbau der Straße letztlich zuständig ist, wann dieser erfolgt und wer die Kosten tragen wird. Dieser wurde innerhalb der jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfasst. Es handelt sich um eine Verkehrswertermittlung, die mit einer höheren Unsicherheit behaftet ist.

### **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35619 Braunfels				
Straße und Hausnummer:	Gebrüder Wahl Straße 17c+17d				
Amtsgericht:	Wetzlar				
Grundbuch von:	Braunfels Blatt 4001				
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Braunfels				
a)	lfd. Nr. 5	Flur 32	Flurstück 3/18	Größe:	1.221 m²
b)	lfd. Nr. 10	Flur 32	Flurstück 3/23	Größe:	344 m²
c)	lfd. Nr. 11	Flur 32	Flurstück 3/24	Größe:	350 m²
Wirtschaftsart:	a) Verkehrsfläche b) Gebäude- und Freifläche c) Gebäude- und Freifläche				
Mieter:	Es sind keine Pächter vorhanden				
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden				
Einheitswert:	Finanzamt: Wetzlar				
	Wert: a) 3.476 €, b) 3.579 €, c) 4141 €				
	Bewertungsstichtag: 01/01/2017				

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Braunfels:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 10.700
<b>Kernstadt Braunfels:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 6.100

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Stadtrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 1,2 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Gewerbe, Außenbereich	



## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Lahn - Dill - Kreis

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

**Entfernungen zu zentralen  
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 15 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 80 km
nach Gießen	ca. 31 km
nach Weilburg	ca. 15 km
nach Frankfurt	ca. 80 km

**nächste Anschlüsse an  
Bundesautobahnen:**

A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund	
Anschluss Wetzlar - Ost	ca. 17 km

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Limburg - Nord	ca. 30 km

**nächster Anschluss an  
eine Bundesstraße:**

B 49 von Limburg nach Gießen	
Anschluss Leun	ca. 5 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Es sind alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen in Braunfels vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Wetzlar und Gießen.

Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich in Braunfels. Die nächsten Gymnasien sind in Weilburg und Wetzlar vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in Braunfels. Weitere Krankenhäuser liegen in Weilburg und Wetzlar.

In Braunfels befinden sich Bankzweigstellen und Postagenturen.







### 2.3.3 Bodenordnung; Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

**Erschließungszustände:** teilweise erschlossen<sup>1</sup>, Erschließungsbeitragsfrei

**Erschließungsbeitrag:** Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

#### topografische Grundstückslage:

- a) ganz leicht hängig
- b) fast eben
- c) fast eben

#### Grundstücksformen:

- a) unregelmäßig
- b) regelmäßig
- c) regelmäßig

#### Höhenlagen zur Straße:

normal

#### Grundstückslagen:

- a) private Erschließungsfläche
- b) Grundstück in Straßenreihe
- c) Grundstück in Straßenreihe

---

<sup>1</sup> siehe Ausführungen unter Punkt 3.3.2



## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	private Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	provisorisch ausgebaut, Wassergebundene Fahrbahndecke, keine Gehwege vorhanden
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	nicht vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Kanalanschluss liegen in der Straße

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	a) zweiseitige Grenzbebauung b) keine Grenzbebauung c) keine Grenzbebauung
-----------------------	--

<b>Grundstückseinfriedung:</b>	keine vorhanden
--------------------------------	-----------------

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

<b>Immissionen:</b>	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.
---------------------	--

<b>Altlasten:</b>	Altlasten sind <u>nicht</u> bekannt.
-------------------	--------------------------------------

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.



## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte

#### Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 32 Flurstück 3/19 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001 BestVerz.-Nr. 6); Rang vor Abt. II Nr. 1; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016 (UR-Nr. 132/2016 Notar [REDACTED] Braunfels) eingetragen am 22.08.2016.

Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 32 Flurstück 3/19 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001 BestVerz.-Nr. 6); Rang vor Abt. II Nr. 1; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016 (UR-Nr. 132/2016 Notar [REDACTED] Braunfels) eingetragen am 22.08.2016.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) für EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel (Amtsgericht Kassel, HRB 14608); gemäß Bewilligungen vom 06.12.2017 (UR-Nr. 104/2017 Notar [REDACTED] Wetzlar), vom 07.12.2017 (UR-Nr. 107/2017 und UR-Nr. 108/2017 Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 11.12.2017 (UR-Nr. 119/2017 und UR-Nr. 120/2017 Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 01.02.2018.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 32 Flurstück 3/25 (Gemarkung Braunfels Blatt 4933); gemäß Bewilligung vom 16.03.2022 (UNr. 93/2022 Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 30.05.2022.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer folgender Grundstücke bzw. Wohnungseigentume:  
Flur 32 Flurstück 3/16 (Gemarkung Braunfels Blatt 4706, 4707, 4708, 4709, 4710 und 4711),  
Flur 32 Flurstück 3/17 (Gemarkung Braunfels Blatt 4735, 4736, 4737, 4738, 4739 und 4740),  
Flur 32 Flurstück 3/22 (Gemarkung Braunfels Blatt 4897),  
Flur 32 Flurstück 3/23 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/24 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/25 (Gemarkung Braunfels Blatt 4933),  
Flur 32 Flurstück 3/26 (Gemarkung Braunfels Blatt 4876),  
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 13, 14, 15, 16 und 17; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer folgender Grundstücke bzw. Wohnungseigentume:  
Flur 32 Flurstück 3/16 (Gemarkung Braunfels Blatt 4706, 4707, 4708, 4709, 4710 und 4711),  
Flur 32 Flurstück 3/17 (Gemarkung Braunfels Blatt 4735, 4736, 4737, 4738, 4739 und 4740),  
Flur 32 Flurstück 3/22 (Gemarkung Braunfels Blatt 4897),  
Flur 32 Flurstück 3/23 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/24 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/25 (Gemarkung Braunfels Blatt 4933),  
Flur 32 Flurstück 3/26 (Gemarkung Braunfels Blatt 4876),  
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12, 14, 15, 16 und 17; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke Braunfels, Braunfels; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12,13,15,16 und 17; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer folgender Wohnungseigentume: Flur 32 Flurstück 3/17 (Gemarkung Braunfels Blatt 4735,4736,4737,4738,4739 und 4740), - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12,13,14,16 und 17; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer folgender Grundstücke bzw. Wohnungseigentume:  
Flur 32 Flurstück 3/16 (Gemarkung Braunfels Blatt 4706,4707,4708,4709,4710 und 4711),  
Flur 32 Flurstück 3/22 (Gemarkung Braunfels Blatt 4897),  
Flur 32 Flurstück 3/23 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/24 (Gemarkung Braunfels Blatt 4001),  
Flur 32 Flurstück 3/25 (Gemarkung Braunfels Blatt 4933),  
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12,13,14,15 und 17; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 32 Flurstück 3/26 (Gemarkung Braunfels Blatt 4876), - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; Gleichrang mit Abt. II Nr. 12,13,14,15 und 16; gemäß Bewilligungen vom 11.12.2023 (UNr. 466/2023 P Notar [REDACTED] Wetzlar) und vom 30.04.2024 (UNr. 166/2024 P Notar [REDACTED] Wetzlar) eingetragen am 17.06.2024.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wetzlar - Zwangsversteigerungsgericht -, 92 K 22/24); eingetragen am 28.10.2024.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung für die Flurstücke 3/23 und 3/24

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende – nicht bewertete  
Eintragungen für das Flurstück 3/18

3	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Braunfels, Flur 32, Flurstück 3/16 bei der Berechnung der Abstandsflächen zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.</p> <p>Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt</p> <p>Wetzlar den 30.10.2024</p>
4	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Braunfels, Flur 32, Flurstück 3/20, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/16, 3/17 und 3/19 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.</p>
5	<p>Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Braunfels, Flur 32, Flurstück 3/17 bei der Berechnung der Abstandsflächen zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die baurechtlich notwendigen Abstände einzuhalten.</p>

### 3 Ermittlung der Verkehrswerte

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für zwei als Bauplätze genutzte Grundstück in 35619 Braunfels, Gebrüder Wahl Straße 17c+17d sowie für eine private Verkehrsfläche zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunfels	4001	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Braunfels	32	3/18	1.221 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunfels	4001	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Braunfels	32	3/23	344 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunfels	4001	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Braunfels	32	3/24	350 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 3/18	Verkehrsfläche	1.221 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 3/23	Bauplatz	344 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 3/24	Bauplatz	350 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.915 m <sup>2</sup>



### 3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 3/18

Siehe Ausführungen unter Punkt 1.2 des Gutachtens

#### 3.2.1 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 3/18

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 3/18 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

**1,00 €**

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 3/23

#### 3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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





### 3.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **155,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>
Baulücke	=	nein

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	344 m <sup>2</sup>
Baulücke	=	ja

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	155,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	344	× 1,188	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Baulücke	nein	ja	× 1,250	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 230,18 €/m <sup>2</sup>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 230,18 €/m²	
Fläche	× 344 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 79.181,92 € rd. 79.200,00 €	

### 3.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	344,00	1,14
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,19**

#### E2 - Baulücke

Siehe Ausführungen unter Punkt 1.2

### 3.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 3/23“ 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)		79.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	79.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Vergleichswert	=	63.200,00 €
	rd.	65.000,00 €



### 3.3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.000,00 €
• -20% wegen Unvorhergesehenes	-16.000,00 €	

### 3.3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist

der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### **3.3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### 3.3.5 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 3/23

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

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 3/23 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

**65.000,00 €**

geschätzt.

### 3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 3/24

#### 3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

#### 3.4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	= 230,18 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 350,00 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 80.563,00 € <u>rd. 80.600,00 €</u>

#### 3.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 3/24“ 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)		80.600,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	80.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	16.000,00 €
Vergleichswert	=	64.600,00 €
	rd.	65.000,00 €

<sup>2</sup> Siehe Bodenwertermittlung für Flurstück 3/23



### 3.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

### 3.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

### 3.4.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 3/24

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

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 3/24 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

<b>65.000,00 €</b>
--------------------

geschätzt.





### 3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 3/18	Verkehrsfläche	1.221,00 m <sup>2</sup>	1,00 €
B - Flurstück 3/23	Baulücke	344,00 m <sup>2</sup>	65.000,00 €
C - Flurstück 3/24	Baulücke	350,00 m <sup>2</sup>	65.000,00 €
Summe		1.915,00 m <sup>2</sup>	131.000,00 €

**Der Gesamtverkehrswert für zwei als Bauplätze genutzte Grundstück in 35619 Braunfels, Gebrüder Wahl Straße 17c+17d sowie für eine private Verkehrsfläche**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunfels	4001	5

Gemarkung	Flur	Flurstück
Braunfels	32	3/18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunfels	4001	10

Gemarkung	Flur	Flurstück
Braunfels	32	3/23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunfels	4001	11

Gemarkung	Flur	Flurstück
Braunfels	32	3/24

wird zum Wertermittlungstichtag 14.02.2025 mit rd.

**130.001 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausendundein Euro  
geschätzt.**



### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 26.05.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.





## **4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### **Verwendete fachspezifische Software**

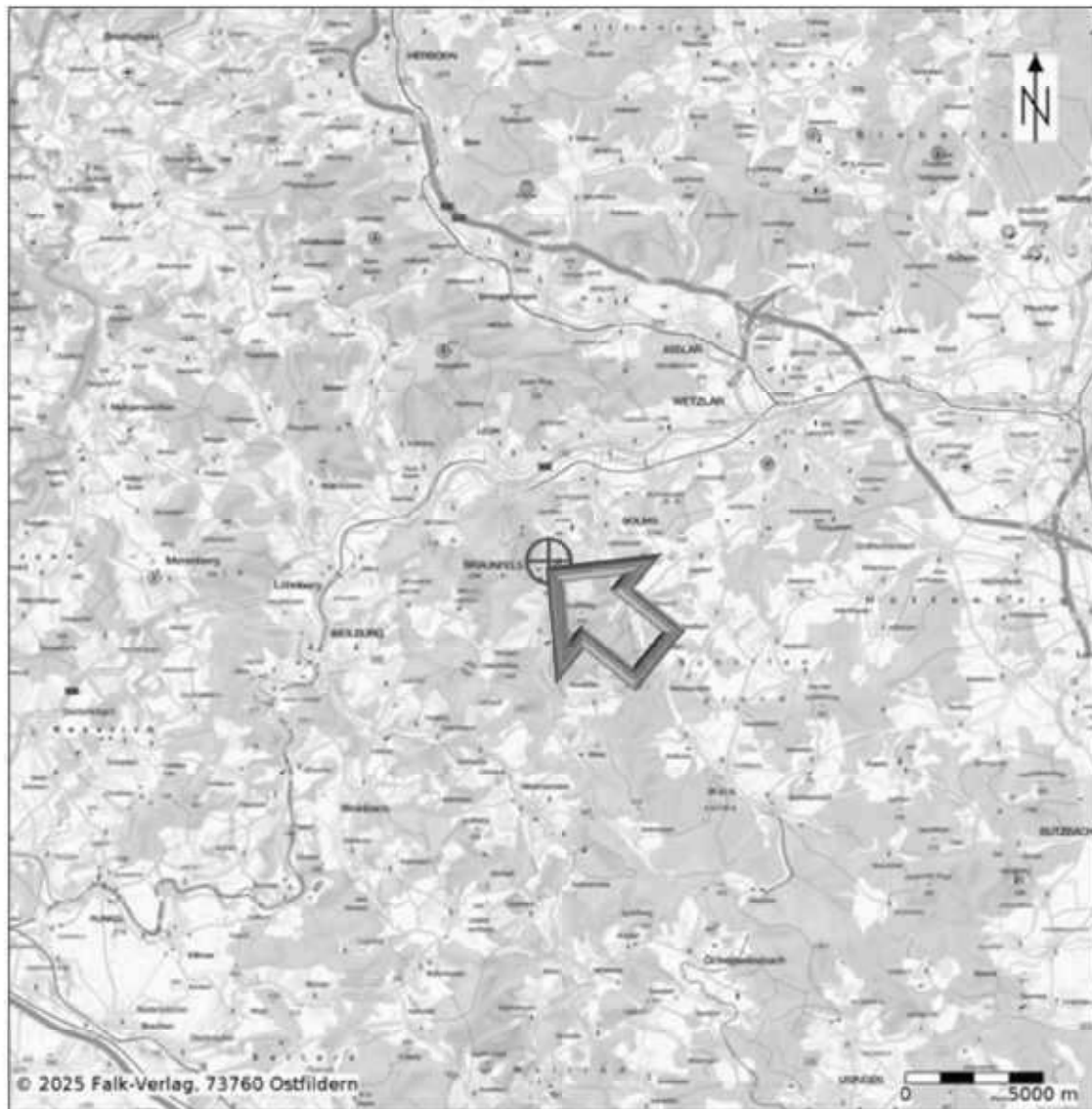
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.04.2025) erstellt.



## **5 Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**



**Anlage 1)      Lage im Raum**

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

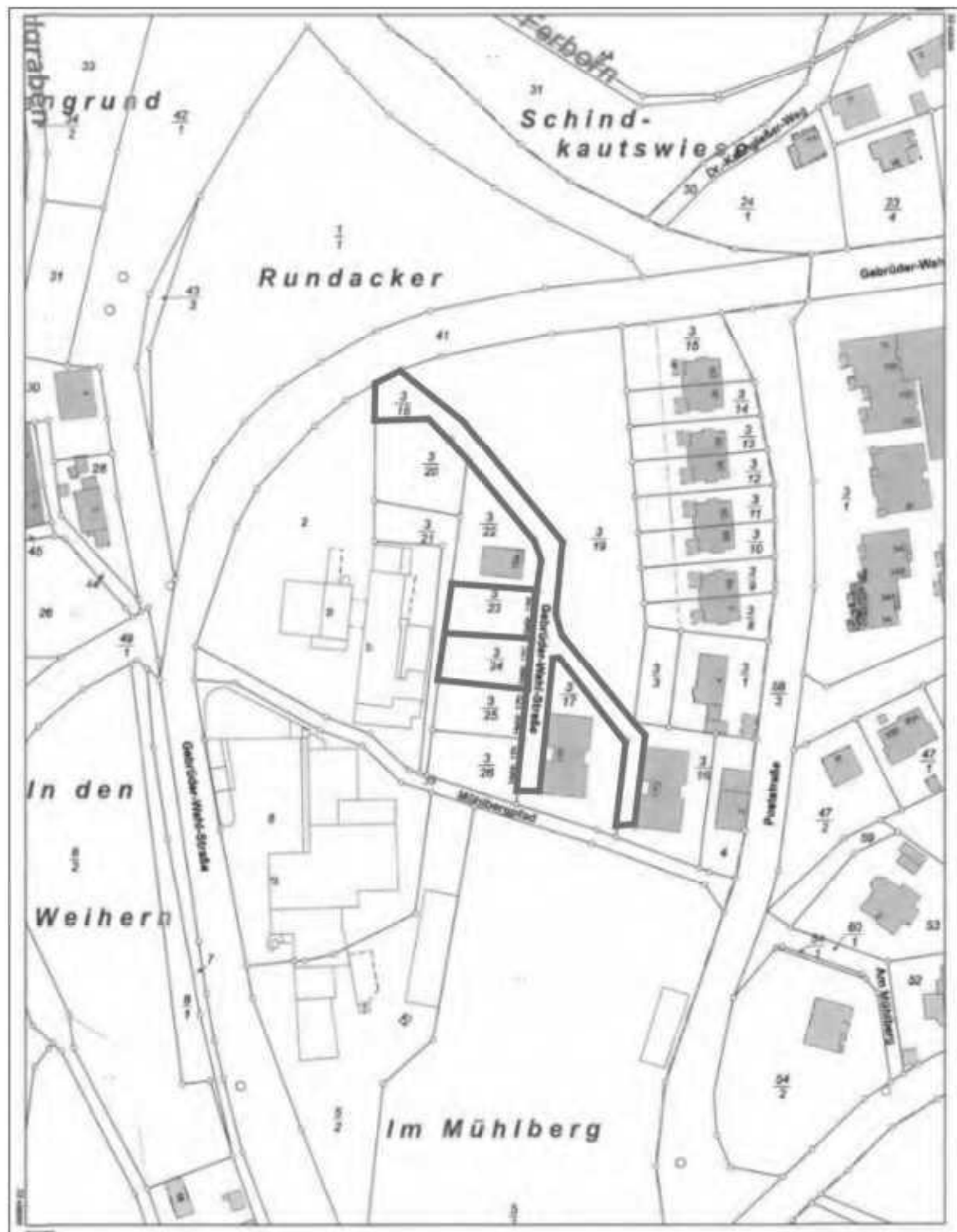
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 2)      Ausschnitt aus dem Stadtplan**

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<http://www.geo.hessen.de>

## Anlage 4) Fotoliste

### A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 bis A3 Flurstück 3/18

Bild A4 bis A6 Blick auf die Flurstücke 3/22 und 3/24

### A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Flurstück 3/18



Bild A2 Flurstück 3/18



Bild A3 Flurstück 3/18



Bild A4 Blick auf die Flurstücke 3/23 und 3/24



Bild A5 Blick auf die Flurstücke 3/23 und 3/24





Bild A6      Blick auf die Flurstücke 3/23 und 3/24