

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Landwirtschaftliche Fläche
Auf dem Kreuzacker
35644 Hohenahr-Mudersbach

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 24/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.05.2025 ermittelt mit

3.800,00 €

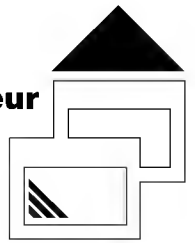
in Worten: dreitausendachthundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Mudersbach, Blatt 1801
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1,
Gemarkung Mudersbach, Flur 3, Flurstück 144,
Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Kreuzacker,
Flächengehalt 3.881 m²

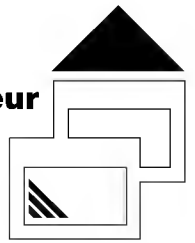
Amt für Bodenmanagement Marburg



-2-

1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Grundstückes	6
1.6.1 Allgemein	6
2. Allgemeine Verfahrenswahl	8
3. Bodenwertwertermittlung	8
4. Verkehrswert	10
Anlage	
Bilder	A1-A2
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



4. Verkehrswert

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

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

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

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Kreuzacker, lfd.Nr. 1, Flur 3, Flurstück 144, zum Bewertungsstichtag 02.05.2025, auf

3.800,00 €

in Worten: dreitausendachthundert Euro

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

Mücke, den 24.05.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Wettarsen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-400690
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

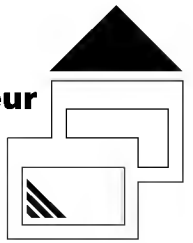
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

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

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 92 K 24/24 AG Wetzlar



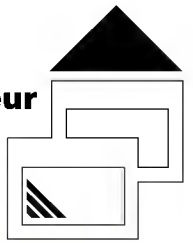
Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht

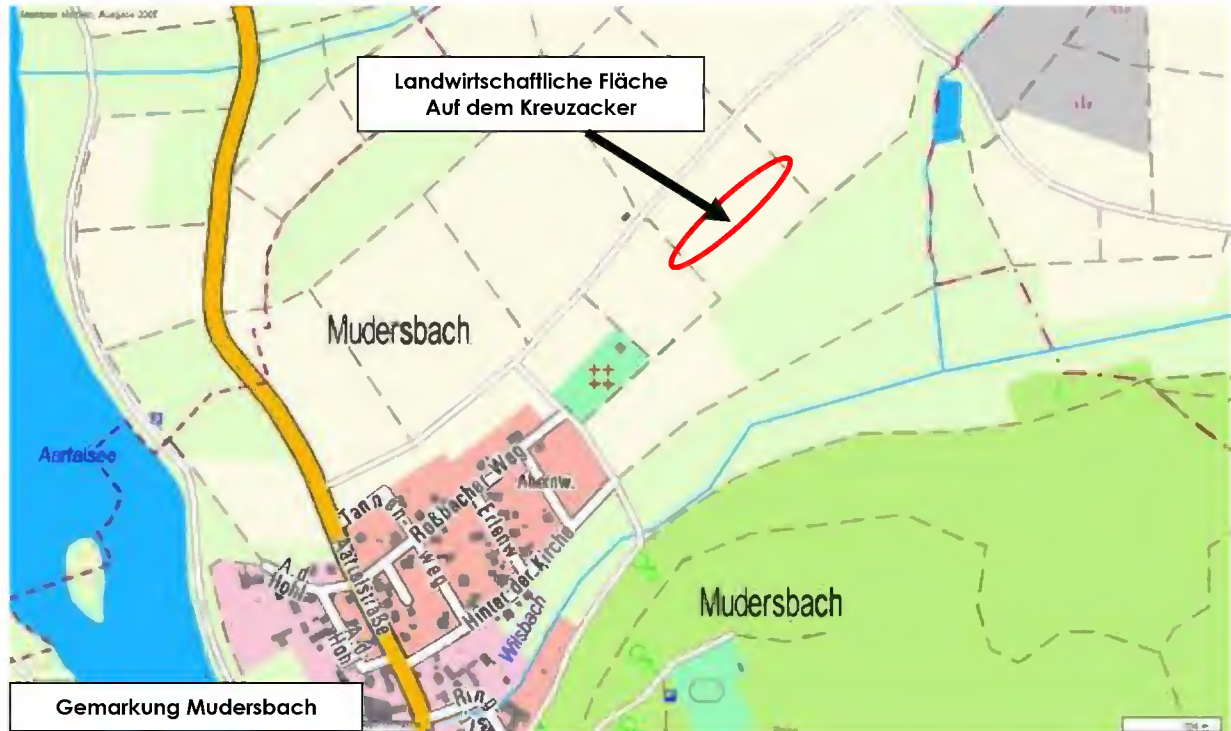


Bild 3: Zufahrt

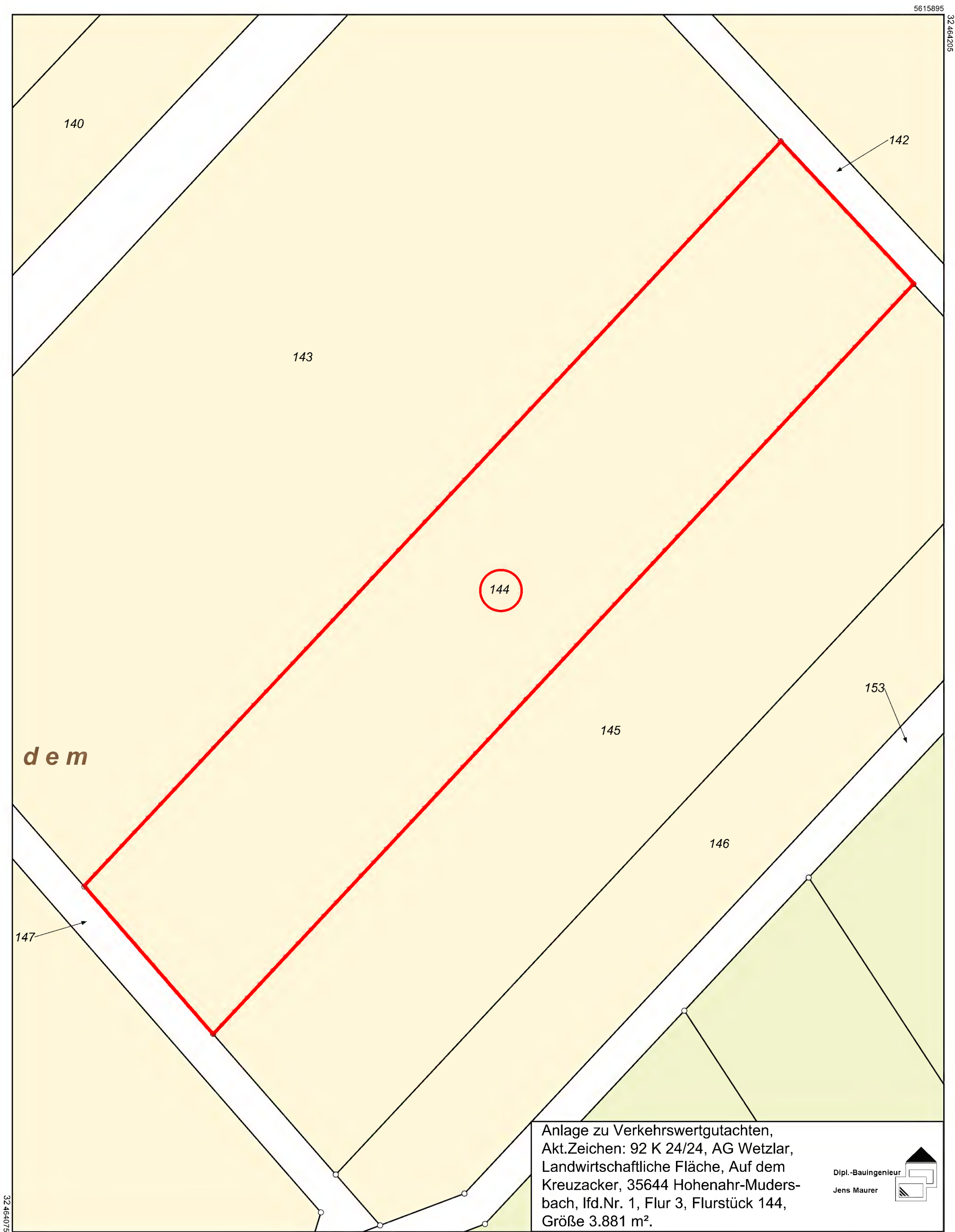


-A2-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 92 K 24/24 AG Wetzlar



(Quelle: Stadtplan HESSEN)





Flurstück 144, Flur 3, Gemarkung Mudersbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hohenahr Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Auf dem Kreuzacker
Fläche:	3 881 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 881 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	3 881 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 1 630 Gesamtertragsmesszahl 1 630

Angaben zur Buchung

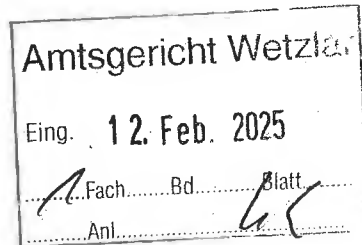
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Mudersbach Grundbuchblatt 1801 Laufende Nummer 1

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

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

FD 23.2 Bautechnik

Amtsgericht Wetzlar
- Zwangsversteigerungsgericht -
Frau Döring
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



Datum: 06.02.2025
Aktenz.: 23/2025-BLA-13-004
Kontakt: Frau Jähn
Telefon: 06441 407-17 01
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.112
E-Mail: Iris.Jaehn@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Hohenahr, Gemarkung Mudersbach, Flur 3,
Flurstück 144,
Auf dem Kreuzacker, Az.: 92 K 24 /24**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Döring,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten des
Grundstückes **Flur 3, Flurstück 144** keine Baulast eingetragen ist.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Jähn

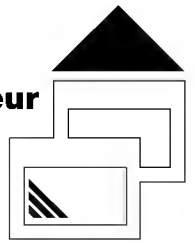
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



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

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

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



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 24/24, Amtsgericht Weizlar**

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