

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

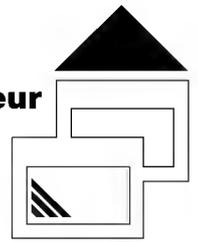
1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Mudersbach, Blatt 1801
des Amtsgerichtes Wetzlar

lfd. Nr. 1,

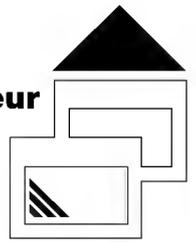
Gemarkung Mudersbach, Flur 3, Flurstück 144,
Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Kreuzacker,
Flächengehalt 3.881 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



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



-3-

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 92 K 24/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 28.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten keinerlei Kontaktaufnahmen.

Die Ortsbesichtigung des Sachverständigen erfolgte schlussendlich am Freitag, den 02.05.2025 im Zeitraum gegen 12.00 Uhr. Das Grundstück war frei zugänglich.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer
 - Frau Julia Heinemann (Mitarbeiterin Ing.-Büro Maurer)

Dem Sachverständigen lagen zum Grundstück keinerlei Unterlagen vor.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

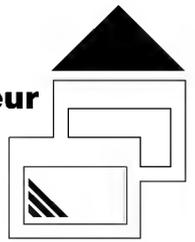
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssten.

Aufgrund der Lage außerhalb im Gemarkungsbereich erfolgt keine Auskunft aus der Altflächendatei für die Grundstücke.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Lahn-Dill-Kreises liegen zu den Grundstücken keine Eintragungen vor.

Alle Angaben ohne Gewähr.

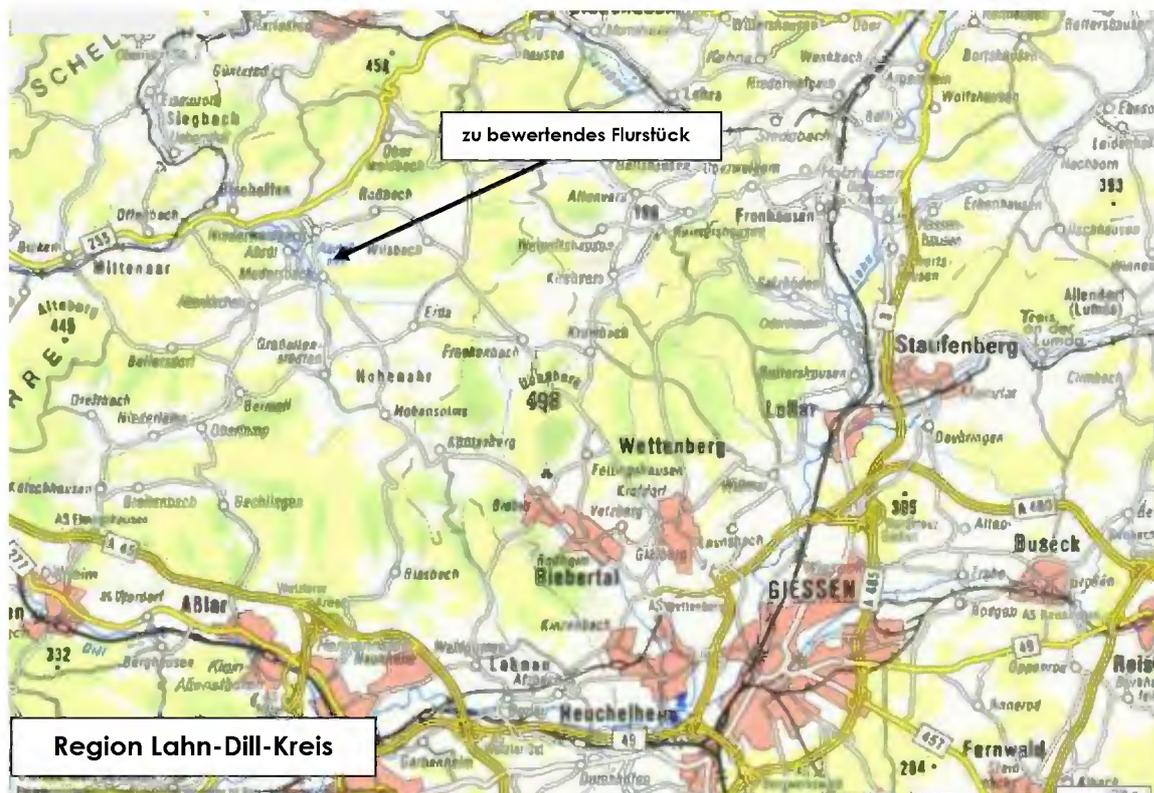


1.5 Lage des Grundstückes

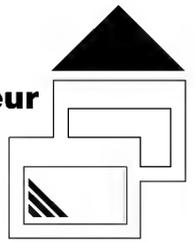
Das zu bewertende Grundstück liegt in direkter Ortsrandnähe von Mudersbach, einem Ortsteil der Gemeinde Hohenahr im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis.

Hohenahr liegt im Gladenbacher Bergland auf einer Höhe zwischen 260 und 442 Metern über dem Meeresspiegel. Mit den Ortsteilen Ahrdt und Mudersbach grenzt die Gemeinde an den Aartalsee.

Hohenahr mit seinen insgesamt ca. 4.800 Einwohnern grenzt im Norden an die Gemeinde Bischoffen (ca. 6,5 km entfernt-Lahn-Dill-Kreis), im Osten an die Gemeinde Biebertal (6,4 km entfernt-Landkreis Gießen), im Süden an die Stadt Wetzlar (ca. 12,1 km), im Südwesten an die Stadt ABlar (ca. 9,9 km) sowie im Westen an die Gemeinde Mittenaar (ca. 9,7 km-alle im Lahn-Dill-Kreis).



Zur Gemeinde gehören die sechs Ortsteile Hohensolms, Altenkirchen, Erda, (Sitz der Gemeindeverwaltung), Großaltenstädten, Ahrdt und **Mudersbach**.

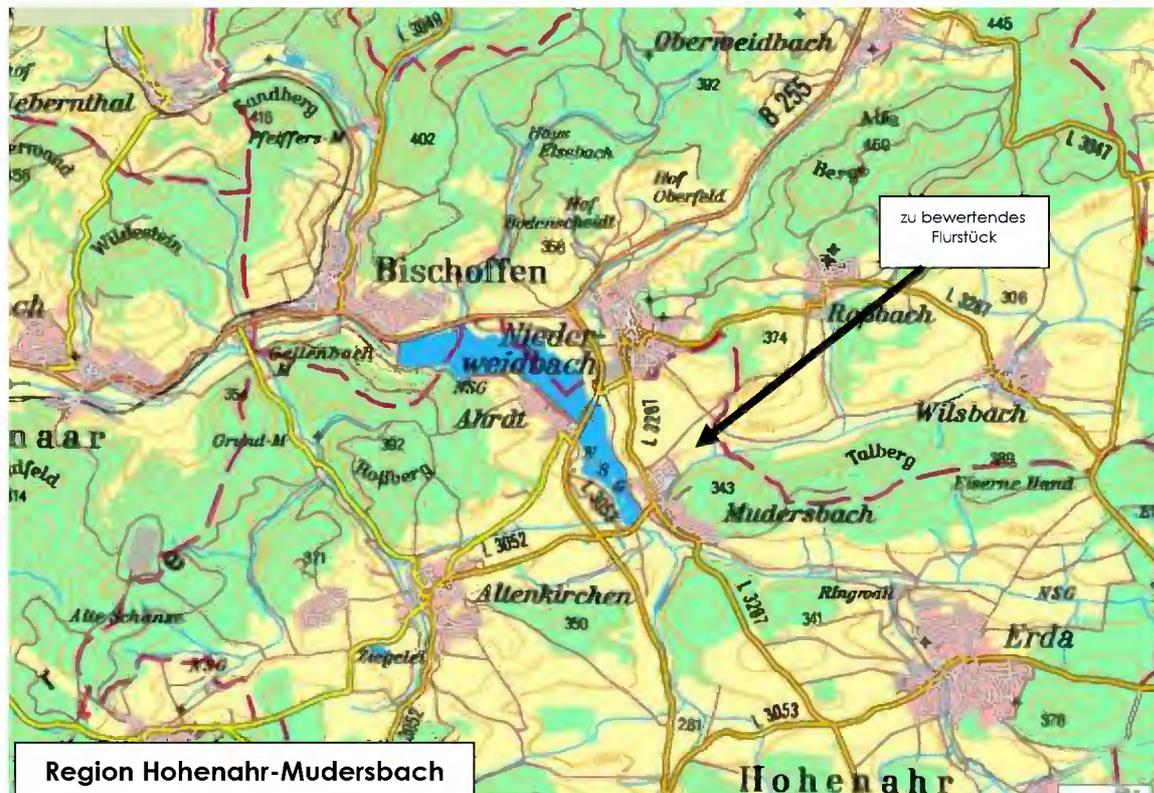


-5-

Der Ortsteil **Mudersbach** der Gemeinde Hohenahr liegt im Gladenbacher Bergland im Ahrbachtal direkt am südlichen Ende der Aaralsperre. Im Ort treffen sich die Landesstraße 3052 und 3287. Mudersbach hat ca. 500 Einwohner.

Die älteste bekannte schriftliche Erwähnung von Mudersbach erfolgte im Jahre 1212 unter dem Namen Mudirsbach.

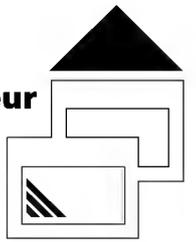
Im Zuge der Gebietreform in Hessen wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Mudersbach am 1. Januar 1977 kraft Landesgesetz in die 1972 gegründete Gemeinde Hohenahr eingemeindet.



Wie bereits erwähnt, liegt das zu bewertende Ackerland nordwestlich von Mudersbach in Ortsrandnähe. Am Ortsrand führt ein asphaltierter und gut ausgebauter Weg (Am Schieferlay) zunächst zu einem Neubaugebiet, dann zum Friedhof und im weiteren Verlauf zur zu bewertenden landwirtschaftlichen Fläche.

Entsprechend gut ist das Grundstück zu erreichen. Umliegend sind weitere Ackerflächen, die augenscheinlich auch zusammen genutzt werden.

Der Bereich des zu bewertenden Grundstückes wird vom Gutachterausschuss als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt.

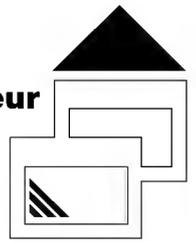


(Quelle: Stadtplan HESSEN)

1.6 Beschreibung des Grundstückes

1.6.1 Allgemein





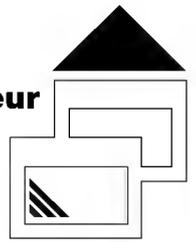
-7-

Zur besseren Übersicht über das Flurstück 144, Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Kreuzacker noch nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Das Flurstück 144 ist rechteckig geschnitten und kann als annähernd eben gelegen bezeichnet werden. Unmittelbar angrenzend sind weitere Ackerflächen vorhanden, die augenscheinlich zusammen genutzt werden. Eine Einzelnutzung wäre zwar gegeben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landesstraße, der Nähe zum Ort und dem gut ausgebauten Zufahrtsweg ist das Grundstück entsprechend gut erreichbar und kann als zweckmäßig und gut nutzbar bezeichnet werden.



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Lahn-Dill-Kreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

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

3. Bodenwertermittlung

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

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

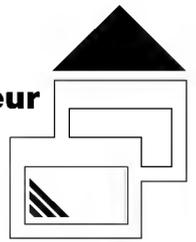
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;



2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte (i.S.d. § 196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen und werden aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises, Gemeinde Hohenahr, Gemarkung Mudersbach führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus dem geoportal.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Einstufungen:

Ackerland: 1,00 €/m² Ackerzahl: 41

Grünland: 0,90 €/m² Grünlandzahl: 41

Forstwirtschaftliche Fläche: 0,60 €/m²

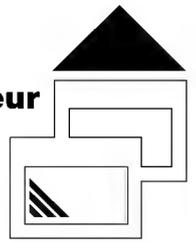
Für das Flurstück 144 erfolgt sachverständig eine Einstufung als Ackerland:

Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 3.881,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 3.881,00 \text{ €}$$

Das Ackerland ist gut schnitten und erreichbar. Aufgrund des Zuschnittes/Größe auch durchaus einzeln nutzbar. Es erfolgt daher keine sachverständige Anpassung.

→ Bodenwert Flurstück 144, gerundet = 3.800,00 €



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 06400-400691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

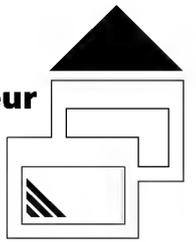
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

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



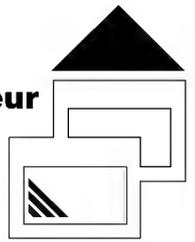
Bild 1: Grundstücksansicht



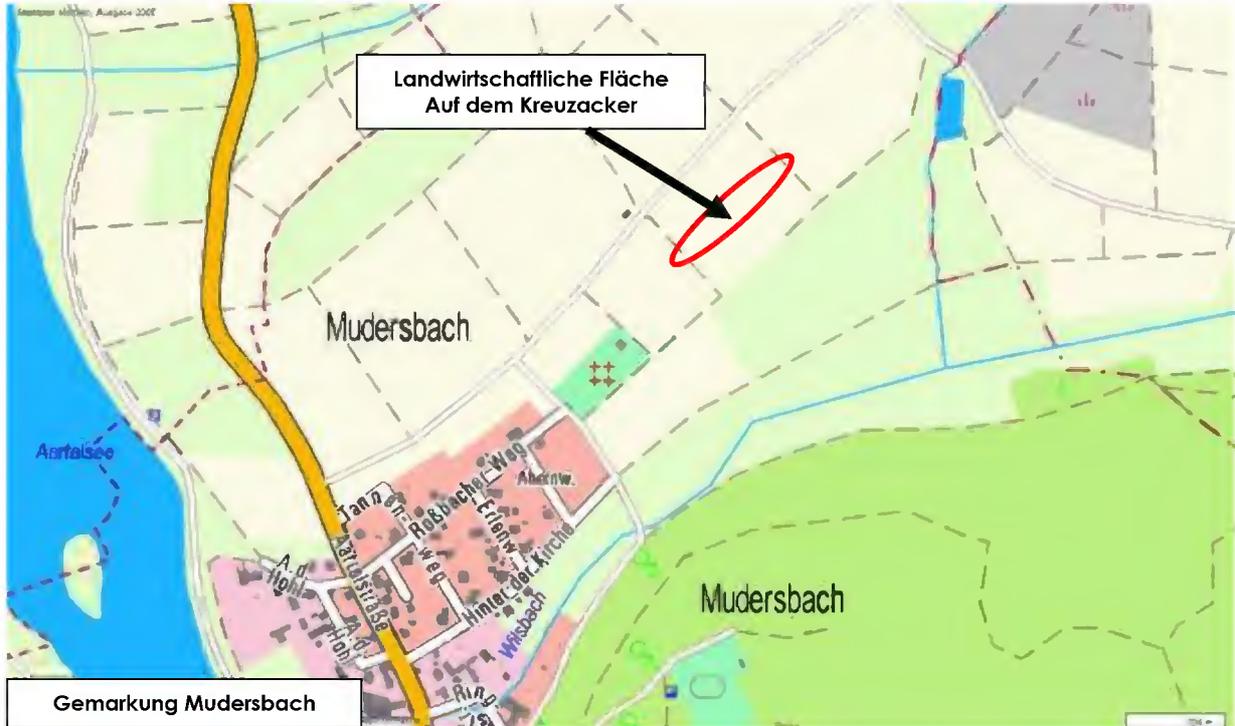
Bild 2: Grundstücksansicht



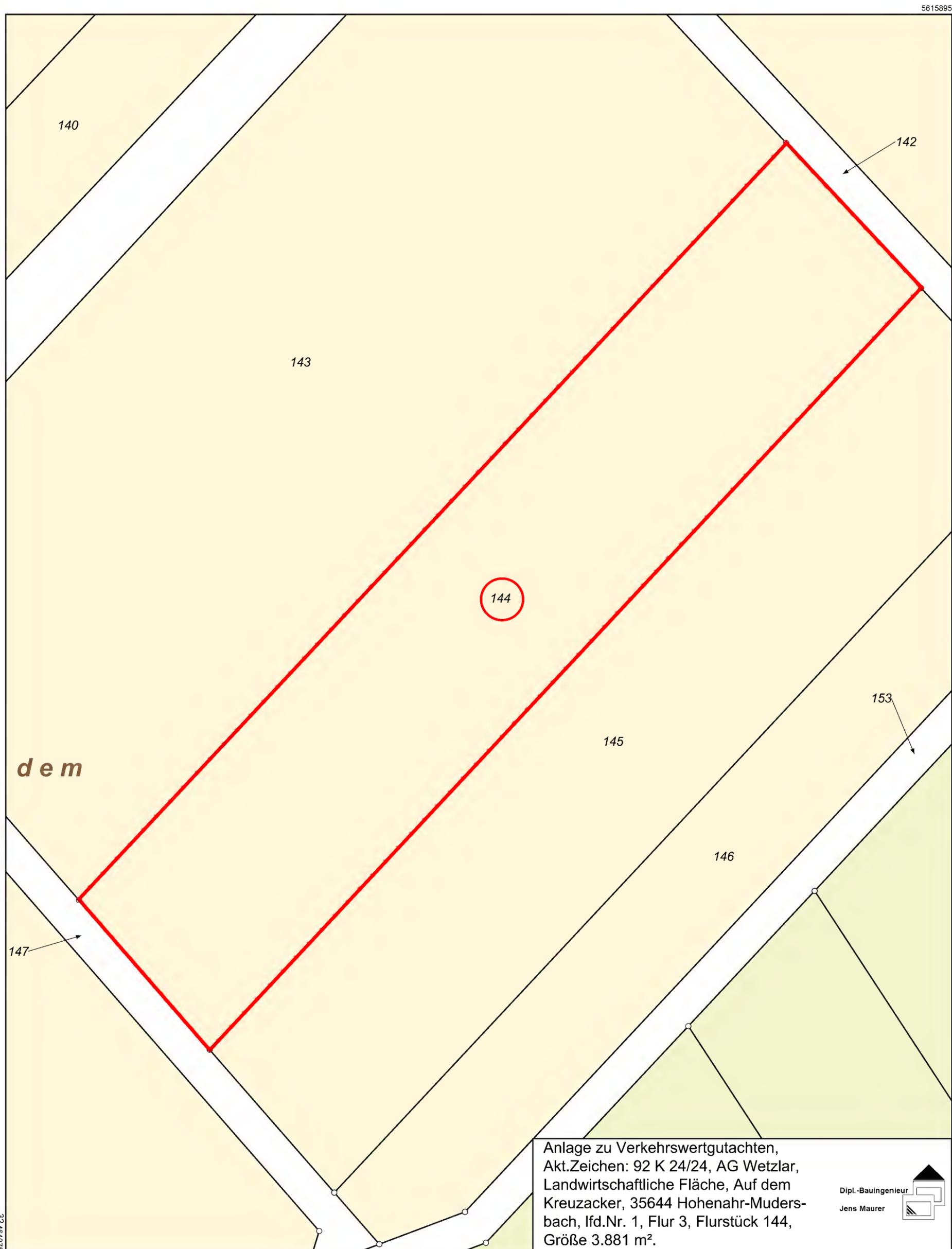
Bild 3: Zufahrt



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



(Quelle: Stadtplan HESSEN)



5615725

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Flurstück: 144
Flur: 3
Gemarkung: Mudersbach

Gemeinde: Hohenahr
Kreis: Lahn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen
Erstellt am 14.03.2025
Antrag: 202843520-1



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

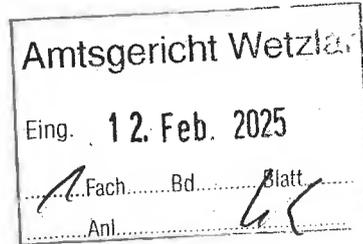
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Mudersbach Grundbuchblatt 1801 Laufende Nummer 1

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

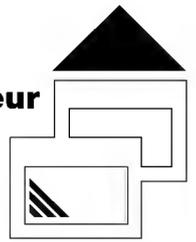
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



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