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

**Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungs-wertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
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

Amtsgericht Wetzlar

Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Datum: 06.08.2026 /c

Az.: 92 K 26/25-sl-zv-agwz

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als Brachland genutzte Grundstück in 35584 Wetzlar - Naunheim, Mühlstraße



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.06.2026 ermittelt mit rd.

110.000 €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
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
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2	**Grundstücksbeschreibung**	**7**
2.1	Grundstücksdaten	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	7
2.2.2	Lage der Stadt	8
2.2.3	Infrastruktur	8
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 16 Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“	8
2.3.3	Bodenordnung	10
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.5	Erschließung	10
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7	Baugrund, Grundwasser	11
2.8	Immissionen, Altlasten	11
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	12
3	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
3.1	Grundstücksdaten	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3	Bodenwertermittlung	13
3.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
3.4	Vergleichswertermittlung	15
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	15
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
3.5	Verkehrswert	20
4	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**22**
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**23**

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als Brachland
Objektadresse:	Mühlstraße 35584 Wetzlar - Naunheim

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
Naunheim	4455	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Naunheim	20	1	698 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wetzlar Wertherstraße 1 35578 Wetzlar Auftrag vom 11.03.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2026

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

Objektbeschreibung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein unbebautes Grundstück in Ortsrandlage von Naunheim. Das Grundstück weist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen ungepflegten Zustand auf und ist aufgrund des dichten Bewuchses nur in Teilbereichen zugänglich und begehbar gewesen. Auf dem Grundstück befindet sich eine einfache Einzelgarage, die im Rahmen der Besichtigung nicht von innen eingesehen werden konnte.

Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Grundstück hat eine dreieckige Grundform, wobei der südlich gelegene Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt und damit eigenständig nicht bebaubar ist. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einordnung des südlichen Grundstücksteilbereichs wird ergänzend auf die Ausführungen unter dem Abschnitt „Planungsrechtliche Auskünfte" im vorliegenden Gutachten verwiesen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurden durch den Bebauungsplan unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in Teilbereichen 0,4 sowie in anderen Teilbereichen 0,3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist je nach Lage innerhalb des Grundstücks mit 0,8 beziehungsweise 0,6 festgesetzt.

Besondere objektspezifische Merkmale

Um das Grundstück einer theoretischen baulichen Nutzung zuzuführen, sind zunächst erhebliche Rodungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde hierfür innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Abzugsbetrag berücksichtigt. Dieser Abzug basiert nicht auf einer detaillierten Kostenermittlung, sondern stellt eine sachverständige Schätzung dar, mit der die wertmindernde Wirkung des erforderlichen Rodungsaufwands auf den Verkehrswert abgebildet wird.

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.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35584 Wetzlar - Naunheim
Straße und Hausnummer:	Mühlstraße
Amtsgericht:	Wetzlar
Grundbuch von:	Naunheim Blatt 4455
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Naunheim lfd. Nr. 1 Flur 20 Flurstück 1 Größe: 698 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Wetzlar	Einwohnerzahl:	ca. 53.200
Stadtteil Naunheim:	Einwohnerzahl:	ca. 4.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtrandlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum von Wetzlar:	ca. 3,3 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 300 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 250 m
	Entfernung zum Bahnhof Wetzlar:	ca. 4,5 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis:	Lahn-Dill-Kreis	
Regierungsbezirk:	Gießen	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zum Stadtzentrum Wetzlar	ca. 4 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 97 km
	nach Gießen	ca. 16 km
	nach Limburg	ca. 46 km
	nach Frankfurt	ca. 68 km
	nach Dortmund	ca. 160 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 45 von Dortmund nach Frankfurt Anschluss Wetzlar-Ost	ca. 6 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Wetzlar vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

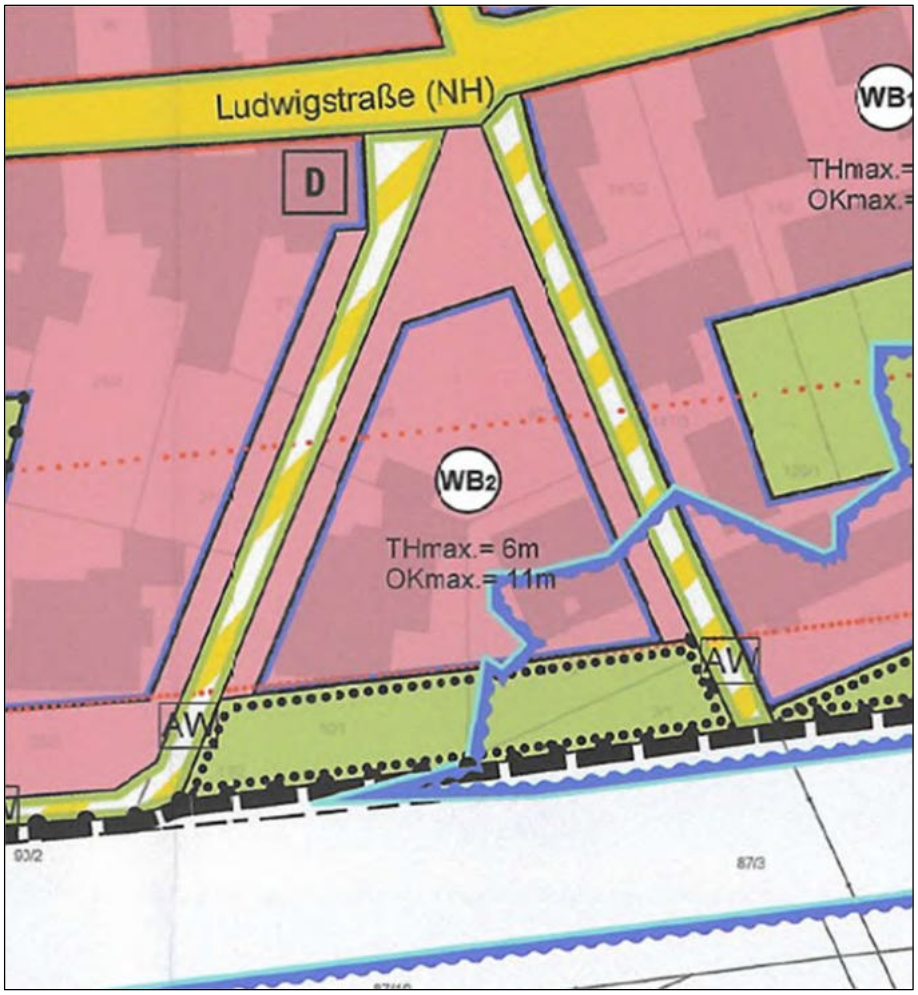
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 16 Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“

Art der baulichen Nutzung:	WB – besonderes Wohngebiet		
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	tlw. 0,4 / tlw. 0,3
	Geschossflächenzahl	GFZ	tlw. 0,8 / tlw. 0,6

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	$OK_{max.}$	Bauweise
WB_1	0,4	0,8	II	siehe Planeinschrieb	siehe Planeinschrieb	vgl. textl. Festsetzung Ziffer 3.1
WB_2	0,3	0,6	II			
WB_3	0,6	1,0	II			
WB_4	0,4	0,8	II			
WB_5	0,6	1,0	II			
WB_6	0,8	1,0	II			
WB_7	0,4	0,8	II			
WB_8	0,3	0,6	II			
WB_9	0,2	0,4	II			
GE_e	0,6	---	---			
SO_{BW}	0,4	0,8	II			



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, 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 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage: eben

Grundstücksform: fast dreieckig

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe[1]

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

[1] zweiseitig von einer asphaltierten Verkehrsfläche flankiert

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Gas liegt vermutlich in der Straße
Kanalanschluss liegt in der Straße

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: einseitige Grenzbebauung

Grundstückseinfriedung: keine wesentlichen 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

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht 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 wertrelevante Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk

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.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Brachland genutzte Grundstück in 35584 Wetzlar - Naunheim, Mühlstraße zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Naunheim	4455	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Naunheim	20	1	698 m²

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 (mittlere Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²
Baulücke	=	nein

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	698 m²
Baulücke	=	ja

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 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)	**=**	**150,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	11.06.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	698	×	0,933	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Zuschnitt	zonenüblich	ungünstig	×	0,950	
Baulücke	nein	ja	×	1,200	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**159,54 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**159,54 €/m²**	
Fläche	×	698 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	111.358,92 € **rd. 111.000,00 €**	

3.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	698,00	0,980
Vergleichsobjekt	500,000	1,050

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,933**

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 (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**111.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**111.000,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	**2.500,00 €**
Vergleichswert	**=**	**108.500,00 €**
	rd.	**110.000,00 €**

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		-2.500,00 €
• Garage	2.500,00 €	
• Rodung	-5.000,00 €	
Summe		-2.500,00 €

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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 (Gebäudefaktoren), 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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

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 Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das als Brachland genutzte Grundstück in 35584 Wetzlar - Naunheim, Mühlstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Naunheim	4455	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Naunheim	20	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend 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, 06.08.2026

_____

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 08.06.2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

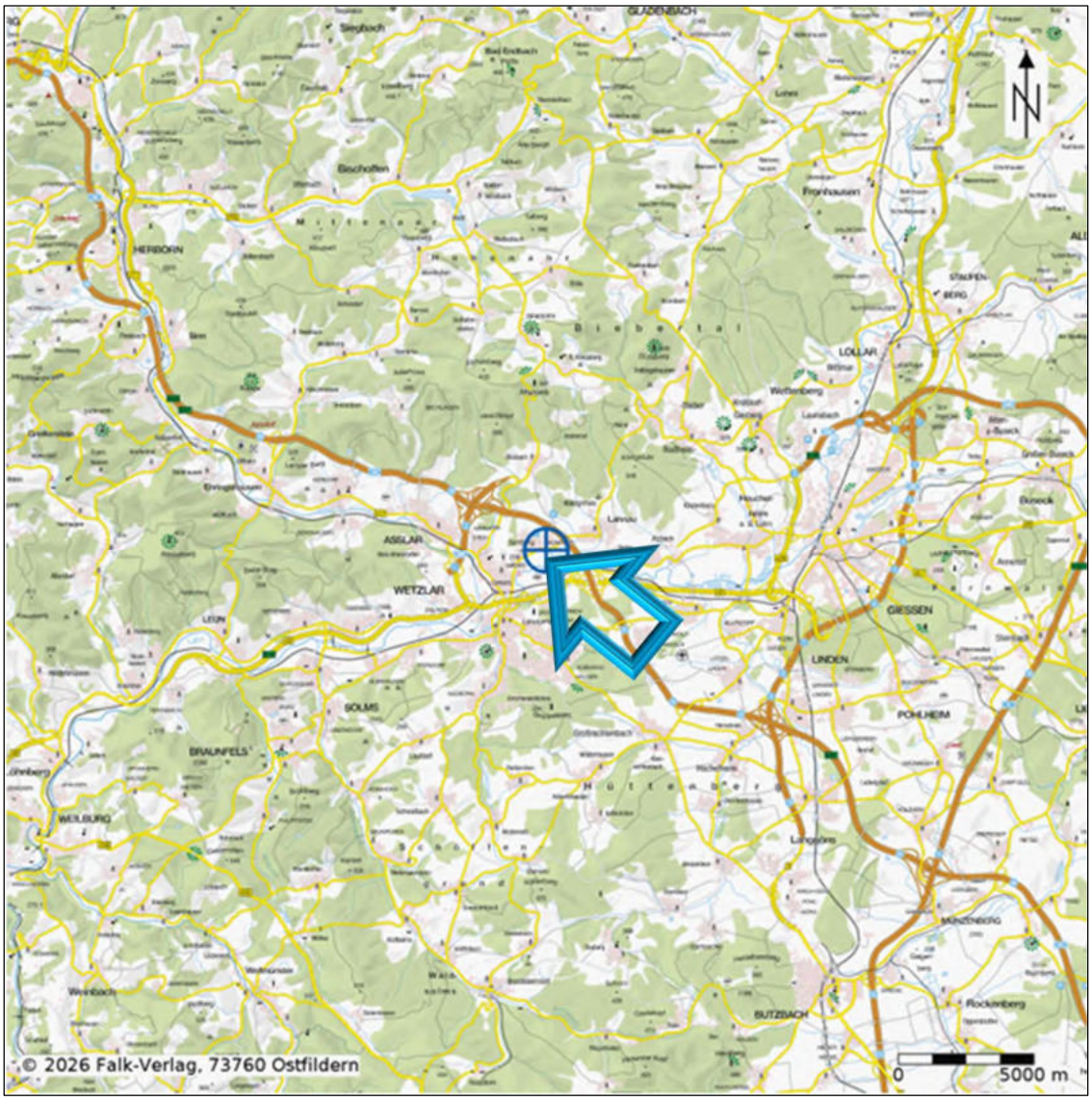
1.) Lage im Raum

2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan

3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

4.) Fotoliste

Anlage 1) Lage im Raum



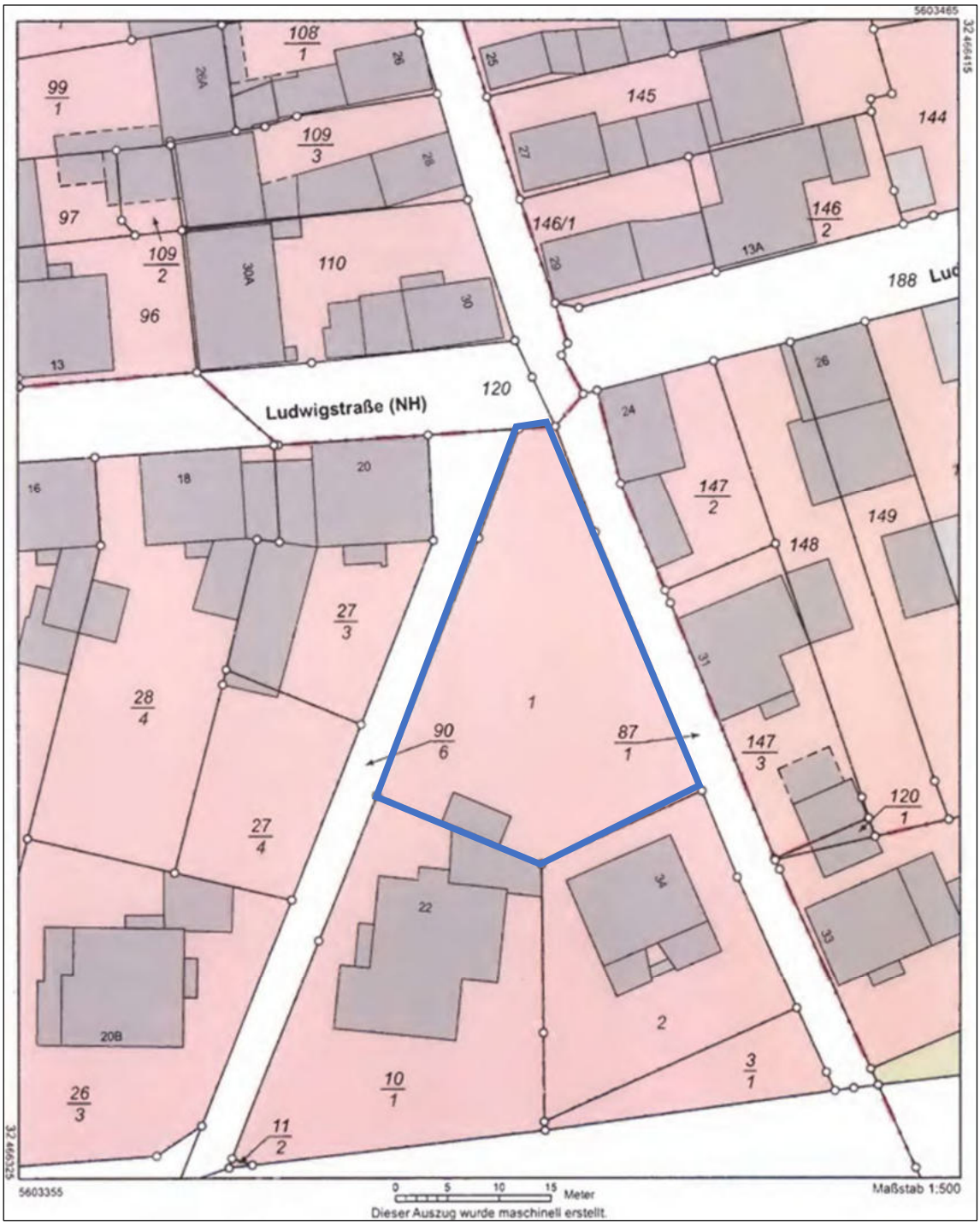
© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
http://www.sprengnetter.de

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 A7 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B6 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A4 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A5 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A6 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A7 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild B2 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild B3 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild B4 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild B5 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht



Bild B6 exemplarische Straßenansicht / Grundstücksansicht