

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für  
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar  
Telefon: 0170-6391961  
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de  
Datum: 08.03.2025  
Az.: 009-Z-2024  
Gerichtsaktenzeichen: 93 K 10/24

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die nachfolgend näher bezeichneten und als  
**Fläche der Landwirtschaft genutzten Grundstücke**  
**im Außenbereich der Gemeinde Aßlar, Ortsteil Aßlar**

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 05.02.2025  
ermittelt mit **insgesamt rd.**

**6.656,00 €**

**in Worten: sechstausendsechshundertsechsfundfünfzig Euro**

### **Die Einzelwerte der Grundstücke betragen zum Wertermittlungsstichtag:**

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1 B.V. (Flur 13, Flurstück 190)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.951,00 m <sup>2</sup>	2.146,00 €
lfd. Nr. 2 B.V. (Flur 21, Flurstück 1)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	3.491,00 m <sup>2</sup>	3.386,00 €
lfd. Nr. 3 B.V. (Flur 13, Flurstück 157)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	658,00 m <sup>2</sup>	750,00 €
lfd. Nr. 4 B.V. (Flur 13, Flurstück 145)	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	328,00 m <sup>2</sup>	374,00 €
Summe		6.428,00 m <sup>2</sup>	6.656,00 €

### **Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 7 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	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	5
2.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 B.V. ....	6
2.2.1	Bodenwertermittlung .....	6
2.2.2	Vergleichswertermittlung .....	7
2.2.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1 B.V. ....	7
2.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 B.V. ....	8
2.3.1	Bodenwertermittlung .....	8
2.3.2	Vergleichswertermittlung .....	9
2.3.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 B.V. ....	9
2.4	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3 B.V. ....	10
2.4.1	Bodenwertermittlung .....	10
2.4.2	Vergleichswertermittlung .....	11
2.4.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 3 B.V. ....	11
2.5	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4 B.V. ....	12
2.5.1	Bodenwertermittlung .....	12
2.5.2	Vergleichswertermittlung .....	13
2.5.3	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4 B.V. ....	13
2.6	Verkehrswert .....	13
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>16</b>
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	16
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	16
3.3	Verwendete fachspezifische Software .....	16
<b>4</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Fläche der Landwirtschaft
Lage:	Aßlar, Außenbereich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aßlar, Blatt 4705, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Aßlar, Blatt 4705, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Aßlar, Blatt 4705, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Aßlar, Blatt 4705, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Aßlar, Flur 13, Flurstück 190, Fläche 1951 m <sup>2</sup> Gemarkung Aßlar, Flur 21, Flurstück 1, Fläche 3491 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Aßlar, Flur 13, Flurstück 157, Fläche 658 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Aßlar, Flur 13, Flurstück 145, Fläche 328 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 11.12.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.02.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Namen und Anschriften liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtsplan</li><li>• Luftbilder</li><li>• Auskünfte zum Planungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Verpachtungssituation:**

Ob, beziehungsweise an wen die Grundstücke verpachtet sind, konnte nicht ermittelt werden.

**Gewerbebetrieb:**

– entfällt -

**Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

– entfällt -

**Hausschwamm:**

– entfällt -

**Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:**

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

**Energieausweis:**

- entfällt -

Grundlage für die Berechnung der Verkehrswerte ist ein speziell für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgelegtes Programm auf Excel-Basis (siehe Ergebnisausdruck in Anlage 3).

Berücksichtigt wurden die Faktoren Acker- bzw. Grünlandzahl, Grundstücksgröße, Entfernung zum Ortsrand, sowie gegebenenfalls sonstige Faktoren wie z. B. Lage im Wasserschutzgebiet oder im Überschwemmungsbereich, Hanglagen, negative Einflüsse wie Staunässe oder starker Bewuchs mit Hecken.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Liegenschaftskarten, Luftbilder und Fotos verwiesen.

## 2 Ermittlung des Verkehrswerts

### 2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als Fläche der Landwirtschaft genutzte Grundstück im Außenbereich Aßlar, zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aßlar	4705	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aßlar	13	190	1.951 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aßlar	4705	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aßlar	21	1	3.491 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aßlar	4705	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aßlar	13	157	658 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aßlar	4705	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aßlar	13	145	328 m <sup>2</sup>

Für jedes Grundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch die Summe der Verkehrswerte aller Grundstücke ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.951 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 2 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	3.491 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 3 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	658 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 4 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	328 m <sup>2</sup>
Summe der Grundstücksflächen:		6.428 m <sup>2</sup>

## 2.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 B.V.

### 2.2.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.951 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Summe der Faktoren aus Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.951 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>2.146,10 €</b>	
	<b>rd.</b>	<b>2.146,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **2.146,00 €**.

## 2.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ifd. Nr. 1 B.V.“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>2.146,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>2.146,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>2.146,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>2.146,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>2.146,00 €</b>

## 2.2.3 Wert des Grundstücks Ifd. Nr. 1 B.V.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.146,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 1 B.V. wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

**2.146,00 €**

geschätzt.

## 2.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 B.V.

### 2.3.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.491 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	3.491	× 1,00	
Summe der Faktoren aus Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 0,88	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,97 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>0,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	3.491 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	3.386,27 €	
	<b>rd.</b>	<b>3.386,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **3.386,00 €**.

### 2.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ifd. Nr. 2 B.V.“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.386,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.386,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.386,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.386,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.386,00 €</b>

### 2.3.3 Wert des Grundstücks Ifd. Nr. 2 B.V.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.386,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 2 B.V. wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

**3.386,00 €**

geschätzt.

## 2.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3 B.V.

### 2.4.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 658 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	658	× 1,00	
Summe der Faktoren aus Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 1,04	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,14 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>1,14 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	658 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	750,12 €	
	<b>rd.</b>	<b>750,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **750,00 €**.

## 2.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ifd. Nr. 3 B.V.“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>750,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>750,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>750,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>750,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>750,00 €</b>

## 2.4.3 Wert des Grundstücks Ifd. Nr. 3 B.V.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **750,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 3 B.V. wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

**750,00 €**

geschätzt.

## 2.5 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4 B.V.

### 2.5.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 2.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 328 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	328	× 1,00	
Summe der Faktoren aus Excel-Liste (siehe Anlage 3)			× 1,04	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,14 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>1,14 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	328 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	373,92 €	
	<b>rd.</b>	<b>374,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 insgesamt **374,00 €**.

## 2.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ifd. Nr. 4 B.V.“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>374,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>374,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>374,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>374,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>374,00 €</b>

## 2.5.3 Wert des Grundstücks Ifd. Nr. 4 B.V.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **374,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 4 B.V. wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit rd.

**374,00 €**

geschätzt.

## 2.6 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
Ifd. Nr. 1 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	1.951,00 m <sup>2</sup>	2.146,00 €
Ifd. Nr. 2 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	3.491,00 m <sup>2</sup>	3.386,00 €
Ifd. Nr. 3 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	658,00 m <sup>2</sup>	750,00 €
Ifd. Nr. 4 B.V.	unbebaut (Fläche der Landwirtschaft)	328,00 m <sup>2</sup>	374,00 €
Summe		6.428,00 m <sup>2</sup>	6.656,00 €

Die Summe der Verkehrswerte der Grundstücke:

Grundbuch Aßlar	Blatt 4705	lfd. Nr. 1
Gemarkung Aßlar	Flur 13	Flurstück 190
Grundbuch Aßlar	Blatt 4705	lfd. Nr. 2
Gemarkung Aßlar	Flur 21	Flurstück 1
Grundbuch Aßlar	Blatt 4705	lfd. Nr. 3
Gemarkung Aßlar	Flur 13	Flurstück 157
Grundbuch Aßlar	Blatt 4705	lfd. Nr. 4
Gemarkung Aßlar	Flur 13	Flurstück 145

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd.

**6.656 €**

**in Worten: sechstausendsechshundertsechsfünzig Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wetzlar, den 09. März 2025

---

Dipl.- Ing, Harald Höchst

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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.

### 3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### 3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

#### 3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses

#### 3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) unter Zuhilfenahme eines separaten Berechnungsprogramms für landwirtschaftliche Flächen erstellt.

#### **4 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1:      Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Flurstücke
- Anlage 2:      Luftbilder mit Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte sowie Foto des Flurstücks
- Anlage 3:      Ergebnis Ausdruck der Excel-Liste

# Anlage 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Flurstücke

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Luftbilder mit Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte sowie Foto des Flurstücks

Seite 1 von 1



Flurstück 145 und 157: Grünland, annähernd eben, Lage im Überschwemmungsbereich der Dill

Flurstück 190: Grünland, annähernd eben, direkt an der Dill gelegen, am Ufersaum der Dill einige Bäume, Überschwemmungsgebiet



**Flurstücke 190: Foto von Nordosten**



**Bereich der Flurstücke 145 und 157: Foto von Süden**



**Flurstück 11: Grünland, annähernd eben**



**Flurstücke 11, Foto von Süden**

### Anlage 3: Ergebnisausdruck der Excel-Liste

Seite 1 von 1

Gemarkung: Klein-Altenstädten (Stadtteil von Aßlar)  
 Grundbuchblatt: 1335

lfd. Nr.	lfd.Nr. B.V.	Flur	Flurstück	Nutzung (Angabe aus LK)	tatsächliche Nutzung	Fläche (gesamt) (m²)	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Wertzahl 1	Wertzahl 2	Wertzahl (gemittelt)	Fahrtwegentfernung zum Ortsrand (m)	sonstige Besonderheiten	Flächenumrechnungsfaktor (gedämpft)	Wertzahlumrechnungsfaktor	Entfernungsumrechnungsfaktor (gedämpft)	Faktor für sonstige Besonderheiten	Summe der Faktoren	relativer Bodenwert (€/m²)	absoluter Bodenwert (Verkehrswert)
1	1	13	190	landw. Fl.	Grünland	1.951	1.951		58		58	500	siehe 1.)	1,00	1,12	1,00	0,90	1,00	1,10	2.146 €
2	2	21	1	landw. Fl.	Grünland	3.491	2.900	591	33	38	34	750		1,00	0,88	1,00	1,00	0,88	0,97	3.386 €
3	3	13	157	landw. Fl.	Grünland	658	658		68		68	500	siehe 1.)	0,95	1,21	1,00	0,90	1,04	1,14	750 €
4	4	13	145	landw. Fl.	Grünland	328	328		68		68	500	siehe 1.)	0,95	1,21	1,00	0,90	1,04	1,14	374 €
<b>Summe:</b>						<b>6.428</b>												<b>Summe:</b>	<b>6.656 €</b>	

1.) Lage im Überschwemmungsgebiet

Definition des Richtwertgrundstückes:	
mittlere Feldlage	
Wertzahl:	46
Fläche:	2.000 m²
Bodenrichtwert:	1,10 €/m²