

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertschätzung (Marktwert)

(im Sinne des § 194 BauGB)

Verkehrswertschätzung Nr. 20230024

Aktenzeichen: 93 K 29/22

für das Grundstück:

Ackerlandgrundstück
Vor den Birken
35625 Hüttenberg-Kleinrechtenbach

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023:

1.700 € (in Worten: Eintausendsiebenhundert Euro)

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ausfertigung: 3/3
Erstellungsdatum: 20.10.2023

Die folgende Verkehrswertschätzung besteht aus 17 Seiten mit 2 Anlagen und 1 Foto.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.0.	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Eigentümer	3
1.3.	Verantwortlicher Wertermittler	3
1.4.	Zweck der Wertermittlung	3
1.5.	Stichtag der Wertermittlung	3
1.6.	Voraussetzungen der Wertermittlung	3
1.7.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.8.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	4
1.9.	Objektbezogene Unterlagen	4
1.10.	Ortsbesichtigung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	6
2.0.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.1.	Grundstücksangaben	6
2.2.	Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	7
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen	9
3.1.	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	9
4.	Wertermittlung	10
4.0.	Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	10
4.1.	Bodenwertermittlung	11
4.2.	Vergleichswertermittlung	12
5.	Verkehrswertfeststellung (Marktwert)	13
5.0.	Verkehrswert	13
5.1.	Marktverhältnisse	13
5.2.	Marktanpassung	13
5.3.	Verkehrswertableitung	14
6.	Schlussbemerkungen	14
7.	Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 21.07.2023	15
8.	Anlagen	
8.1.	Anlage 1 Lageplan des Grundstücks	
8.2.	Anlage 2 Objektfoto	

1. Allgemeine Angaben

1.0. Gegenstand der Wertermittlung

Ackerlandgrundstück
Vor den Birken
35625 Hüttenberg-Kleinrechtenbach

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

1.2. Eigentümer

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

1.3. Verantwortlicher Wertermittler

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

1.4. Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung mit der Beantwortung der folgenden Fragen:

- a). Welche Mieter und Pächter sind vorhanden,
- b). Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber),
- c). Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm,
- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
- f). Liegt ein Energiepass vor,
- g). Besteht Verdacht auf Altlasten (z.B. Bodenverunreinigung oder Kampfmittel).

(Die Beantwortung der Fragen erfolgt unter Punkt 7. auf Seite 15)

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Als Wertermittlungsstichtag wird der 08.09.2023 angenommen. Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag der Wertermittlung.

1.6. Voraussetzungen der Wertermittlung

Feststellungen in dieser Wertermittlung erfolgen auf Grund unten genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Auftragsgemäß erfolgte keine Baugrundüberprüfungen. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl., oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. werden umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Auskünfte von Behörden werden aus Datenschutzgründen (BDSG) nur in anonymisierter Weise dargestellt. Auf die Benennung der einzelnen Behördenmitarbeiter und deren genauen Funktion wird verzichtet. In der Akte des Sachverständigen sind die Mitarbeiter und Kontaktdaten sowie

der genaue Gesprächsinhalt dokumentiert, diese Liste kann vom Auftraggeber angefordert werden. Eine Veröffentlichung in dieser Wertermittlung erfolgt jedoch nicht.

Die auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen wie Planauszüge und dgl. werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmass oder vollständige Neuberechnung geprüft.

1.7. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Seit 01.01.2022 gilt die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Der aktuell gültige Immobilienmarktbericht sowie die veröffentlichten Zahlen basieren jedoch noch auf Grundlage der ImmowertV 2010 sowie der entsprechenden Zahlenbasis. Daher kann eine modellkonforme Ableitung nur auf den bisher veröffentlichten Zahlen und der daraus resultierenden Berechnungsmodellen erfolgen. In der folgenden Wertermittlung wird daher weiter die ImmowertV 2010 als Grundlage angewendet.

Es sind keine weiteren besonderen Umstände innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.8. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

Rechtsgrundlagen sind Gesetze und Verordnungen über die Wertermittlung, wie z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Tabellen der Normalherstellungskosten (NHK 2010) und andere, in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe.

An gängiger Fachliteratur wurde das Handbuch für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken' Kommentar und Handbuch von Prof. Kleiber 9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Verlag eingesetzt.

Auskünfte über den Grundstücksmarkt stammen maßgeblich aus dem Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Lahn-Dill-Kreises mit der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 2023. Hierbei handelt es sich um den aktuellen Marktbericht.

Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden durch Befragung von Marktkennern (Makler, Banken, Hausverwaltungen, Bauträger u.a.) erteilt. Die Ergebnisse wurden in der Akte des Sachverständigen dokumentiert und festgehalten. Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zur Abrechnung der Anlieger- und Erschließungskosten, zu Baulasten, zu Bodenrichtwerten, zu Altlastenkartierungen.

Standortanalysen wurden aus dem Immobilienführer Plötz, Immobilieninformationsverlag und Aussagen der IHK-Berichte über den Wirtschaftsstandort Lahn-Dill sowie den Internetseiten der Gemeinde Hüttenberg entnommen.

1.9. Objektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Bewertung des Objektes herangezogen:

Es wurden die seitens der Behörde zur Verfügung gestellten Lagepläne als Grundlage verwendet. Die Pläne sind vom verantwortlichen Sachverständigen für diese Wertermittlung auf den zum Stichtag aktuellen Zustand skizzenhaft, unmaßstäblich abgeändert worden; die vorhandenen Berechnungen wurden durch Kontrollrechnungen plausibilisiert, erforderlichenfalls geändert sowie erweitert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch etwaige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten Änderungen auf den ermittelten Verkehrswert erfolgen können. Vom Sachverständigen wurden noch folgende Unterlagen besorgt:

- Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss beim Katasteramt vom 02.10.2023
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis 2023
- Auskünfte von Marktteilnehmern

Folgende Unterlagen wurden vom Amtsgericht Wetzlar bzw. seitens der Eigentümer übergeben, die in dieser Wertermittlung berücksichtigt werden sollen. Es wird unterstellt, dass es hier keine Änderungen zum Wertermittlungstichtag gegeben hat.

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 14.08.2023
- Lageplan vom 02.10.2023

1.10. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme erfolgte beim Ortstermin am: 08.09.2023

Bei der Begehung konnte das Grundstück besichtigt werden.

Anwesend waren:

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

Als Sachverständiger:

Martin Schneider
In den Tannen 7
63075 Offenbach am Main

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

Die folgenden Daten stammen aus dem seitens des Auftraggebers vorgelegten unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 14.08.2023:

2.0. Grundbuchdaten (auszugsweise)

2.0.1. **Amtsgerichtsbezirk:** **Wetzlar**

2.0.2. **Grundbuchamt:** **Wetzlar**

2.0.3. **Grundbuch von:** **Kleinrechtenbach**

2.0.4. **Band/Blatt Nr.:** **781**

2.0.5. Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer 2: Ackerland, Vor den Birken

2.0.6. Abteilung I (Eigentümer) :

Siehe beigefügtes Begleitschreiben.

2.0.7. Abteilung II (Lasten, Beschränkungen):

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.0.8. Abteilung III (nicht wertrelevant):

Keine für die Bewertung relevante Eintragung vorhanden.

2.1. Grundstücksangaben

lfd. Nr.	Amtsgericht			Grundbuch von	Blatt
2	Wetzlar			Kleinrechtenbach	718
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
2	Kleinrechtenbach	9	183	Ackerland, Vor den Birken	1.287 m ²
Größe gesamt					1.287 m²

2.2. Lagebeschreibung / Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.2.1. Lagemerkmale

Kleinrechtenbach gehört zur Gemeinde Hüttenberg und liegt im Lahn-Dill-Kreis in Mittelhessen und gehört somit zum Bundesland Hessen. Der Lahn-Dill-Kreis liegt am Trennungspunkt hessischer Mittelgebirge: südlich der Lahn liegt der Taunus, nördlich der Lahn und westlich der Dill beginnt der Westerwald; nördlich der Lahn und östlich der Dill beginnt das Rothaargebirge. Nachbarstädte der Region sind Wetzlar (rund 14km) und Gießen (rund 30km). Bad Nauheim ist ca. 40 km entfernt und Frankfurt ca. 70 km.

2.2.2. Gebietslage

Wetzlar und Gießen sind die beiden Kerne des mittelhessischen Ballungsgebietes (etwa 200.000 Einwohner). Hüttenberg liegt zwischen den Städten Wetzlar und Gießen.

2.2.3. Ortslage

Kleinrechtenbach liegt in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L3054 sowie L3133. Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich der Gemeinde in der Nähe der L3133.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Grundstücksfläche

Die Untersuchung des Baugrunds war nicht Gegenstand der Beauftragung. Augenscheinlich macht das Grundstück einen soliden und standfesten Eindruck.

2.3.2. Zuschnitt / Oberflächengestalt

Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig geschnitten und leicht in nordwestliche Richtung geringfügig geneigt. Das Grundstück ist unbebaut und mit mehreren Obstbäumen bewachsen.

2.3.3. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaltungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Mit Schreiben vom 10.08.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen.

Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch etwaige Belastungen vorhanden sein, wären diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten und von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück liegt mittig im Feld zwischen anderen Streuobst- und Ackerlandflächen, es ist bis auf die Anbindung an einen geschotterten Feldweg keine Erschließung vorhanden.

2.4.2. Baurechtliche Lage und zulässige Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich aktuell nicht in einem Gebiet eines Bebauungsplans. Nach Aussage der zuständigen Planungsbehörde ist die Erweiterung des B-Plan Gebiets um dieses Grundstück nicht vorgesehen. Die baurechtliche Situation ist somit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten. Aktuell wird seitens der zuständigen Baubehörde keine Bebauungsmöglichkeit in Aussicht gestellt.

2.4.3. Eingetragene Rechte

Es sind keine Rechte eingetragen.

2.4.4. Entwicklungszustand / tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück hat aktuell lediglich die Qualitätsstufe als Ackerland bzw. Streuobstwiese erreicht. Augenscheinlich wird das Grundstück nur partiell genutzt und ist mittelmäßig gepflegt.

2.4.5. Gesamtbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Steuobstwiesengrundstück, das aktuell ungenutzt ist.

2.4.6. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

3. Herleitung der Wertermittlungsgrundlagen

3.1. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

3.1.1. Miet- und Pachtverhältnisse

Das Grundstück wird aktuell nicht genutzt. Es liegen keine Fremdmietverhältnisse vorliegen.

3.1.2. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4. Wertermittlung

4.0. Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV2010- in der Fassung vom 01. Juli 2010 anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Wertermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag). Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Nach § 8 der ImmoWertV 2010 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16), das Ertragswertverfahren (§§17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

4.1. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer vom Gutachterausschuss des Lahn-Dill-Kreises festgelegten Bodenrichtwertzone. Dieser veröffentlichte Wert bezieht sich auf folgendes Richtwertgrundstück:

Das sieht folgende Nutzung vor:

Nutzungsart	Grünland
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)	1,30 €/m ²
Grünlandzahl des Richtwertgrundstücks	45
Stichtag des Bodenwerts	01.01.2022

(Quelle: Bodenrichtwertkarte Boris Hessen)

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in Hüttenberg-Kleinrechtenbach. Das Wertermittlungsobjekt passt grundsätzlich von der Art sowie der Qualität in die vorhandene Bodenrichtwertzone der Grünlandgrundstücke mit einer ausgewiesenen Grünflächenzahl zwischen 40 bis 45. Es sind daher keine Anpassungen vorzunehmen.

Bodenwert

Fläche	1.287 m ²
Bodenrichtwert	1,30 €/m ²

Bodenwert **1.673 €**

Bodenwert gerundet **1.700 €**

4.2. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert ist die marktorientierte Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Im Vergleichswertverfahren (§15) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es liegen keine ausreichenden Vergleichspreise für Grundstücke gleicher Lage-, Art- Güte und Beschaffenheit vor, so dass eine Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht erfolgen kann.

5. Verkehrswertfeststellung (Marktwert)

5.0. Verkehrswert

Für das Wertermittlungsobjekt ergeben sich bei Unterstellung eines altlastenfreien Zustandes und frei von etwaigen behördlichen Beschränkungen sowie Lastenfreiheit in Abteilung II des Grundstücks folgende Werte:

Wertbezeichnung		Wertbeitrag
Bodenwert	1.700 €	
Verkehrswert		1.700 €

5.1. Marktverhältnisse

Im Lahn-Dill-Kreis herrschen übliche Marktverhältnisse. In Hüttenberg-Kleinrechtenbach werden Grundstücke zu üblichen Preisen gehandelt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um ein übliches Streuobstwiesengrundstück. Diese Art von Grundstücken werden regelmäßig gehandelt eine Ableitung ist unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgt.

5.2. Marktanpassung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Lahn-Dill-Kreis sieht bei vergleichbaren Objekten keine Marktanpassungsfaktoren vor. Es wurden daher keine Marktanpassungen vorgenommen.

5.3. Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert wurde aus dem Bodenwert herangezogen. Bei dem Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um übliches Streuobstwiesengrundstück mit einzelnen Bäumen. Diese Art von Grundstücken werden regelmäßig gehandelt eine Ableitung ist unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgt. Es liegen keine ausreichenden Verkaufspreise für vergleichbare Grundstücke nach Ort, Größe, Lage und Beschaffenheit vor, sodass auch keine fundierte Ermittlung eines Vergleichswertes nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der beauftragten Schätzung ein Verkehrswert von

Verkehrswert (Marktwert) = 1.700, -- € (in Worten: Eintausendsiebenhundert Euro)

6. Schlussbemerkungen

Diese Wertermittlung ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Wertermittler überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Wertermittlung werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Wertermittler erklärt, dass er weder verwandt noch verschwägert ist mit dem Auftraggeber, dass er diese Wertermittlung in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat.

Der Wertermittler bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Wertermittler nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit bemessen werden kann. Der Wertermittler erklärt, dass die vorstehende Wertermittlung Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte zwischen dem Wertermittler und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieser Wertermittlung untersagt.

Offenbach am Main, 20.10.2023

Martin Schneider

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

7. Beantwortung der Fragen gemäß Auftrag vom 21.07.2023

- a). Welche Mieter und Pächter sind vorhanden.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Es sind nach Aussage der Eigentümer keine Miet- oder Pachtverhältnisse begründet.

- b). Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Auf dem zu bewertenden Grundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

- c). Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Es wird unterstellt, dass keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt werden müssten.

- d). Besteht Verdacht auf Hausschwamm

Das Grundstück ist unbebaut, es kann daher kein Hausschwamm existieren.

- e). Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Die kontaktierten Behörden wurden hierzu befragt. Es liegen nach Aussage der zuständigen Behörde keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- f). Liegt ein Energiepass vor

Das Grundstück ist unbebaut, ein Energieausweis liegt daher nicht vor.

- g). Besteht Verdacht auf Altlasten

Mit Schreiben vom 10.08.2023 hat das RP Gießen erklärt, dass für die angefragte Adresse keine Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Es wird in dieser Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt.

8. Anlagen

Anlage 1: Lageplan des Grundstücks



Quelle: Unterlagen Auftraggeber -ohne Maßstab-

Anlage 2: Objektfotos

Bild 1: Ansicht von Nordosten:

