

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

Amtsgericht Wetzlar

Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-
vermittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
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

Datum: 26.03.2026 /c

Az.: 93 K 40/25-sl-zv-agwz

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für zwei unbebaute Grundstücke in 35630 Ehringshausen (Bauerwartungsland und Grundstück im Außenbereich)



ungefähre Grenzdarstellungen

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 03.03.2026 ermittelt mit rd.

89.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 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 der Grundstücke innerhalb des Ortsteils.....	7
2.2.2	Lage der Gemeinde	8
2.2.3	Infrastruktur	8
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.....	9
2.3.3	Bodenordnung	9
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	9
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten	9
2.5	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	10
2.6	Baugrund, Grundwasser – Flurstück 61	10
2.7	Immissionen, Altlasten	10
2.8	Rechtliche Gegebenheiten	11
3	Ermittlung der Verkehrswerte	12
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 61	12
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2.2	Bodenwertermittlung	13
3.2.3	Vergleichswertermittlung	15
3.2.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 61	16
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2	17
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
3.3.2	Bodenwertermittlung	17
3.3.3	Vergleichswertermittlung	18
3.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2	18
3.4	Verkehrswert.....	19
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	21
5	Verzeichnis der Anlage.....	22



1 Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: zwei unbebaute Grundstücke

Objektadresse: 35630 Ehringshausen

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Ehringshausen	3440	a) 1 b) 3

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Ehringshausen	a) 20 b) 29	61 2	1.593 m ² 1.311 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wetzlar

Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 15.01.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 03.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 03.03.2026



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind keine Pächter vorhanden.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

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

1. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung sind zwei unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Ehringshausen.

2. Objektbeschreibung Flurstück 61

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich das Flurstück 61 als unbebaute Wiesenfläche dar. Auskünfte über etwaige bestehende Pachtverhältnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor. Geometrisch handelt es sich um ein schmales, langgezogenes Grundstück mit einer Gesamtlänge von ca. 100 Metern bei einer Breite von durchschnittlich 9 Metern.

Planungs- und Baurecht:

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt sowie der planungsrechtlichen Würdigung durch den Unterzeichner ist das Grundstück derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bebauung sowie der Darstellung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist jedoch objektiv eine gewisse bauliche Entwicklungsperspektive abzuleiten. Vor diesem Hintergrund wird das Flurstück 61 im vorliegenden Gutachten qualitätsstichtagsbezogen als Bauerwartungsland (gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV) eingestuft und entsprechend bewertet.

3. Objektbeschreibung Flurstück 2

Bei dem zweiten Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das planungsrechtlich dem Außenbereich von Ehringshausen (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist. Das Grundstück befindet sich topografisch in einer Tallage und ist weitestgehend von Waldflächen umschlossen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Fläche nicht bewaldet und wurde als Pferdekoppel (Weideland) genutzt. Der Boden stellte sich am Besichtigungstag als stark vernässt dar und wies durch die Beweidung (Trittschäden) oberflächliche Verdichtungen und Strukturverluste auf.

Erschließung und landwirtschaftliche Qualität:

Die wegemäßige Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über einen einfachen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Spurweg mit wassergebundener Decke und mittigem Grasstreifen). Entlang der Grundstücksgrenze verläuft zudem ein kleiner Wasserlauf (Bach).

Aufgrund der spezifischen Lageeigenschaften (Tallage, Waldschatten) sowie der augenscheinlichen Bodenbeschaffenheit ist eine höherwertige landwirtschaftliche Nutzung (z.B. als Ackerland oder Ertragsgrünland) objektiv nicht anzunehmen. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis der Eigenschaft als kaum nutzbares Grünland.



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:	35630 Ehringshausen			
Amtsgericht:	Wetzlar			
Grundbuch von:	Ehringshausen Blatt 3440			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Ehringshausen			
a)	lfd. Nr. 1	Flur 20	Flurstück 61	Größe: 1.593 m²
b)	lfd. Nr. 3	Flur 29	Flurstück 2	Größe: 1.311 m²
Wirtschaftsart:	a)	Ackerland		
	b)	Grünland		
Mieter:	Es sind keine Pächter vorhanden			
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtgemeinde Ehringshausen:	Einwohnerzahl:	ca.	9.600
Ortsteil Ehringshausen:	Einwohnerzahl:	ca.	4.100

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

Lage:	Außenbereich		
Entfernung zum Ortszentrum:	Flurstück 61: unmittelbar am Ortsrand Flurstück 2: ca. 800 m		
Nachbarschaft und Umgebung:	Flurstück 61: Wohnen, Außenbereich Flurstück 2: Außenbereich (Wald, Landwirtschaft)		



2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 17 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 84 km
nach Gießen	ca. 27 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 45 von Hanau nach Dortmund Anschluss Ehringshausen	ca. 2 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Ehringshausen. Die nächsten Einkaufsorte sind Wetzlar, Herborn und Gießen.

Ein Kindergärten befinden sich in Ehringshausen. Eine Grundschule und eine Gesamtschule sind in Ehringshausen vorhanden, Gymnasien in Wetzlar.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke sowie ein Krankenhaus befinden sich in Ehringshausen.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale sind in Ehringshausen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: Flurstück 61: teilweise Wohnbaufläche, teilweise Grünfläche
Flurstück 2: Grünland



2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach §35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: Flurstück 61: Bauerwartungsland
Flurstück 2: Grünland

Erschließungszustände: Flurstück 61: teilweise erschlossen
Flurstück 2: nicht erschlossen

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 Grundstücksbeschaffenheiten

**topografische
Grundstückslagen:** Flurstück 61: geneigt
Flurstück 2: eben

Grundstücksformen: regelmäßig

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:** keine Hausanschlüsse vorhanden.
Flurstück 61: es liegen gegebenenfalls die Leitungen im Bereich des Bewertungsobjektes



2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine

Grundstückseinfriedung: keine wesentlichen vorhanden

2.6 Baugrund, Grundwasser – Flurstück 61 (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrund, Grundwasser – Flurstück 2 (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Bergsenkungsschäden.

Es besteht vermutlich Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 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.



2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

Das Grundstück ist in dem aus dem Beschluss des Herrn Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 30. April 1940 - I 4 a V Nr. 5101/36 - ersichtlichen Umfang zu Gunsten der _____ dauernd beschränkt. Eingetragen mit dem Vorrang vor allen anderen Rechten und Beschränkungen am 10. Juni 1940 und umgeschrieben am 27. Oktober 1976.

Ferngasleitungsrecht für die _____ (LNr. 11/68). Gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1980 eingetragen am 18. November 1980.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wetzlar - Zwangsversteigerungsgericht -, 93 K 40/25); eingetragen am 29.10.2025.

Nebenstehende Rechte wurden auf die _____ GmbH, Essen (Amtsgericht Essen, HRB 17487) übertragen; gemäß Bewilligung vom 12.02.2015 (UR-Nr. 15/2015, Notarin _____) eingetragen am 25.09.2015.

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 der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für zwei unbebaute Grundstück in 35630 Ehringshausen zum Wertermittlungssichttag 03.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ehringshausen	3440	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ehringshausen	20	61	1.593 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ehringshausen	3440	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ehringshausen	29	2	1.311 m ²

Kommentiert [MC1]: Ich habe hier und überall im Gutachten die lfd. Nr. von 2 auf 3 abgeändert.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 61	unbebaut (Bauerwartungsland)	1.593 m ²
B - Flurstück 2	unbebaut (Koppel)	1.311 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.904 m²

3.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 61**

3.2.1 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.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	03.03.2026	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	×	1,100
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	104,50 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.593	×	1,000
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	104,50 €/m ²



Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge ($0,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0$)	–	25,00 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m ²		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land	=	79,50 €/m²

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (5 %)	–	3,98 €/m ²
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	=	75,52 €/m ²
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor ($1/(1+z)^n$) n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,943
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	71,22 €/m ²
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor ($1/(1+z)^n$) n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,943
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	67,17 €/m ²
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	–	6,72 €/m ²
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	60,45 €/m ²
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor ($1/(1+z)^n$) n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,915
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	55,31 €/m ²
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	55,30 €/m²

V. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	55,30 €/m²
Fläche	× 1.593,00 m²
Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 88.092,90 € rd. 88.000,00 €

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 61“ 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)		88.000,00 €
Vergleichswert	=	88.000,00 €

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 (Gebädefaktoren), 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.

3.2.3.1 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 Wertermittlungstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

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.

3.2.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 61

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

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 Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 61 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

88.000,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 2**

3.3.1 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 gliedert 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.

3.3.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	=	0,80 €/m ²
Fläche (m ²)	×	1.311,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.048,80 €
	rd.	1.050,00 €



3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 2“ 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)		1.050,00 €
Vergleichswert	=	1.050,00 €
	rd.	1.000,00 €

3.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2

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

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 Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

1.000,00 €

geschätzt.

3.4 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.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 61	unbebaut (Bauerwartungsland)	1.593,00 m²	88.000,00 €
B - Flurstück 2	unbebaut (Koppel)	1.311,00 m²	1.000,00 €
Summe		2.904,00 m²	89.000,00 €

Der Gesamtverkehrswert für zwei unbebaute Grundstück in 35630 Ehringshausen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ehringshausen	3440	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ehringshausen	20	61

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ehringshausen	3440	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ehringshausen	29	2

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

89.000 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht 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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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, 26.03.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, 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 11.03.2026) erstellt.



5 Verzeichnis der Anlage

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarten**
- 4.) Fotoliste**



Anlage 1) Lage im Raum

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

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

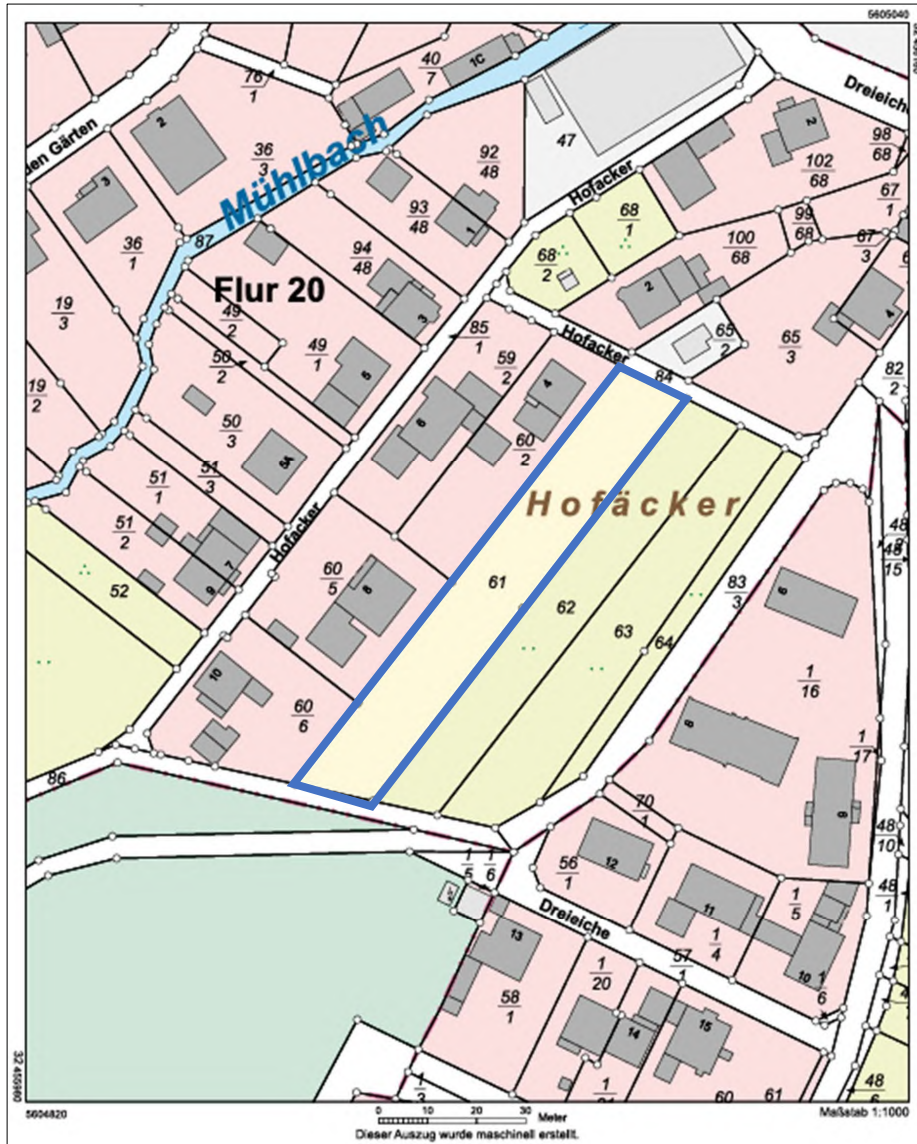


© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarten

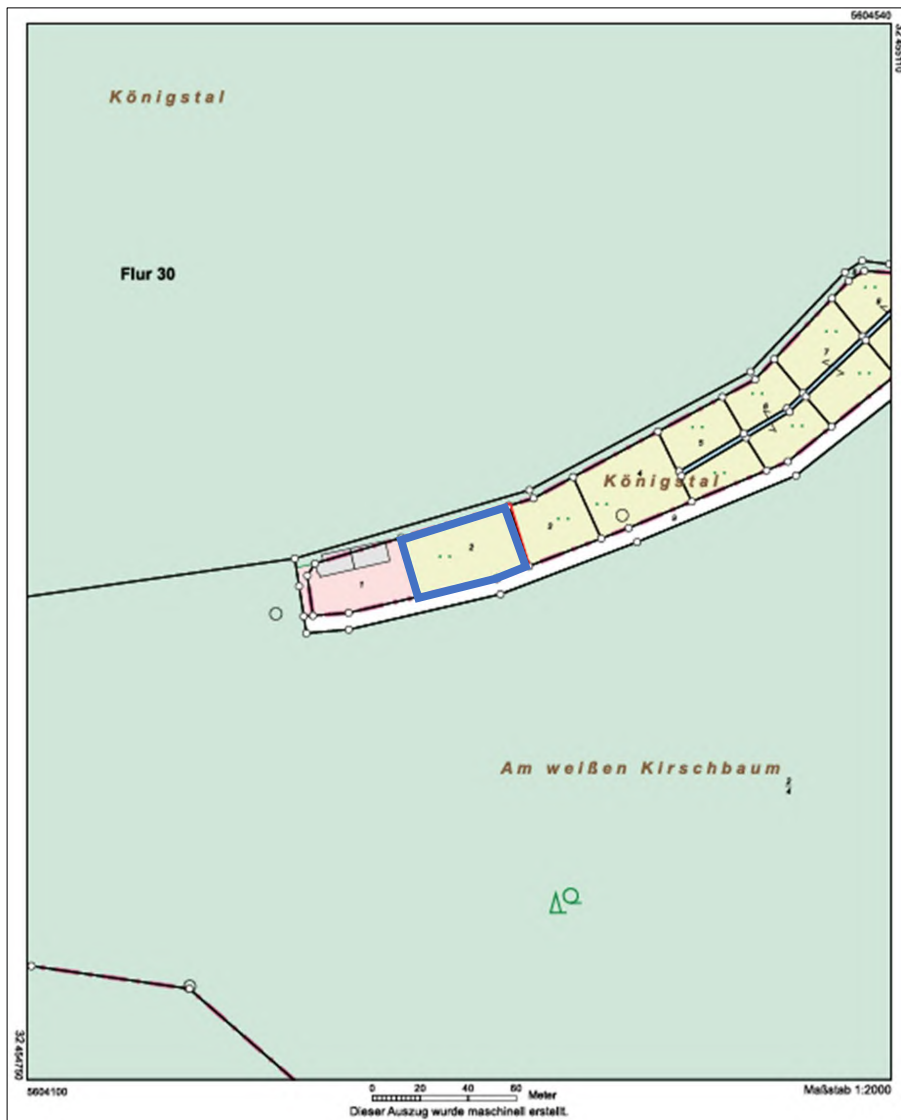
Flurstück 61



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>



Flurstück 2



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>



Anlage 4)**Fotoliste**

-alle Markierungen stellen in die Grundstücksgrenzen in etwa dar-

A. Flurstück 61

Bild A1	Blick in Richtung Nordosten
Bild A2	Blick in Richtung Südwesten
Bild A3	Blick in Richtung Westen
Bild A4	südlich verlaufender Weg
Bild A5 und A6	Blick in die Erschließungsstraße „Hofacker“

B. Flurstück 2

Bild B1	Blick in Richtung Norden
Bild B2	Detail- / Nahansicht
Bild B3	Detail- / Nahansicht mit Umfeld
Bild B4	Detail- / Nahansicht Osten mit Einschließungsweg



A. Flurstück 61



Bild A1 Blick in Richtung Nordosten



Bild A2 Blick in Richtung Südwesten



Bild A3 Blick in Richtung Western



Bild A4 südlich verlaufender Weg



Bild A5 Blick in die Erschließungsstraße „Hofacker“



Bild A6 Blick in die Erschließungsstraße „Hofacker“

B. Flurstück 2



Bild B1 Blick in Richtung Norden



Bild B2 Detail- / Nahansicht



Bild B3 Detail- / Nahansicht mit Umfeld



Bild B4 Detail- / Nahansicht Osten mit Erschließungsweg