

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
zwei unmittelbar aneinandergrenzende
Flurstücke im Außenbereich von
65558 Eppenrod, in der Lage „Unter dem Dorf“

Az.: 10 K 9/25

[Blick Richtung Nord-West](#)



[Blick Richtung Süd-West](#)



Verkehrswert (beide Flurstücke): 2.300,00 Euro

Auftraggeber:

Amtsgericht Diez
Schloßberg 11

65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für
zwei unmittelbar aneinandergrenzende
Flurstücke im Außenbereich von
65558 Eppenrod, in der Lage „Unter dem Dorf“

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppenrod	832	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eppenrod	4	11
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppenrod	832	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eppenrod	4	12

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	7
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	9
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	11
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	12
2.1	<u>Grundstücksdaten, Teilgrundstücke</u>	12
2.2	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 11“</u>	13
2.2.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	13
2.2.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	14
2.2.3	<u>Vergleichswertermittlung</u>	15
2.2.4	<u>Erläuterung zur Vergleichswertberechnung</u>	15
2.2.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 11“</u>	15
2.3	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 12“</u>	16
2.3.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	16
2.3.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	16
2.3.3	<u>Vergleichswertermittlung</u>	17
2.3.4	<u>Erläuterung zur Vergleichswertberechnung</u>	17
2.3.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 12“</u>	17
2.4	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	18
2.5	<u>Verkehrswerte</u>	19
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	20
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	20
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	21
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	21
4	Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schlossberg 11
65582 Diez

Eigentümer: Herr Klaus Friedel Ries
Hauptstraße 18
56412 Hübingen

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.09.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 04.09.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 13.08.2025 mitgeteilt.

Der Eigentümer war bei dem Termin nicht anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Die zu bewertenden Flurstücke waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitestgehend zugänglich, so dass ein Großteil der Grundstücksbereiche in Augenschein genommen werden konnten.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage der zu bewertenden Flurstücke zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

<p>Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?</p>	<p>Laut Auskunft aus dem Bodenschutzkataster handelt es sich bei den zu bewertenden Flurstücken um einen „ehemaligen Lagerplatz der Baufirma Ries“.</p> <p><u>Begründung der zuständigen Behörde:</u> „Im Zuge einer abfallrechtlich angeordneten Ersatzvornahme wurden zwei Grundstücke von diversen Abfällen beräumt (Flur 4, Flurstücke 11 und 12, Gemarkung Eppenrod). Unter anderem befanden sich auf dem Grundstück Abfälle (auch gefährliche) in Form von Straßenaufbruchgemische, Bau- und Abbruchabfälle, asbesthaltige Materialien, Altreifen, Altholz, Elektroschrott und weitere Gegenstände/Materialien. Die Abfälle wurden jahrelang dort und in dieser Weise abgelagert. Das Grundstück ist mittlerweile komplett geräumt. Bei der Abnahme der Ersatzvornahme konnten keine außergewöhnlichen Verfärbungen der Oberfläche oder Gerüche wahrgenommen werden. Allerdings ist dies eine rein visuelle und oberflächliche Bewertung. Da dort auch Abfälle gelagert wurden, die als wassergefährdend einzustufen sind, halte ich es für erforderlich die beiden Grundstücke als Altstandort (altlastverdächtig) ins Bodenschutzkataster aufzunehmen.“</p> <p>Bei der Wertermittlung dient zunächst der landwirtschaftliche Bodenrichtwert, bei dem ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse („Altlastenfreiheit“) unterstellt wird, als Grundlage.</p> <p>Zur Berücksichtigung der verbleibenden Unsicherheit in Bezug auf Kontaminierungen, wird ein <u>Risikoabschlag</u> in Höhe von 20% des Bodenwertes vorgenommen.</p>
<p>Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?</p>	<p>Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, da es sich um unbebaute Flurstücke im Außenbereich handelt.</p>
<p>Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?</p>	<p>Inwieweit die beiden zu bewertenden Flurstücke verpachtet sind, konnte nicht geklärt werden, da weder der Eigentümer noch ein Vertreter des Eigentümers am Ortstermin teilnahmen.</p>
<p>Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?</p>	<p>Nein, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht, da es sich um unbebaute Flurstücke im Außenbereich handelt.</p>
<p>Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?</p>	<p>Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.</p>
<p>Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?</p>	<p>Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.</p>

Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?

Auf dem Flurstück 12 waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung folgende Gegenstände gelagert bzw. abgestellt:

- 1 einachsiger Anhänger mit Auffahrhilfe
- 1 Mähbalken
- ca. 10 Euro-Paletten
- 4 profilierte Hartkunststoff-Matten
- 6 Barkenfüsse
- 1 Bauzaunelement
- 1 vergitterter Kunststoff-Tank (sog. IB-Container)
- 2 ausbetonierte Kanaldeckel

Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?

Da es sich um unbebaute Flurstücke im Außenbereich handelt, ist kein Energieausweis auszustellen.

Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)

Es ist kein Zubehör im Sinne des §§ 97, 98 BGB vorhanden.

Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren nicht feststellbar.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei unmittelbar aneinander grenzende Flurstücke unweit des westlichen Ortsrandes von Eppenrod, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 12** hat bei einer Größe von **587 m²** einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. In der Tiefe der westlichen Grundstücksgrenze schließt sich das **Flurstück 11** mit einer Größe von **255 m²** an.

Die Flurstücke liegen mit ihren nach Süden orientierten Grundstücksgrenzen an einem landwirtschaftlichen, überwiegend geschotterten Fahrweg, der eine Verlängerung der Straße „Zum Wiesengrund“ darstellt. Im Bereich des Fahrweges verläuft nach Auskunft des Tiefbauamtes ein Schmutzwasserkanal. Die zu bewertenden Flurstücke sind nicht an diesen Kanal angeschlossen. Das Gelände steigt vom landwirtschaftlichen Fahrweg Richtung Norden an.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der beiden Flurstücke verläuft eine Vertiefung in Form eines Grabens, der im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 11 L-förmig abknickt und kurz vor dem Fahrweg in einer mit Schilf bewachsenen Senke endet.

Die Flurstücke sind nicht eingefriedet. Befestigungen sind lediglich in Form eines geringfügig geschotterten Bereichs auf dem Flurstück 12 vorhanden, der an den ebenfalls geschotterten Fahrweg angrenzt. Das überwiegend mit Wiese und dergleichen bewachsene Flurstück 12 ist vor allem im südlichen Grundstücksbereich mit Schotter durchsetzt. Das Flurstück 11 weist einen höheren Bewuchs auf, der ohne optische Trennung in den Schilf übergeht, der in der o.g. Senke wächst.

Anzumerken ist, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 11 ein Schotterweg verläuft, der zum oberhalb der beiden zu bewertenden Grundstücke gelegenen Nachbarflurstück 10 führt und nicht zum Bewertungsumfang gehört.

Lagebezeichnung des Grundstücks:	<p>Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.</p>
Baugrund, Grundwasser:	<p>Die zu bewertenden Flurstücke weisen augenscheinlich eine gewachsene Topografie auf. Inwieweit in der Vergangenheit hier Auffüllungen vorgenommen wurden, konnte im Rahmen des Ortstermines nicht geklärt werden.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
Verkehrs- und Geschäftslage:	<p>Die Ortsgemeinde Eppenrod ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als gut einzustufen. Der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 2 km entfernt bei Görgeshausen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Halt der Regionalstrecke Limburg-Siershahn befindet sich im ca. 5 km entfernten Niedererbach. Der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt befindet sich in der ca. 13 km entfernten Stadt Montabaur.</p> <p>Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der Erschließung über einen landwirtschaftlichen Fahrweg als ungünstig einzustufen.</p>
Infrastruktur:	<p>Eppenrod verfügt selbst nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs. In Eppenrod ist ein Kindergarten vorhanden, die nächste Grundschule und eine Realschule plus befinden sich im ca. 2 km entfernten Nentershausen. In Nentershausen sind Lebensmittelgeschäfte, eine Poststelle, Bankzweigstellen, eine Apotheke und vereinzelt Ärzte vorhanden. Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im ebenfalls nahegelegenen Görgeshausen.</p> <p>Berufsbildende Schulen, Haupt- und Realschulen sowie das nächste Gymnasium befinden sich im ca. 10 km entfernten Diez, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. In Diez haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem verfügt Diez über Apotheken und ein Krankenhaus.</p>

Besonderheiten des Auftrags: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs von Eppenrod Blatt 832 bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 18.06.2025

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

**Ausweisung im Flächen-
nutzungsplan:**

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO:

Grünland

**Bebauungsplan:**

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Flurstücke liegen im Außenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 35 BauGB.

Ein Bauvorhaben ist somit nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig: Entweder handelt es sich um ein „privilegiertes Vorhaben“, das bestimmte öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, wie beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe oder Anlagen, die auf den Außenbereich angewiesen sind, oder es liegt ein Einzelfall vor, bei dem öffentliche Belange nicht betroffen sind und die Erschließung gesichert ist.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für zwei unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücke im Außenbereich von 65558 Eppenrod, in der Lage „Unter dem Dorf“, zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eppenrod	832	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eppenrod	4	11	255 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eppenrod	832	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eppenrod	4	12	587 m ²

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
Flurstück 11	unbebaut (ehem. Lagerplatz)	255 m ²
Flurstück 12	unbebaut (ehem. Lagerplatz)	587 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		842 m ²

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 11“

2.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21).

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.

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	255 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		ortsnah	× 4,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		255	× 1,000	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 3,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3,40 €/m²	
Fläche	×	255 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	867,00 €	
	rd.	867,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt **867,00 €**.

2.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 11“ 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)		867,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	174,00 €
Vergleichswert	=	693,00 €
	rd.	<u>700,00 €</u>

2.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.
• 20% Risikoabschlag (alllastenverdächtige Fläche)	-174,00 €	
Summe		-174,00 €

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 11“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 11“ wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

700,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 12“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe unter Punkt 2.2.1)

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	587 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,85 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		ortsnah	× 4,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		587	× 1,000	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 3,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 3,40 €/m²	
Fläche	× 587 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.995,80 € <u>rd. 2.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt **2.000,00 €**.

2.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 12“ 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)		2.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	400,00 €
Vergleichswert	=	1.600,00 €
	rd.	<u>1.600,00 €</u>

2.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.
• 20% Risikoabschlag (alllastenverdächtige Fläche) -400,00 €	
Summe	-400,00 €

2.3.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 12“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 12“ wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

1.600,00 €

geschätzt.

2.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei unmittelbar aneinandergrenzende Flurstücke (Grünland) unweit des westlichen Ortsrandes von Eppenrod, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 12** hat bei einer Größe von **587 m²** einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. In der Tiefe der westlichen Grundstücksgrenze schließt sich das **Flurstück 11** mit einer Größe von **255 m²** an.

Die Flurstücke liegen mit ihren nach Süden orientierten Grundstücksgrenzen an einem landwirtschaftlichen, überwiegend geschotterten Fahrweg, der eine Verlängerung der Straße „Zum Wiesengrund“ darstellt. Das Gelände steigt vom landwirtschaftlichen Fahrweg Richtung Norden an.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der beiden Flurstücke verläuft eine Vertiefung in Form eines Grabens, der im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 11 abknickt und kurz vor dem Fahrweg in einer mit Schilf bewachsenen Senke endet.

Die Flurstücke sind nicht eingefriedet, Befestigungen sind lediglich in Form eines geringfügig geschotterten Bereichs auf dem Flurstück 12 vorhanden, der an den ebenfalls geschotterten Fahrweg angrenzt.

Aus o.g. Gründen ist die Verkäuflichkeit der Flurstücke als gegeben anzusehen. Eine Einschränkung erfolgt aufgrund der ehemaligen Nutzung als Lagerplatz und der Absicht der zuständigen Behörde, die Flurstücke als altlastenverdächtige Fläche einzustufen.

2.5 Verkehrswerte

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 11	unbebaut (ehem. Lagerplatz)	255,00 m ²	700,00 €
Flurstück 12	unbebaut (ehem. Lagerplatz)	587,00 m ²	1.600,00 €
Summe		842,00 m ²	2.300,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute Flurstück im Außenbereich von 65558 Eppenrod,
in der Lage „Unter dem Dorf“,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppenrod	832	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eppenrod	4	11

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

700,- €

in Worten: siebenhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Flurstück im Außenbereich von 65558 Eppenrod,
in der Lage „Unter dem Dorf“,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppenrod	832	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eppenrod	4	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

1.600,- €

in Worten: eintausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Limburg, den 03. Dezember 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

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 26.02.2024) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

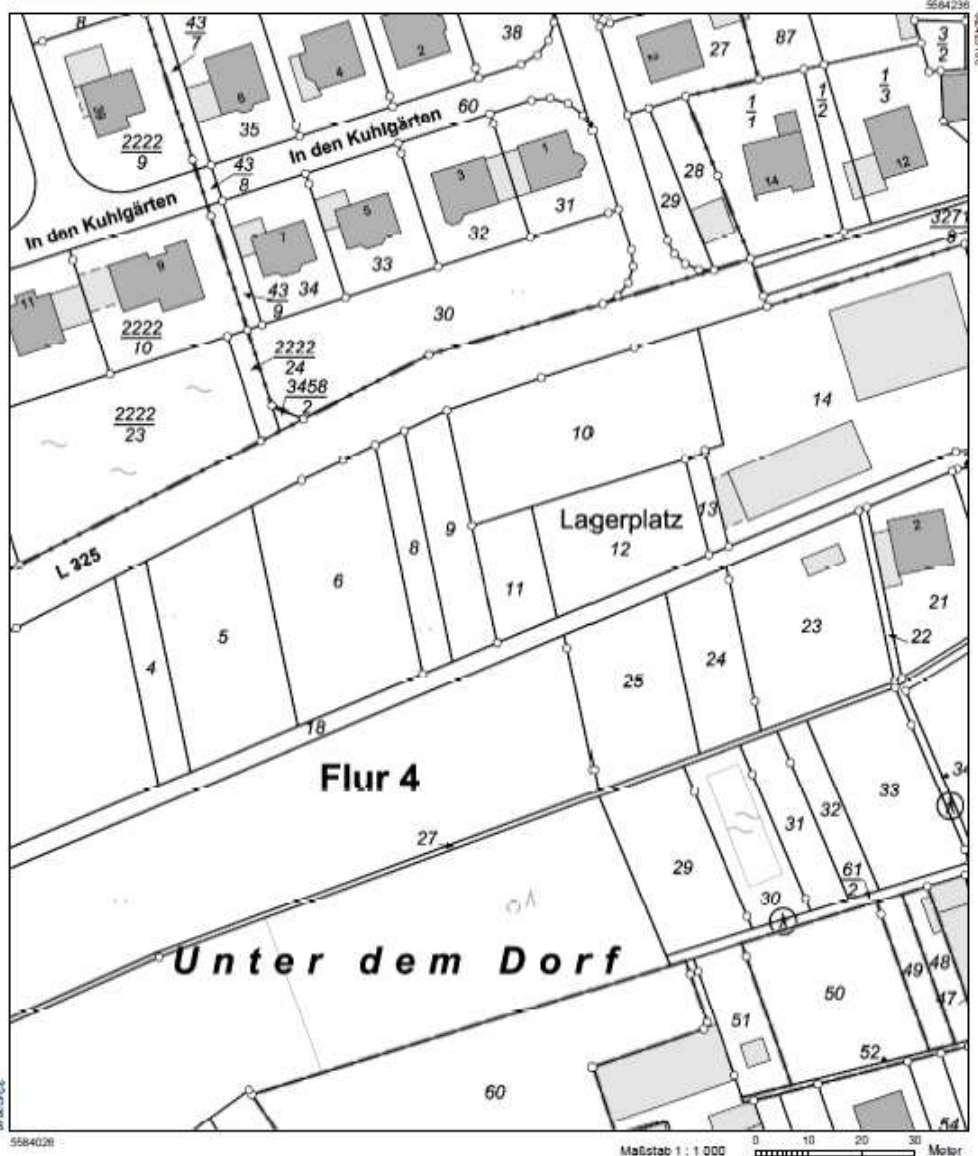
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERRWALD-TAUNUS

Hergestellt am 12.08.2025

Flurstück: 11
Flur: 4
Gemarkung: Eppenrod

Gemeinde: Eppenrod
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerrwald-Taunus.

ANHANG – Nr. 2

Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024

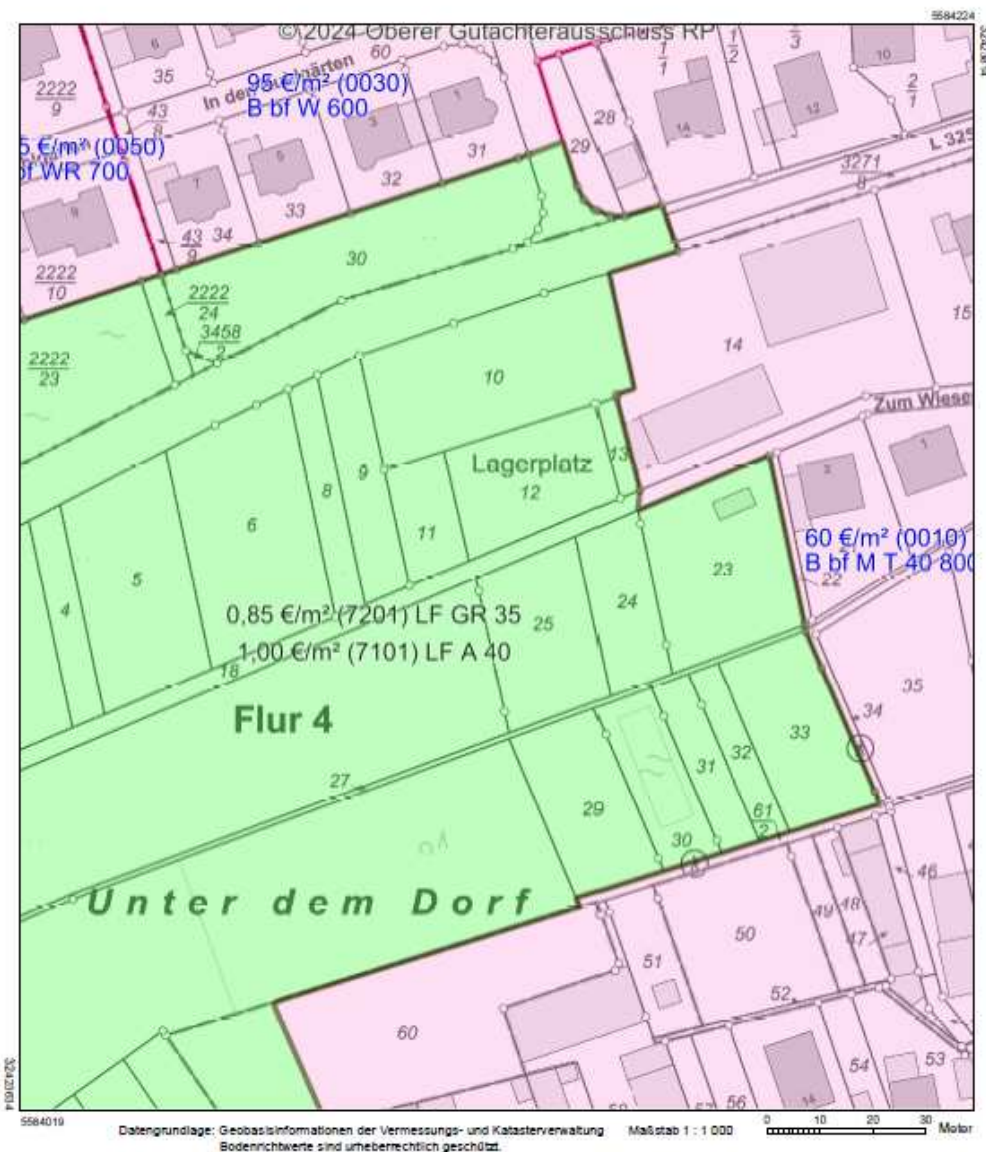


Hergestellt am 12.08.2025

Gemarkung: Eppenrod Gemeinde: Eppenrod
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westertal-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westertal



ANHANG – Nr. 3

Grundbuchauszug

17

Amtsgericht

Diez

Grundbuch

von

Eppenrod

Blatt 832

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 05.11.2003, Baitzel

Diez Eppenrod 832 · Letzte Änderung vom 18.06.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025 · Seite 2/12

Amtsgericht Diez		Grundbuch von Eppenrod	Blatt 832	Erste Abteilung	Bogen 1
1	Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
2	1	2	3	4	
4	1 A	RIES FRIEDEL *28.7.1934 6251 EPPENROD ZU 1/2 ANTEIL	1	OHNE EIGENTUMSWECHSEL BEI UMSCHREIBUNG EINGETRAGEN AM 07.03.1988. <i>W. Riese</i> <i>L. Riese</i>	
5	8	RIES IRMGARD GEB. PAETSCH *25.6.1932 6251 EPPENROD ZU 1/2 ANTEIL	2,3	Zusammenlegungsverfahren Eppenrod; eingetragen am 18.03.1998. <i>d. R.</i> <i>J. R.</i>	
0	2.1	Klaus Ries, geb. am 02.07.1954,	2,3	Erbscheine vom 14.07.2016 (Amtsgericht Diez, 1 VI 257/16 und 1 VI 255/16); eingetragen am 24.10.2016.	
1	2.2	Wolfgang Ries, geb. am 09.04.1956,			
2	2.3	Birgitt Christel Peters geb. Ries, geb. am 07.08.1963,		Zech	
3	2.4	Holger Ries, geb. am 13.12.1970, zu 2.1-2.4: - in Erbengemeinschaften -			
6	3	Klaus Friedel Ries, geb. am 02.07.1954	2,3	Auflassung vom 05.07.2019; eingetragen am 19.09.2019. Zech	
7	3				
8	2				
8	1				

Diez Eppenrod 832 - Letzte Änderung vom 18.06.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025 - Seite 5/12

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Zweite Abteilung	Bogen
Diez		Eppenrod		832		1
1	2	3	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3				
4	1	1	Zwangversteigerung angeordnet (Amtsgericht Diez - 2 K 38/91 -) - nur auf eingetragen am 20.12.1991.			
5			<i>Wüst</i>			
6			<i>Lawny</i>			
9	2	2,3	Hinsichtlich des Vermögens des: Klaus Ries (Anteil Abt. I Nr. 2.1) Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht Montabaur -Insolvenzgericht-, 14 IN 58/18); eingetragen am 13.04.2018.			
0			Born			
1	3	2,3	Über das Vermögen des Klaus Ries (Abt. I Nr. 2.1) ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Montabaur -Insolvenzgericht-, 14 IN 58/18); eingetragen am 11.05.2018.			
2			Born			
4	4	2,3	Die Zwangversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Diez -Vollstreckungsgericht-, 10 K 9/25); eingetragen am 18.06.2025.			
5			Born			
7						
8						
			3 2 1			

Diez Eppenrod 832 - Letzte Änderung vom 18.06.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025 - Seite 6/12

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Zweite Abteilung		Bogen	
Diez		Eppenrod		832				1	
Veränderungen				Löschungen					
Laufende Nummer d. Spalte 1			Laufende Nummer d. Spalte 1						
4		5	6		7				
0									
1									
2									
3				1	Gelöscht am 20.01.1992.				
4					<i>W. van</i> <i>W. van</i>				
5									
6									
7				2,3	Gelöscht am 03.01.2019.				
8					Born				
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									
97									
98									
99									
100									

GS - ES Einzelgrundbuch - gen. 1991 -
Diez Eppenrod Zweite Abteilung
Rechtsabteilung des Amtsgerichts Diez, Eppenrod vom 18.06.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025 - Seite 7/12

ANHANG – Nr. 4

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Verbandsgemeindeverwaltung Diez

Verbandsgemeindeverwaltung Diez · Postfach 1364 · 65572 Diez

An
Löw Architekturbüro
Ferdinand-Dirichs-Str. 15a
65549 Limburg

Louise-Seher-Straße 1 · 65582 Diez

Telefon: 06432 501- 0
Telefax: 06432 501- 287
Internet: www.vgdiez.de
E-Mail: verwaltung@vgdiez.de

Sachbearbeiter: He
Zimmer: 204
Durchwahl: C
E-Mail: +-----

Ihr Schreiben	Ihr Zeichen Az.: 10 K9/25	Unser Schreiben	Aktenzeichen NAB-038-125/25 611-09	Tag 22.10.2025
---------------	------------------------------	-----------------	--	-------------------

Anfrage zur Eintragung einer Baulast von: Löw Architekturbüro, Ferdinand-Dirichs-Str. 15a, 65549 Limburg vom 15.10.2025.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gem. Ihrer Anfrage vom **15.10.2025**.

Bescheinigung:

Gemäß Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Eppenrod sind die Flurstücke 11 & 12, Flur 4, Gemarkung Eppenrod, **nicht belastet.**