Dipl. - Kfm. Steffen Löw

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Datum: 05.10.2026 / m

Az. des Gerichts: 14 K 15/26

G U T A C H T E N

über den (1/2 Anteil) Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 12



Der rechnerische Verkehrswert des ½ Anteils an dem Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026 ermittelt mit rd.

3.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Allgemeine Angaben ... 3
1.1 Zum Auftrag ... 4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage ... 4
1.1.2 Baulicher Zustand ... 4
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen ... 4
1.1.4 Hausschwamm ... 4
1.1.5 Ökologische Altlasten ... 4
1.1.6 Mieter / Pächter ... 4
1.1.7 Wohnpreisbindung ... 4
1.1.8 Gewerbe ... 4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen ... 4
1.1.10 Energieausweis ... 5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation ... 5
1.2 Zum Objekt ... 5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten ... 6
1.4 Allgemeine Maßgaben ... 6
2. Grundstücksbeschreibung ... 7
2.1 Grundstücksdaten ... 7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften ... 7
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde ... 7
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde ... 8
2.2.3 Infrastruktur ... 8
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten ... 8
2.3.1 Flächennutzungsplan ... 8
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ... 9
2.3.3 Bodenordnung ... 9
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand ... 9
2.4 Grundstücksbeschaffenheit ... 9
2.5 Erschließung ... 10
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten ... 10
2.7 Baugrund, Grundwasser ... 10
2.8 Immissionen, Altlasten ... 10
2.9 Rechtliche Gegebenheiten ... 11
3. Ermittlung des Verkehrswerts ... 12
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 12
3.2 Bodenwertermittlung ... 12
3.3 Vergleichswertermittlung ... 13
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 14
3.3.2 Vergleichswertberechnung ... 14
3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung ... 14
3.4 Verkehrswert ... 15
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 17
5. Verzeichnis der Anlagen ... 18

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	als Verkehrsfläche genutztes Grundstück			
Objektadresse:	56412 Nentershausen Kirchstraße 12			
Grundbuchangaben:	**Grundbuch**	**Blatt**	**laufende Nummer**	
	Nentershausen	1900	1	
Katasterangaben:	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Größe**
	Nentershausen	2	5233	68 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Montabaur Bahnhofstraße 47 56410 Montabaur
	Auftrag vom 08.06.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.07.2026

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Mieter / Pächter

entfällt

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

entfällt

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist der ½ Anteils an einem unbebauten Grundstück in zentraler Ortslage von Nentershausen. Das Grundstück wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und hinsichtlich seiner Lage, Beschaffenheit sowie seiner baulichen Nutzbarkeit beurteilt.

Beschreibung und Bewertungsgrundlage

Aufgrund der spezifischen Grundstücksform sowie der vorhandenen Grundstücksfläche ist eine eigenständige Bebauung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Das Grundstück erfüllt weder die planungsrechtlichen noch die tatsächlichen Voraussetzungen, die für eine selbständige Bebaubarkeit erforderlich wären. Infolgedessen scheidet eine Bewertung nach den für Bauland üblichen Methoden aus.

Da das Grundstück zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbebaut war und eine eigenständige Bebauung ausgeschlossen ist, wird es im vorliegenden Verkehrswertgutachten als sogenanntes Oberland eingestuft und entsprechend bewertet. Diese Bewertungskategorie trägt der eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks Rechnung und bildet die sachgerechte Grundlage für die Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Das zu bewertende Grundstück ist in der Örtlichkeit asphaltiert und wird offensichtlich als Erschließungsfläche für das rückliegende Flurstück 57/1 genutzt. In der II. Abteilung des Grundbuches sind keine entsprechenden dinglichen Regelungen zur Nutzung dieses Flurstücks eingetragen. Da Flurstück 57/1 in der Örtlichkeit nicht unmittelbar von der Kirchstraße aus erschlossen werden kann, muss gegebenenfalls damit gerechnet werden, dass zivilrechtlich ein sogenanntes Notwegerecht über das Bewertungsgrundstück im ungünstigsten Fall erwirkt wird.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56412 Nentershausen
Straße und Hausnummer:	Kirchstraße 12
Amtsgericht:	Montabaur
Grundbuch von:	Nentershausen Blatt 1900
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Nentershausen lfd. Nr. 1 Flur 2 Flurstück 5233 Größe: 68 m²
Wirtschaftsart:	Fahrweg

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Montabaur:	Einwohnerzahl:	ca. 41.600
Ortsgemeinde Nentershausen:	Einwohnerzahl:	ca. 2.100

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Ortskern	
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 200 m
	Entfernung zum Bahnhof Steinefrenz:	ca. 4 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Kirche	

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis:	Westerwaldkreis	
Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zum Hauptort der Verbandsgemeinde	
	und Kreisstadt Montabaur	ca. 11 km
	zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 75 km
	nach Koblenz	ca. 35 km
	nach Frankfurt	ca. 86 km
	nach Köln	ca. 107 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 3 von Frankfurt nach Köln	
	Anschluss Diez	ca. 1 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs und Verbrauchermärkte befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Montabaur.

Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Realschule plus befinden sich am Ort. Gymnasien sind in Diez und Montabaur vorhanden.

Ein Arzt, eine Zahnärztin sowie eine Apotheke befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Montabaur, Diez und Limburg vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Diez und Montabaur. Eine Postfiliale ist in Görgeshausen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 18.05.2026 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand
(Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21: Rohbauland/Verkehrsfläche

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage: leicht geneigt

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, beiderseitig Gehwege[1]

Straßenbeleuchtung: einseitig vorhanden

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren zumindest zeitweise Immissionen durch Lärm, verursacht von der Kirche, feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

[1] einseitig teilweise sehr schmal

2.9 Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nentershausen	1900	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nentershausen	2	5233	68 m²

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 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 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		**geordnetes Rohbauland**
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnetes Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		**110,00 €/m²**
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	30,00 €/m²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	80,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	64,00 €/m²
Fläche	×	68 m²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	**=**	**4.352,00 €**
	rd.	**4.350,00 €**

3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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.).

3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**4.350,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**1.500,00 €**
Vergleichswert	**=**	**5.850,00 €**
	rd.	**6.000,00 €**

3.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.500,00 €

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert (1/2 Anteil) für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nentershausen	1900	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nentershausen	2	5233

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026 mit rd.

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde 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, 05.10.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[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: 21.09.2026) erstellt.