

Datum: 17.01.2024

**Az.: 3 K 6/23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Grundbuch von Hammelbach, **Blatt 7487** eingetragene Waldgrundstück (Holzung) in 64689 Grassellenbach „Im Hilsig“



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hammelbach	7487	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hammelbach	4	20

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.01.2024 ermittelt mit rd.

**10.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 22 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5.1	Bauplanungsrecht.....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	5
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	5
2.8	Derzeitige Nutzung/Zustand.....	6
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>6</b>
3.1	Grundstücksdaten.....	6
3.2	Verfahrenswahl / Waldwertermittlung.....	6
3.3	Ermittlung des mittleren Waldpreises.....	7
3.4	Vergleichswertermittlung.....	8
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	8
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	9
3.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	9
3.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 ).....	10
3.4.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 ).....	11
3.4.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 ).....	12
3.4.7	Vergleichswert.....	12
3.4.8	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	12
3.5	Verkehrswert.....	13
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>14</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>15</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Waldgrundstück (Holzung) „Im Hilsig“
Objektadresse:	Im Hilsig 64689 Grasellenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hammelbach, Blatt 748, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hammelbach, Flur 4, Flurstück 20, zu bewertende Fläche 4.188 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth/Odw. -Vollstreckungsgericht- Heppenheimer Straße 15 64658 Fürth/Odw.
	Auftrag vom 14.11.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	02.01.2024
Qualitätsstichtag:	02.01.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	02.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss zur Gutachtenerstellung</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Umgebungskarte/ Katasterplan</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Grasellenbach (ca. 4850 Einwohner); Ortsteil Hammelbach (ca. 1300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heppenheim, Bensheim, Darmstadt  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B45; B47; B460  <u>Autobahnzufahrt:</u> A5- Heppenheim  <u>Bahnhof:</u> Fürth, Rimbach, Heppenheim  <u>Flughafen:</u> Rhein-Main

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nahe des südlichen Ortsrandes von Hammelbach gelegen; um- liegend Waldflächen, nach Westen Grünland; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle)
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	leicht hügelig; von der Straße ansteigend nach Osten und abfallend nach Wes- ten

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 45 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 90 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4188,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg/Wiesenweg
Straßenausbau:	unbefestigt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedung
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hammelbach, Blatt 7487 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind soweit ermittelbar nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.
---------------------------------------	---

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung/Zustand

(vgl. Anlage 3);

Das Waldgrundstück ist Mischwald und im Wesentlichen mit Fichten bestockt. Der Umfang der Bäume ist etwa 0,80 m bis ca. 1,00 m. mit Abständen von ca. 2-3m und 4m. Lichter Bestand ohne übermäßiges Unterholz. Totholz ist als sehr gering bis unbedeutend erkennbar.

Entlang des Weges sind mehrere Eichenbäume mit Jahrzehnte altem Wuchs bei einem Umfang von ca. 1,20m -1,80m, von ökologischer Bedeutung.

2 Rastbänke sind am Waldrand aufgestellt.

## 3 Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Waldgrundstück in 64689 Grasellenbach „Im Hilsig“ zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hammelbach	7487	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hammelbach	4	20	4.188 m <sup>2</sup>

### 3.2 Verfahrenswahl Waldwertermittlung

#### Wertermittlung von Waldflächen

##### Mittlerer Waldpreis

2017 wurde die Wertrelation zwischen mittleren Ackerlandwerten und mittleren Waldpreisen (mit Aufwuchs) in den Bundesländern Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen untersucht. Während in früheren Jahren noch ein starker Preiszusammenhang zwischen beiden Teilmärkten bestand, ist dies in den meisten Bundesländern nicht mehr der Fall. Nur für Bayern und Hessen (Regierungsbezirke Gießen und Kassel) besteht noch eine enge Korrelation auf Landkreisebene, die für die Wertermittlung genutzt werden kann:

- Bayern: Mittlerer Waldpreis = 54% des Ackerlandwertes bzw. 70% des Grünlandwertes
- Hessen (RP GI+KS): Mittlerer Waldpreis = 120% des generalisierten landwirtschaftlichen Bodenwertes

##### Bodenrichtwert für Forstflächen (ohne Aufwuchs)

Die in der älteren Literatur noch angegebene Faustzahl, nach der sich Waldbodenpreise (ohne Aufwuchs) zu Grünland- und Ackerlandpreisen im Verhältnis 1:2:3 verhalten, ist nicht mehr gültig. Wenn von den Gutachterausschüssen noch kein Bodenrichtwert für Forstflächen (ohne Aufwuchs) festgesetzt wurde bzw. zur Plausibilitätsprüfung des festgesetzten Wertes kann nach eigenen Untersuchungen in allen Bundesländern außerhalb von Ballungsräumen folgende Beziehung für die Bestimmung des Bodenwertes von Forstflächen (ohne Aufwuchs) genutzt werden:

- Bodenrichtwert für Forstflächen (ohne Aufwuchs) = 35% des mittleren Waldpreises eines Landkreises oder Subkreises

In Ballungsräumen sind die Beziehungen uneinheitlich bzw. unbekannt:

- Ballungsraum Rhein-Main: Zunahme des Bodenwertanteils in Richtung Frankfurt bis 65%
- Ballungsräume Ruhrgebiet, Hannover, Berlin: Keine Zunahme des Bodenwertanteils feststellbar.
- Andere Ballungsräume: unbekannt.

### 3.3 Ermittlung des mittleren Waldpreises

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der landwirtschaftliche **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage in der Gemeinde **1,60 €/m<sup>2</sup>** und der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert beträgt **0,90 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Entfernung zum Ortsrand	= 1 km
Wegeerschließung	= öffentliche Wegeerschließung

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.01.2024
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 4.188 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,05 km
Wegeerschließung	= einfache öffentliche Wegeerschließung

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung) für landwirtschaftliche Flächen	=	<b>1,60 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.01.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	4.188	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	1,00	0,05	× 1,25	E1
Wegeerschließung	einfache öffentliche Wegeerschließung	einfache öffentliche Wegeerschließung	× 1,00	
	mittlerer Waldpreis (Hessen)	120% des generalisierten landwirtschaftlichen Bodenwerts	× 1,20	Inkl. Aufwuchs
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	4.188 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>10.051,20 €</b>	

Der auf der Grundlage des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts **ermittelte Waldpreis** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 insgesamt 10.100,00 €.

E1

### Anpassung der Ortsrandentfernung (landwirtschaftliche Flächen)

Aufgrund der Ergebnisse von Ziegenbein und eigener Kaufpreisanalysen wendet **Sprengnetter Immobilienbewertung** folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung von Entfernung(sunterschied)en zum Stadt- bzw. Ortsrand an:

$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,104}$$

Tabellarisch stellt sich diese Abhängigkeit wie folgt dar:

Entfernung zum Ortsrand [km]	k	Entfernung zum Ortsrand [km]	k
0,1	1,28	0,8	1,02
0,2	1,19	0,9	1,01
0,3	1,14	1,0	1,00
0,4	1,10	1,5	0,96
0,5	1,08	2,0	0,93
0,6	1,06	2,5	0,91
0,7	1,04	3,0	0,89

Tab.1-1: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage**

## 3.4 Vergleichswertermittlung

### 3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungsobjektes 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 Vergleichsverfahrens 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 Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.4.2 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### 3.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), für Waldgrundstücke ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€/Kaufpreis]	-----	3.296,00	25.985,00	6.335,00	2.000,00
Fläche [m <sup>2</sup> ]	4.188,00	2.354,00	9.696,00	3.579,00	1.724,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,35	2,68	1,77	1,16

nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.01.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	02.01.2024	17.08.2023 × 1,00	01.08.2023 × 1,00	11.07.2023 × 1,00	11.09.2023 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		0,35	2,68	1,77	1,16
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Fläche [m <sup>2</sup> ] Anpassungsfaktor	4.188,00	2.354,00 × 1,00	9.696,00 × 1,00	3.579,00 × 1,00	1.724,00 × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Bodenrichtwert Wald Anpassungsfaktor		0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	0,90 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		0,35	2,68	1,77	1,16
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht €/m <sup>2</sup>		0,35	2,68	1,77	1,16

### 3.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )

#### E159

Lage: Affolterbach, Im Mattenklingen

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 04.01.2024

#### E259

Lage: Elmshausen, Am Borstein

#### E359

Lage: Gademheim, Geischenhahn

#### E459

Lage: Grein, Untere Gassenäcker

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]/ Kaufpreis	-----	7.965,00	38.031,00	9.706,00	6.967,00
Fläche [m <sup>2</sup> ]	4.188,00	8.753,00	10.196,00	10.785,00	10.556,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,91	3,73	0,90	0,66
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.01.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	02.01.2024	03.07.2023 × 1,00	04.10.2023 × 1,00	28.02.2023 × 1,00	03.07.2023 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		0,91	3,73	0,90	0,66
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Fläche [m <sup>2</sup> ]	4.188,00	8.753,00	10.196,00	10.785,00	10.556,00

Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Bodenrichtwert Wald Anpassungsfaktor		0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	0,90 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		0,91	3,73	0,90	0,66
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,91	3,73	0,90	0,66

### 3.4.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )

#### E159

Lage: Hochstädten, Krausenhecke

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 04.01.2024

#### E259

Lage: Ober-Laudenbach, Eschenklingen

#### E359

Lage: Rimbach, Im Bücherts

#### E459

Lage: Unter- Abtsteinach, Kundenbach/Hohberg

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]/ Kaufpreis	-----	10.012,00	3.824,00	2.292,00	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	4.188,00	5.787,00	1.912,00	2.292,00	
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1,73	2,00	1,00	
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 02.01.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	02.01.2024	21.04.2023	11.09.2023	04.07.2023	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1,73	2,00	1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Fläche [m <sup>2</sup> ]	4.188,00	5.787,00	1.912,00	2.292,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	×
Bodenrichtwert Wald Anpassungsfaktor		0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	0,90 × 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1,73	2,00	1,00	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	

angepasster rel. Vergleichspreis x Gewicht €/m <sup>2</sup> ]	1,73	2,00	1,00	
---	------	------	------	--

### 3.4.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichspreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 )

#### E159

Lage: Wald-Erlenbach, In den Höhläckern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 04.01.2024

#### E259

Lage: Weiher, Bratloch

#### E359

Lage: Zotzenbach, In der Orthall

#### E459

#### Ausschluss von evtl. Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten berücksichtigt.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		16,89 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	11,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert für das Bewertungsgrundstück gewählt</b>	=	1,54 €/m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.4.7 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,50 €/m <sup>2</sup>	E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2,50 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche	× 4.188,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 10.470,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 10.470,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 10.470,00 €	
	<b>rd. 10.500,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 mit rd. **10.500,00 €** ermittelt.

### 3.4.8 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zuschlag 25 % wegen der Eigenschaften Ortsrandnähe/ Höhenlage/ Fernblick/ Eichen- Solitär bäume entlang des Weges.	0,50 €
Summe	0,50 €

### 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.

### 3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Bodenwert** beträgt rd. **10.100,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das Waldgrundstück in 64689 Grasellenbach „Im Hilsig“

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hammelbach	7487	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hammelbach	4	20

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2024 mit rd.

**10.000 €**

**in Worten: zehntausend Euro**

geschätzt.

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

64823 Groß-Umstadt, den 17. Januar 2024



---

Dipl. Ing. Heinz Bös

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

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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WaldR2000**

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 WaldR 2000) i.d.F. vom 12.07.2000 (Nanz. Nr. 168a vom 06.09.2000)

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2013
- [7] Immobilienmarktbericht 2023, Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [8] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009

## Wertermittlung von Waldflächen

---

### Literatur

- [1] Offer, A. (2012): Kleine Waldflächen marktkonform bewerten; in: immobilien & bewerten, 3/2012, S. 121-123.
- [2] Offer, A. (2018): Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen; in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 4/2018, S. 227-234.
- [3] Offer, A. (2018): Waldgrundstücksmarkt in Hessen; in: immobilien & bewerten, 3/2018, S. 116-119.

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos

## Falk-Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64689

Ort: Grasellenbach / Im Hilsig

Transaktionsnummer: 20240116-8809-131500 - 1 –



## 1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 16.01.2024

Maßstab: 1:100.000



## Falk-Stadtplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64689

Ort: Grasellenbach/ Im Hilsig

Transaktionsnummer: 20240116-8809-131500 - 1 -



## 1 Quellennachweis

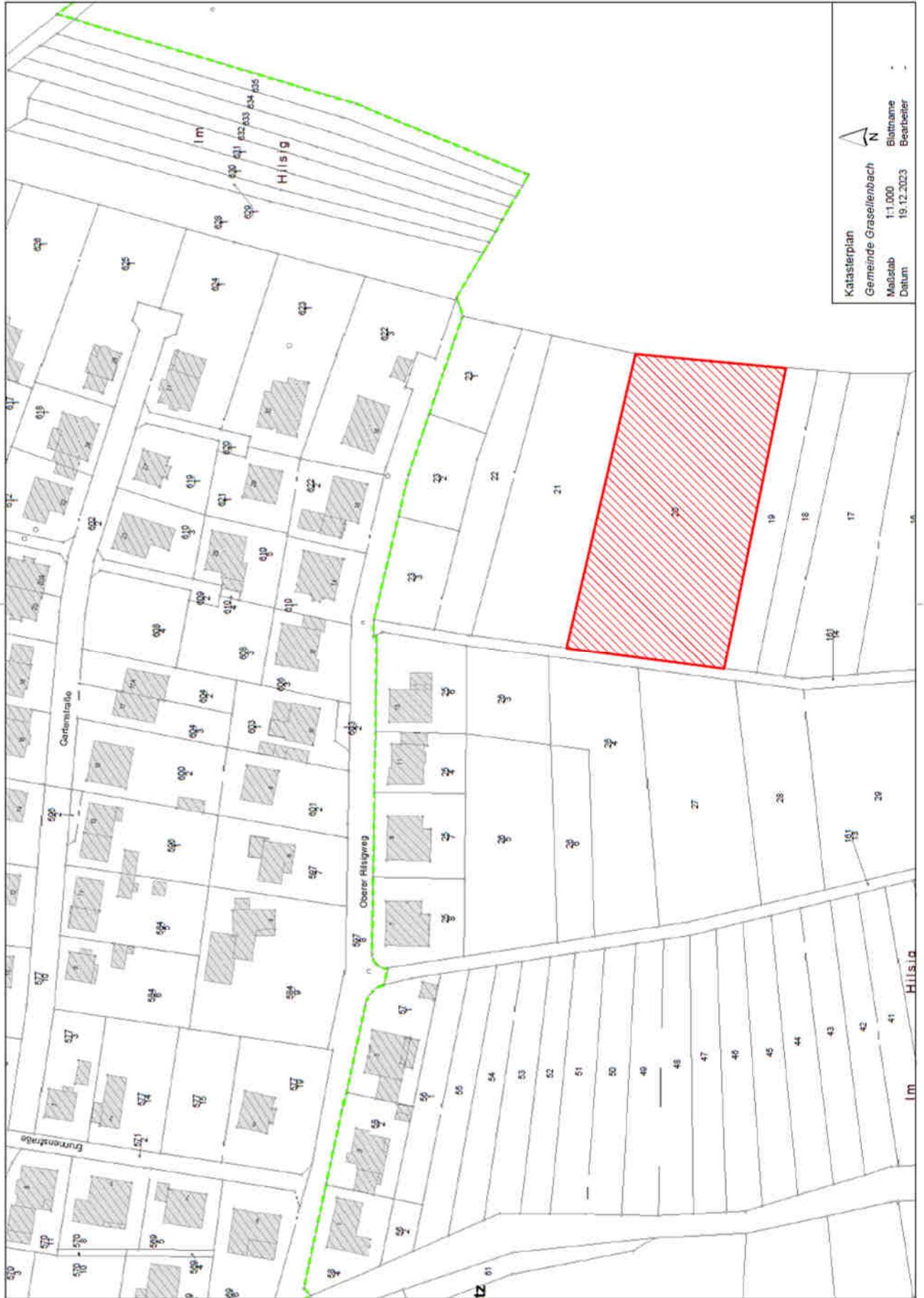
Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 16.01.2024

Maßstab: 1:7.500

Anlage 3





**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 4



Bild 1: das Bewertungsgrundstück entlang des Wirtschaftsweges in nördliche Richtung



Bild 2: Blick in südliche Richtung

**Anlage 4: Fotos**



Bild 3: Die Bestockung mit Fichten



Bild 4: Randlage am Wirtschaftsweg



## Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Fernblick mit Ortsansicht



Bild 6: Zufahrt zum Wirtschaftsweg Abzweig vom Oberen Hilsigweg

## Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Der Wirtschaftsweg , Blick zur Ortsrandbebauung



Bild 8: Blick vom Bewertungsgrundstück in nördliche Richtung