

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 23/2024
des Amtsgerichtes Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	drei unbebaute Forstwirtschaftsflurstücke
Adresse:	Im Kessel, Gemarkung Grebendorf (37276)
Grundstücke:	38 m ² , 3.330 m ² und 47 m ²



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025
für das Flurstück 9/1 ermittelt mit rd. **18 €**,
für das Flurstück 9/2 ermittelt mit rd. **2.000 €**
und für das Flurstück 9/4 ermittelt mit rd. **15 €**.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 18 Seiten, davon sind 15 Seiten Gutachtext und 2 Anlagen mit 3 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.1.1. Großräumige Lage	4
2.1.2. Kleinräumige Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
2.9. Außenanlagen	6
3. Ermittlung der Verkehrswerte	7
3.1. Grundstücksdaten	7
3.2. Bodenwertermittlung	7
3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	7
3.2.2. Bodenwertberechnungen	8
3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	13
3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.3.2. Verkehrswerte	14
4. Anlagen	16
4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	16
4.2. Fotodokumentation	17

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: drei unbebaute Forstwirtschaftsflurstücke
- Objektadresse: Im Kessel, 37276 Grebendorf
- Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Grebendorf Blatt 1485, Gemarkung Grebendorf, Flur 3
- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Flurstück 9/1, Wald, (Holzung), Im Kessel, Größe 38 m²
 - laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Flurstück 9/2, Wald, (Holzung), Im Kessel, Größe 3.330 m²
 - laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Flurstück 9/4, Verkehrsfläche Weg, Im Kessel, Größe 47 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

- Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
- Auftrag vom: 13.02.2025
- Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
- Wertermittlungstichtag: 25.03.2025
- Tag der Ortsbesichtigung: 25.03.2025
- Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige, dessen technische Mitarbeiterin, eine Miteigentümerin der Gemeinschaft, ein Bekannter der Miteigentümerin
- Ablauf des Ortstermins: alle Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert; der überwiegende Teil der Gemeinschaft wollte/ konnte am Ortstermin nicht teilnehmen; lediglich eine Miteigentümerin und ein ortskundiger Bekannter waren anwesend und informierten den Sachverständigen über diverse Grundstücksmerkmale bzw. örtliche Begebenheiten
- herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das

- Amtsgericht Eschwege
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
 - Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

- Bundesland: Hessen
- Stadt/Gemeinde: Grebendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Meinhard im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis, mit etwa 1.600 Einwohnern ist es der größte Ortsteil und zugleich Verwaltungssitz der Gemeinde; ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden
- überörtliche Anbindung: gute verkehrstechnische Anbindungen über die Bundesstraße 249 nach Eschwege in ca. 2,5 km Entfernung sowie nach Kassel über die Bundesstraßen 452 und 7 in ca. 60 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

- innerörtliche Lage: die Flurstücke sind Bestandteil einer großflächigen forstwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich in ca. 1 km Entfernung zum Ortsteil Grebendorf
- Gemarkungsteil: Erholungswald mit nachhaltiger forstwirtschaftlicher Nutzung
- Beeinträchtigungen: da die Flurstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsstraße grenzen, verpflichtet sich der Waldbesitzer Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, die vom Wald auf den öffentlichen Verkehr ausgehen könnten z.B. durch Totholz, zu ergreifen (Verkehrssicherungspflicht)
- Topografie: sehr gute Erreichbarkeit über die Landstraße 3424

2.2. Gestalt und Form

Größe/ Gestalt:	<u>Flurstück 9/1</u> : 38 m ² ; als Wald gekennzeichnet; unregelmäßige Grundstücksform <u>Flurstück 9/2</u> : 3.330 m ² ; als Wald gekennzeichnet; fast rechteckige Grundstücksform <u>Flurstück 9/4</u> : 47 m ² ; als Verkehrsfläche, Weg gekennzeichnet; unregelmäßige Grundstücksform ⇒ <i>insgesamt flächenmäßig sehr klein; eventuell nur als Bestandteil einer großflächig umgebenen Land- und Forstwirtschaftsfläche nutzbar</i>
Profil:	mäßig steile Hanglage

2.3. Erschließung etc.

Straßenart/-ausbau:	direkt an der Landstraße 3424 gelegen und gut erreichbar
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser:	kein Baugrund und kein ersichtliches Grundwasser

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	nur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	kein entsprechender Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs über eventuelle Bodenordnungsverfahren
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	es handelt sich um forstwirtschaftliche Flurstücke als Bestandteil einer Waldfläche, die offensichtlich nicht mit Baulasten belastet sind
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: die Flurstücke befinden sich im Außenbereich der Gemarkung Grebendorf, hier kein B-Plan-Gebiet

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Erholungswald mit nachhaltiger forstwirtschaftlicher Nutzung (Grundstücksqualität)

Beitrags- und Abgabenzustand: nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: forstwirtschaftliche Fläche (Mischwald) mit mäßig hohem Holzbesatz (wurde seit geraumer Zeit weder grundsatzgepflegt noch bepflanzt), dient primär der Erholung und ist Teil des Natur- und Landschaftsschutzes

3. Ermittlung der Verkehrswerte

3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird jeweils der Verkehrswert für drei Landwirtschaftsflurstücke in der Gemarkung Grebendorf zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Grebendorf</i>	Blatt 1485	lfd. Nr. 1, 2, 3	
Gemarkung <i>Grebendorf</i>	Flur 3	Flurstück 9/1 9/2 9/4	Fläche 38 m ² 3.330 m ² 47 m ²

3.2. Bodenwertermittlung

3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nach-folgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.2.2. Bodenwertberechnungen

Für landwirtschaftliche Nutzflächen werden vergleichbar wie für baulich genutzte Flächen Vergleichspreise und Bodenrichtwerte geführt.

Im Nachfolgenden werden auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für die Gemarkung Grebendorf die Wertermittlungen durchgeführt und mittels Wertkoeffizienten als Zu- und Abschläge die einzelnen Flurstücke dem Markt angepasst.

Es handelt sich bei den zu bewertenden Flurstücken um forstwirtschaftliche Flächen (Waldflächen). Waldflächen sind alle mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen, einschließlich der kahlgeschlagenen und verlichteten Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie weitere mit Waldflächen verbundene und ihnen dienende Grundflächen.

Bei der Ermittlung des Waldwerts ist zu unterstellen, dass die Waldflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Wald unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Hierbei kann die Holzproduktion des Waldes im Vordergrund stehen, es können aber auch seine Schutz- und Erholungsfunktion Vorrang haben. Die unterstellten Bewirtschaftungsmaßnahmen müssen gemeinüblich sein. Alle Umstände, die darüber hinaus den Waldwert beeinflussen können, sind zu würdigen.

Hierzu gehören vor allem:

- die Lage (Nähe zu Siedlungsgebieten, Ballungsräumen, Erholungszentren usw.)
- die Erschließung, die Größe und der Arrondierungsgrad der Waldflächen
- der tatsächliche Zustand des Holzbestandes und sein Betriebsziel
- die gegendüblichen Preis- und Lohnverhältnisse
- besondere Umstände, die den Waldwert beeinflussen können, wie z.B. Dienstbarkeiten, rechtliche Gegebenheiten, Erholungsfunktion des Waldes

Flurstück 9/1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 0,30 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2025
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	38,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,30 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,30 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.03.2025	× 1,30	Zuschlag aufgrund der stetig steigenden Bodenwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	hier nur geringer Zuschlag für die sehr gute verkehrstechnische Anbindung durch die direkte Lage an der Landstraße mit der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,43 €/m ²	
Fläche (m ²)		38,00	× 0,80	Abschlag wegen unwirtschaftlicher Grundstücksgröße
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,40	Zuschlag aufgrund der primär zur Erholung und zum Natur- und Landschaftsschutz dienenden Waldflächen mit ressourcenschonender Holzernte
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 0,48 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 0,48 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 0,48 €/m ²	
Fläche	× 38,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 18,24 € rd. 18,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 insgesamt 18,00 €.

Vergleichswertermittlung

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)		18,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	18,00 €
	rd.	18,00 €

Flurstück 9/2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 0,30 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2025
Entwicklungszustand	=	forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	3.330 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,30 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,30 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.03.2025	× 1,30	Zuschlag aufgrund der stetig steigenden Bodenwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	hier nur geringer Zuschlag für die sehr gute verkehrstechnische Anbindung durch die direkte Lage an der Landstraße mit der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,43 €/m ²	
Fläche (m ²)		3.330,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,40	Zuschlag aufgrund der primär zur Erholung und zum Natur- und Landschaftsschutz dienenden Waldflächen mit ressourcenschonender Holzernte
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,60 €/m ²	
Fläche	× 3.330,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 1.998,00 € <u>rd. 1.998,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 insgesamt 1.998 €.

Vergleichswertermittlung

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)	1.998,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 1.998,00 €
	<u>rd. 2.000 €</u>

Flurstück 9/4

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine im Grundbuch deklarierte Verkehrsfläche/ Weg. Der Verkehrswert wird hier aus dem Richtwert der angrenzenden Waldflächen ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 0,30 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 25.03.2025
Entwicklungszustand = Verkehrsfläche
Grundstücksfläche = 47 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,30 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,30 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.03.2025	× 1,30	Zuschlag aufgrund der stetig steigenden Bodenwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,39 €/m ²	
Fläche (m ²)		47,00	× 0,80	Abschlag wegen unwirtschaftlicher Grundstücksgröße
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	Verkehrsfläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,31 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,31 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 0,31 €/m ²	
Fläche	× 47,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 14,57 € rd. <u>15,00 €</u>	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 insgesamt 15,00 €.

Vergleichswertermittlung

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)		15,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	15,00 €
	rd.	<u>15 €</u>

3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichsverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Der Verkehrswert für die zu bewertenden Landwirtschaftsflurstücke wurde über das Vergleichswertverfahren abgeleitet.

3.3.2. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstands-zahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Grebendorf Blatt 1485 unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Grebendorf, Flur 3, Flurstück 9/1, Im Kessel

wird zum Wertermittlungstichtag 25.03.2025 mit rd.

18 €

in Worten: Achtzehn Euro
geschätzt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Grebendorf Blatt 1485 unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Grebendorf, Flur 3, Flurstück 9/2, Im Kessel

wird zum Wertermittlungstichtag 25.03.2025 mit rd.

2.000 €

in Worten: Zweitausend Euro
geschätzt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Grebendorf Blatt 1485 unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Grebendorf, Flur 3, Flurstück 9/4, Im Kessel

wird zum Wertermittlungstichtag 25.03.2025 mit rd.

15 €

in Worten: Fünfzehn Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 05.05.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

4. Anlagen

4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



4.2. Fotodokumentation

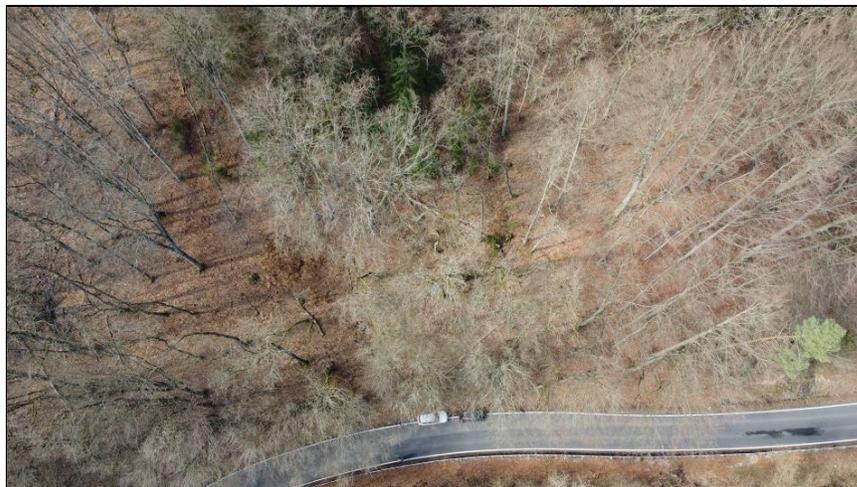


Bild 1

Luftaufnahme des
Flurstücks 9/2; Mischwald
mit mittlerem Holzbesatz
und direkter Anbindung an
die Landstraße 3424



Bild 2

Flurstück in Hanglage
grenzt direkt an die
Landstraße



Bild 3

Mischwald mit Buchenholz
und Nadelholz im
Hintergrund



Bild 4

Flurstücke 9/1 und 9/4
grenzen ebenfalls hängig
direkt an die Landstraße
3424