

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 32/2023  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	unbebaute forstwirtschaftliche Fläche
Adresse:	In der Wolfsgrube, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf
Grundstück:	679 m <sup>2</sup>



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024  
ermittelt mit rd.

**1.950 €.**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 13 Seiten, davon sind 10 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 3 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
<b>2. 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
2.6. 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
<b>3. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>6</b>
3.1. Grundstücksdaten	6
3.2. Bodenwertermittlung	7
3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	7
3.2.2. Bodenwertberechnung	7
3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	9
3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3.2. Verkehrswert	9
<b>4. Anlagen</b>	<b>11</b>
4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	11
4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	12
4.3. Fotodokumentation	13

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Forstwirtschaftsflurstück  
Objektadresse: In der Wolfsgrube, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf  
Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 7602, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Flur 25, Flurstück 120, Landwirtschaftsfläche, In der Wolfsgrube, Größe 679 m<sup>2</sup>

### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege  
Auftrag vom: 07.02.2024  
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

### 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungstichtag: 06.03.2024  
Tag der Ortsbesichtigung: 06.03.2024  
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige und der Eigentümer  
Ablauf des Ortstermins: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert; der Eigentümer bestätigte den Ortstermin und war vor Ort anwesend; das Flurstück konnte umfassend besichtigt werden

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarten 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:	Bad Sooden-Allendorf – historischer Doppelort links und rechts der Werra im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 8.400 Einwohnern; die Altstadt von Allendorf zeichnet sich durch seine in geschlossener Bauweise vorhandenen historischen Fachwerkhäuser aus, während Bad Sooden vor allem durch die Kuranlagen geprägt ist; Bad Sooden-Allendorf verfügt über Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen; insgesamt herrscht eine gute kleinstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die durch die Stadt führende Bundesstraße 27, der nächstgelegene Autobahnanschluss zur Bundesautobahn 38 über Anschlussstelle Friedland befindet sich in ca. 23 km Entfernung, zur Bundesautobahn 7 über Anschlussstelle Hann. Münden-Hedemünden in ca. 25 km Entfernung; das Oberzentrum Kassel mit ICE-Bahnhof sowie weiteren Anschlussstellen zu den Bundesautobahnen 44 und 49 befindet sich in ca. 48 km Entfernung

#### 2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Bestandteil einer großflächigen forstwirtschaftlichen Fläche im östlichen Außenbereich in ca. 300 m Entfernung zu Bad Sooden-Allendorf; innerhalb der Bodenrichtwertzone als Kleingartenfläche gekennzeichnet
Gemarkungsteil:	ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Beeinträchtigungen:	keine Beeinträchtigungen
Topografie:	sehr gute Erreichbarkeit

### 2.2. Gestalt und Form

Größe/ Gestalt:	flächenmäßig sehr klein; eventuell nur als Bestandteil einer großflächig umgebenen Landwirtschaftsfläche nutzbar; annähernd trapezförmige Grundstücksform
Profil:	leicht hängiges Gelände

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	zweiseitig an land- und forstwirtschaftliche Wege angeschlossen 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
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:	konnte nicht ermittelt werden

### 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	es handelt sich um ein Landwirtschaftsflurstück, das nicht mit Baulasten belastet ist
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

#### Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Grundstück befindet sich im Außenbereich, hier kein  
B-Plan-Gebiet

wertbeeinflussende

Satzungen:	keine
------------	-------

#### Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

## 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität): Landwirtschaftsflurstück als Grasfläche mit unwirtschaftlichem Wildwuchs und einzelner Baum-Altbestand; in der Bodenrichtwertzone als Kleingartenfläche bezeichnet

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: als forstwirtschaftliche Fläche genutzt; jedoch geringwertiger Baumbestand als Aufwuchs in Form von unwirtschaftlichem Wildwuchs außer wenige (< 10 Stück) Bestandslaubebäume am nördlichen Wegesrand

## 2.9. Außenanlagen

keine separaten

## 3. Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Landwirtschaftsflurstück in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bad Sooden-Allendorf</i>	7602	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bad Sooden-Allendorf</i>	25	120	679 m <sup>2</sup>

## 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: €/m<sup>2</sup> 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 nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 3.2.2. Bodenwertberechnung

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert beträgt 2,50 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2024
Entwicklungszustand	=	Land- und Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	679 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 2,50 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2,50 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.03.2024	× 1,05	Extrapolation des derzeit in dieser BRW-Zone stetig steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,15	geringe Entfernung zur Ortschaft; gute Erreichbarkeit
Anbauart	Kleingartenfläche		× 0,95	starker Wildwuchs und alter Baumbestand
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,87 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		679	× 1,0	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 2,87 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 2,87 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 2,87 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 679,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 1.948,73 € rd. 1.900,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 insgesamt 1.950 €.



### 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)		1.949,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1.950,00 €</b>
	rd.	<b>1.950 €</b>

### **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 Vergleichswertverfahren 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 das zu bewertenden Landwirtschaftsflurstück wurde über das Vergleichswertverfahren abgeleitet.

#### **3.3.2. Verkehrswert**

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 Abstandszahlungen, 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 Bad Sooden-Allendorf Blatt 7602 unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 25, Flurstück 120, In der Wolfsgrube

wird zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 mit rd.

**1.950 €**

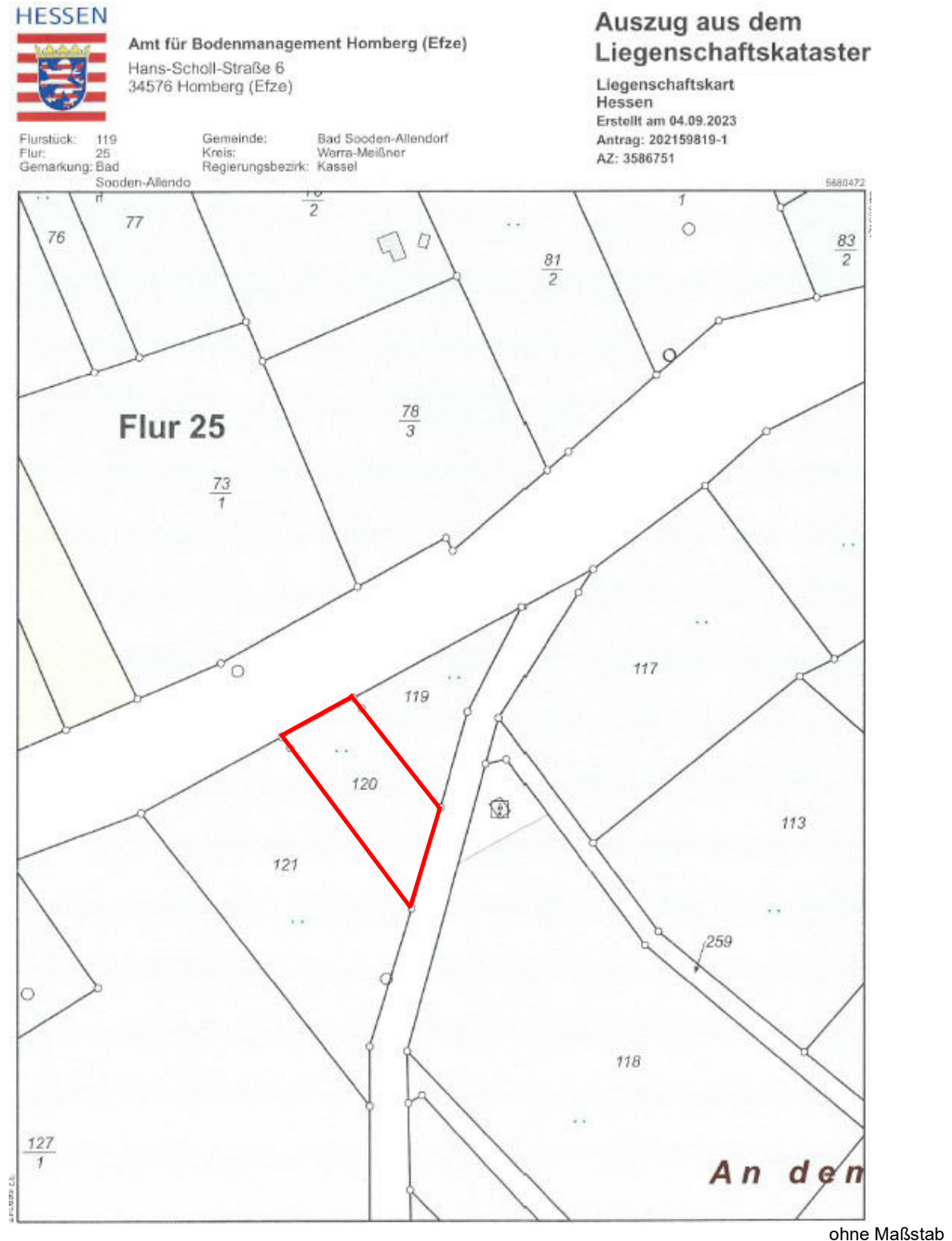
**in Worten: Eintausendneunhundertfünfzig Euro**  
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 13.05.2024

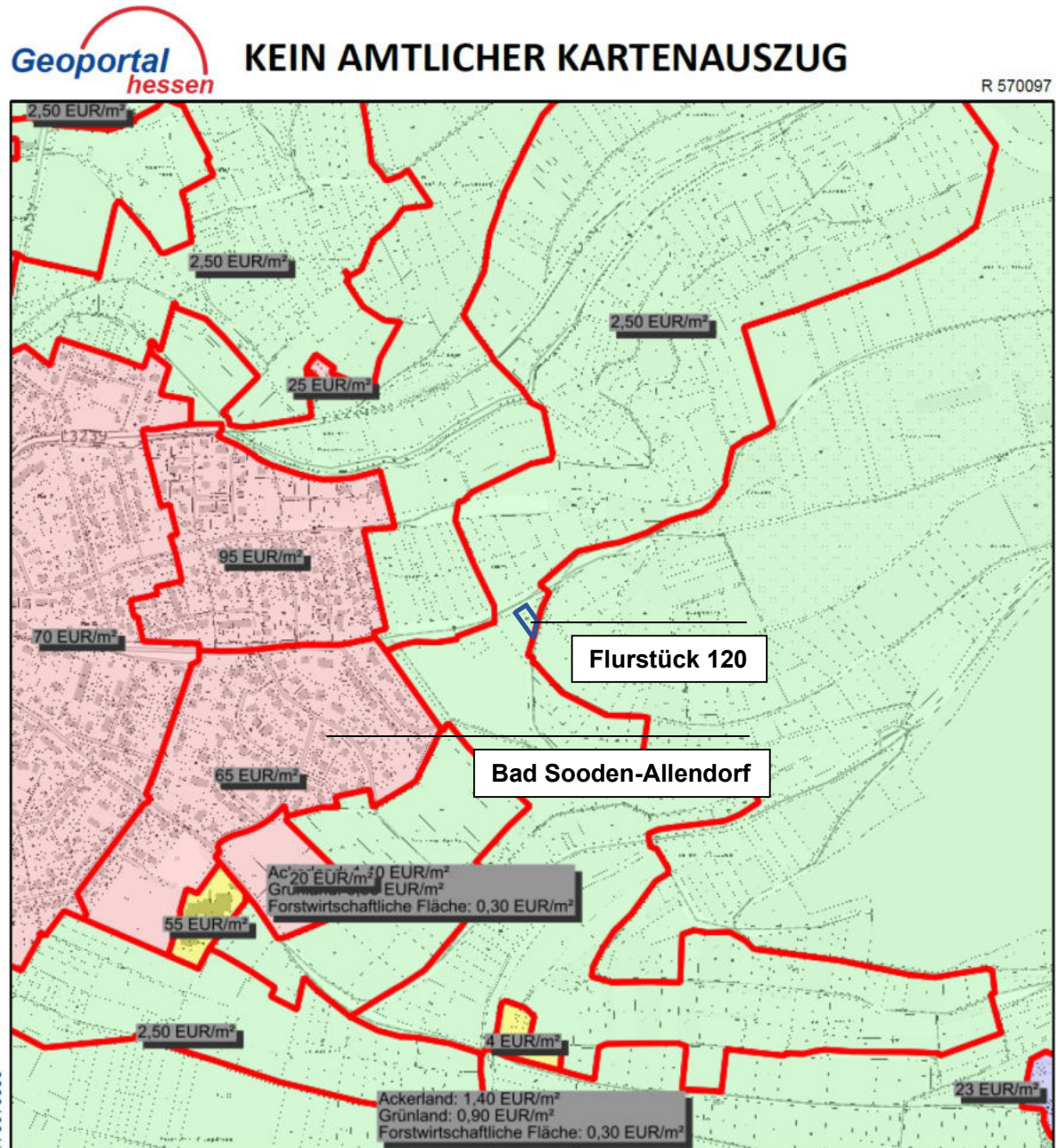
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

## 4. Anlagen

### 4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



## 4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ohne Maßstab



### 4.3. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahme des zu bewertenden Flurstücks 120 im linken Bildbereich; das Flurstück ist nord- und südostwärts an Land- und Forstwirtschaftswege angeschlossen



Bild 2

Grasfläche mit Wildbewuchs und teils altem Baumbestand