



Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



Verkehrswert 10.800,- €

- ☐ Urschrift
☒ Ausfertigung

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Eschwege
Gemarkung	Niederhone
Flur	13
Flurstück(e)	48
Lagebezeichnung	In den Buschweiden
Grundbuchblatt	2739

Stichtag der Wertermittlung **23.01.2026**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Herr Hiege-Krapf (Dipl. Ing.)	als stellv. vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Herr Koch (Immobilienmakler)	als Mitglied des Gutachterausschusses
Herr Wehrmann (Dipl. Ing.)	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung	1
1.1. Antrag	1
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	2
2. Grundstücksbeschreibung	3
2.1. Grund und Boden	3
2.1.1. Grundbuch	3
2.1.2. Liegenschaftskataster	3
2.2. Grundstücksmerkmale	4
2.2.1. Entwicklungszustand	4
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	5
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	5
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	5
2.2.5. Lagemerkmale	6
2.2.6. Ertragsverhältnisse	8
2.2.7. Grundstücksgröße	8
2.2.8. Grundstückszuschnitt	9
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	10
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	10
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	12
2.2.12. Demografie	13
3. Wertermittlung	14
3.1. Definition des Verkehrswertes	14
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	14
3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	14
3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten	14
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.2.4. Bodenwert	15
3.3. Vergleichswertverfahren	16
3.3.1. Grundlagen	16
3.3.2. Vorläufige Vergleichswert	16
3.3.3. Marktangepasster vorläufige Vergleichswert	16
3.3.4. Vergleichswert	16
4. Berechnung	17
4.1. Bodenwert	17
4.1.1. Bodenpreissituation	17
4.1.2. Bodenwertermittlung	17
4.2. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	18
4.3. Zusammenstellung	18
5. Verkehrswert	19
Anlagen	
A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)	
B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Liegenschaftskarte-	
C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
D. Fotos	

E. Orthofoto

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 23.10.2025 durch das Amtsgericht Eschwege (Az.: 3 K 36/23) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Gemeinschaft. Beschluss des Amtsgerichts Eschwege vom 15.10.2025.

1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der Gutachterausschuss hat antragsgemäß den Tag der Besichtigung und Beratung, den **23.01.2026**, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

1.2. Besichtigung und Berichterstattung

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am **21.11.2025** durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am **23.01.2026** in Anwesenheit von Herrn Horst Pipper besichtigt.

1.3. Unterlagen

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024)
- Grundbuchauszug (Stand 08.05.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Niederhone
Grundbuchblatt:	2739
Laufende Nummer:	1
Eigentümer:	siehe Begleitschreiben

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Eschwege
Gemarkung:	Niederhone
Flur:	13
Flurstück:	48
Fläche:	429 m ²
Nutzungsart:	Gartenbauland
Lagebezeichnung:	In den Buschweiden

2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - die Art der baulichen Anlagen
 - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
 - die Größe der baulichen Anlagen
 - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
 - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
 - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demographische Entwicklung (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)

2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: **baureifes Land**

Anmerkung: **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im
Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche
(Baufläche)

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar. Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der
baulichen Nutzung:
(Baugebiet) Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Jestädter Straße - Buschweide“ der Stadt Eschwege.

MI = Mischgebiet

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

max. zul. Geschosse: II

Bauweise: offen

Anmerkung: **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück wird als Garten genutzt.

2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart: Im Kahren: Anliegerstraße (Sackgasse); erschlossen

Straßenausbau: Im Kahren: Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Anschlüsse an

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser und Stadtgas liegen in der Straße

Abwasserbeseitigung: Kanal liegt in der Straße

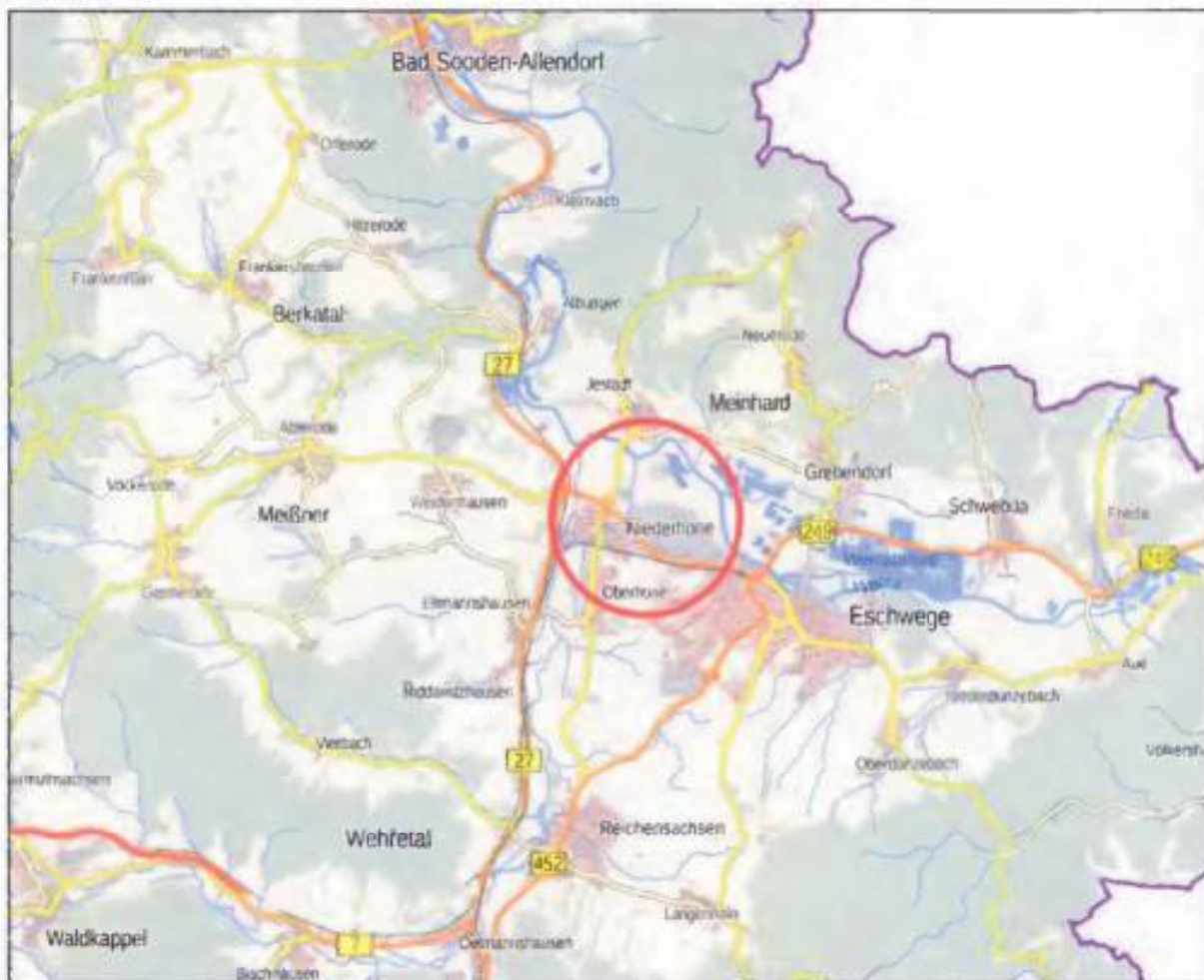
Nach Angabe der Kreisstadt Eschwege vom 18.12.2025 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

Das Grundstück ist nicht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Anschlüsse für Strom, Kanal und Wasser müssen noch hergestellt werden. Bisher wurden noch keine Beiträge für die Erschließung erhoben.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



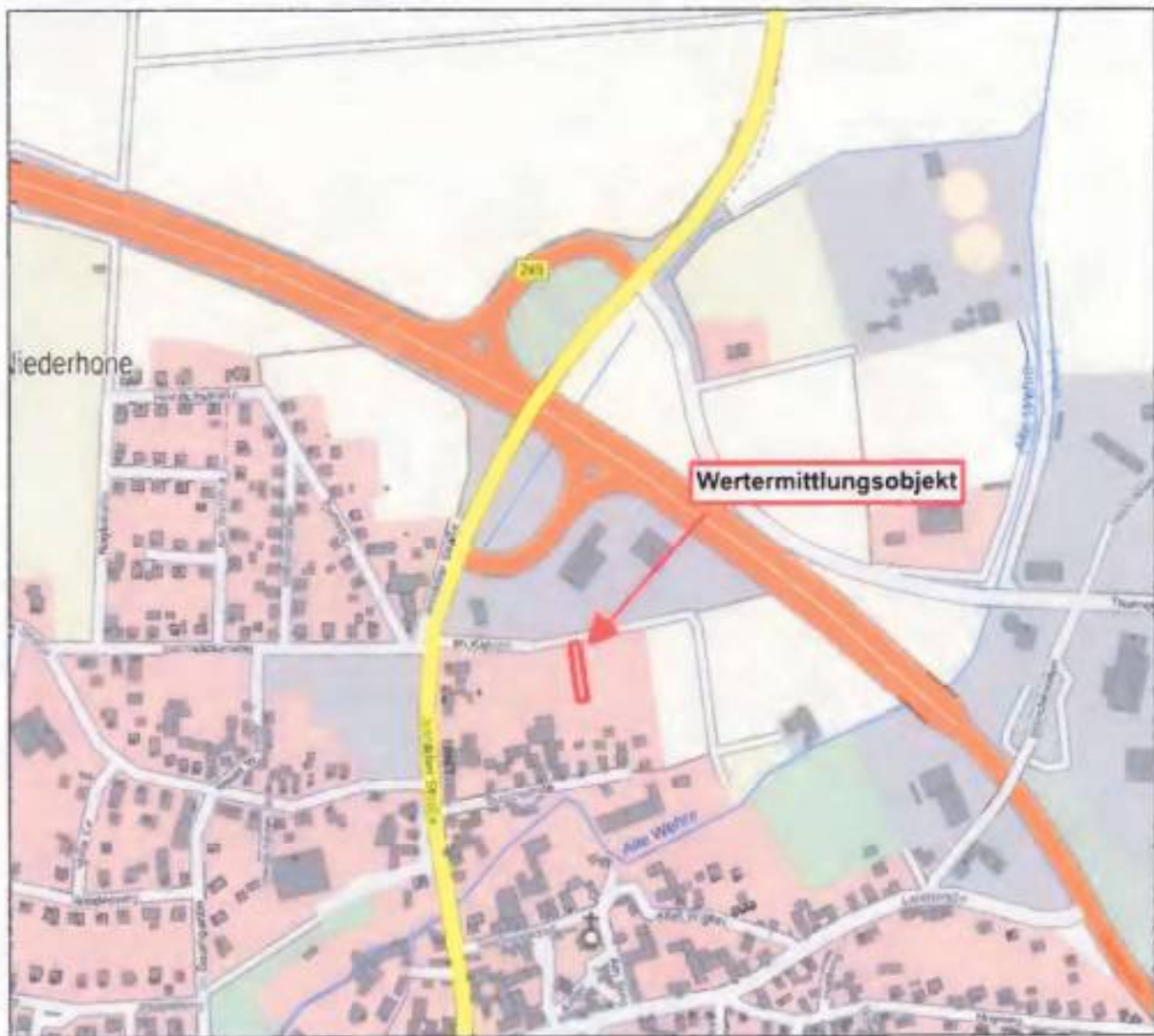
Umfeld (Infrastruktur):

Niederhonne ist einer von sieben Stadtteilen der Kreisstadt Eschwege und liegt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Niederhonne liegt ca. 52 Kilometer südöstlich von Kassel und ca. 55 Kilometer südlich von Göttingen.

In Eschwege gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Krankenhaus, Apotheken, Seniorenheime, Schulen und Kindergärten sowie einen Stadtbahnhof (Cantus).

Im Ortskern von Niederhonne gibt es ein Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei und Metzgerei sowie ein Seniorenheim und einen Kindergarten. Niederhonne verfügt über mehrere Bushaltestellen und einen Bahnhaltepunkt (Cantus).

Verkehrsanbindung über Bundesstraße (B 27 und B 249); nächstgelegene größere Städte: Kassel, Göttingen, Heilbad Heiligenstadt, Eisenach, Bad Hersfeld.

Mikrolage:innerörtliche Lage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Niederhone.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

offene Bauweise;
Mischnutzung, gewerbliche Nutzung sowie Gärten

Immissionen:

Straßenverkehr (B 249)
Weitere wertbeeinflussende Immissionen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Das Grundstück/Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web- Auskunftssystem in **keinem** Schutzgebiet.

Web-Adresse:

www.geoportal.hessen.de

Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger

Überschwemmungsgebiet	nein
Abflussgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein

2.2.6. Ertragsverhältnisse

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungssichttag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

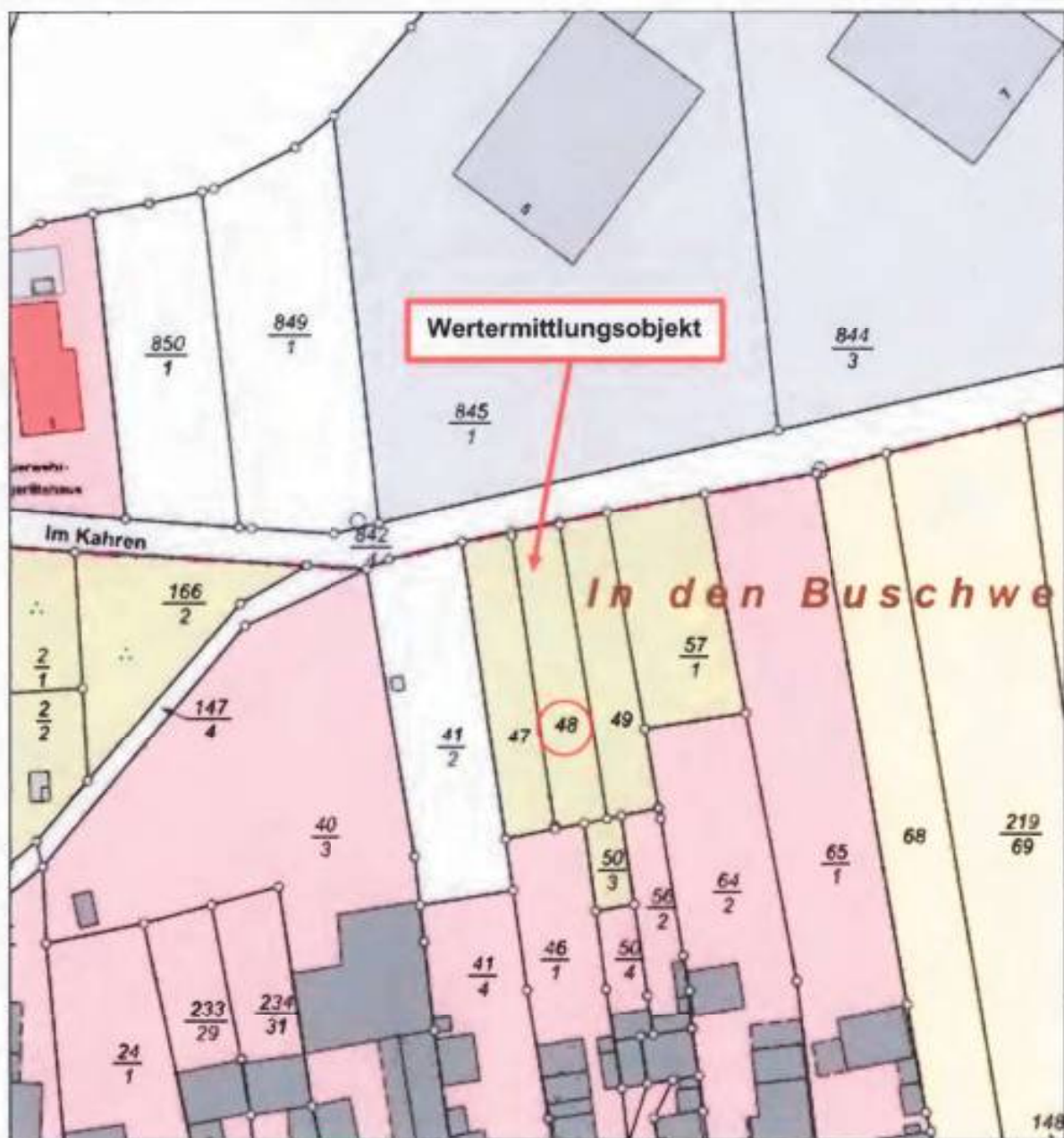
Das Grundstück ist nicht verpachtet, es wird eigengenutzt.

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone vergleichsweise typische Größe.

Die Grundstücksbreite von ca. 8 m bezogen auf die Mischnutzung ist jedoch für ein Baugrundstück sehr gering.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes schmales Grundstück
mittlere Ausdehnung	
West-Ost:	ca. 8,0 m
Nord-Süd:	ca. 50,0 m
Topographie:	eben

2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.
Altlasten:	Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Bauliche Anlagen:

Gartenhaus mit Vordach

Baujahr:	unbekannt
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Trapezblech, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff
Wände:	Holzbretter
Fußboden:	Holzdielen, Teppich
Fenster:	Holz-Sprossenfenster mit Einfachglas
Tür:	Holztür

Schuppen

Baujahr:	unbekannt
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Dach:	Pultdächer, Eindeckung mit Eternit-Wellplatten und Kunststoffwellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink und Kunststoff
Wände:	Holzbretter, teilw. Eternit-Wellplatten
Fußböden:	teilw. Betonplatten
Tür:	Holzbrettertüren

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Flächen- und Wegebefestigungen aber auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Einfriedungen:	Holzlatenzaun zwischen Betonpfeilern, Drahtzaun zwischen Bahnschwellen
Tore:	Holzlatten-Gartentür
Stützmauern:	keine
Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonplatten
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	keine; Brunnen mit Handpumpe
Gartenanlagen:	Obstbäume, Nadelbäume, Büsche, Sträucher

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs sind **folgende** Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschwege, 3 K 36/23); eingetragen am 03.11.2023.

Nicht eingetragene
Rechte und Belastungen:

Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene, Rechte und Belastungen sind **nicht** bekannt.

Baulast:

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde vom 14.01.2026 **keine** Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Grundstück ist **nicht** als Teil einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in der Denkmaltopographie verzeichnet.

2.2.12. Demografie

(§ 2 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerung in der Kreisstadt Eschwege ist seit dem Jahr 1995 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,52 %, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50 % wird voraussichtlich in 68 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verbessert.

Altersstruktur (31.12.2023):

Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
Hessen	33,0	22,3
Region	40,3	21,9
Kreis (WMK)	43,2	21,2
Kommune	44,2	21,4

Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Kreisstadt Eschwege ist insgesamt gesehen ungünstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze:

Am 30.06.2024 hatte Eschwege 11.054 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt positiv.

3. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wert einfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Vergleichswertes zu ermitteln.

3.2.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

3.3. Vergleichswertverfahren

3.3.1. Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

3.3.2. Vorläufige Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifischen angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstückmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.4. Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.1) des Wertermittlungsobjektes.

4. Berechnung

4.1. Bodenwert

4.1.1. Bodenpreissituation

Vergleichspreise

Für das Wertermittlungsobjekt liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten Vergleichspreise vor.

Bodenrichtwert

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 38 (Mischgebiet - MI) von Niederhonne. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag **01.01.2024** einen Bodenrichtwert von **38,- €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf) ermittelt.

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinsichtlich der Erschließungssituation und der Grundstücksbreite nicht hinreichend überein.

4.1.2. Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag mit **23,- €/m²**.

Dabei wurde die Erschließungssituation des Grundstücks sowie die erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit durch die geringe Grundstücksbreite berücksichtigt.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

	429 m ²	x	23,00 €/m ²	=	9.867,00 €
--	--------------------	---	------------------------	---	-------------------

Die nachstehend aufgeführten Einflussfaktoren (Lage und Nutzbarkeit) wurden bei der Wertfindung durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Lagefaktoren

(*positiv*): Ortsrandlage

(*negativ*): -

Nutzbarkeitsfaktoren

(*positiv*): planungsrechtlichen Gegebenheiten (rechtskräftiger Bebauungsplan)

(*negativ*): Erschließungssituation (Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben), Grundstücksbreite

4.2. Wert der baulichen und sonstigen AnlagenWert der baulichen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert des Gartenhauses pauschal mit:

550,- €

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der Schuppen pauschal mit:

200,- €

Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit:

200,- €

4.3. Zusammenstellung

Bodenwert:	9.867,- €
Wert der baulichen Anlagen:	750,- €
Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	<u>200,- €</u>
Summe:	10.817,- €
gerundet:	10.800,- €

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss orientiert sich am **Vergleichswert** und ermittelt den Verkehrswert des Objektes zum Wertermittlungstichtag **23.01.2026** mit

10.800,- €

in Worten: - zehntausendachthundert Euro -

Eschwege, den 23.01.2026

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Hiege-Krapf	gez. Koch	gez. Wehrmann
stellv. vorsitzendes Mitglied	Mitglied	Mitglied

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Eschwege, den 02.02.2026

Im Auftrag

Schmachtel

Schmachtel
Techn. Amtsrätin



Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften

(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Fachbücher

Gerardy/Möckel, **Praxis der Grundstücksbewertung**
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**
10. Auflage 2023 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung**
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, **Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)**
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, **Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**
Werner Verlag

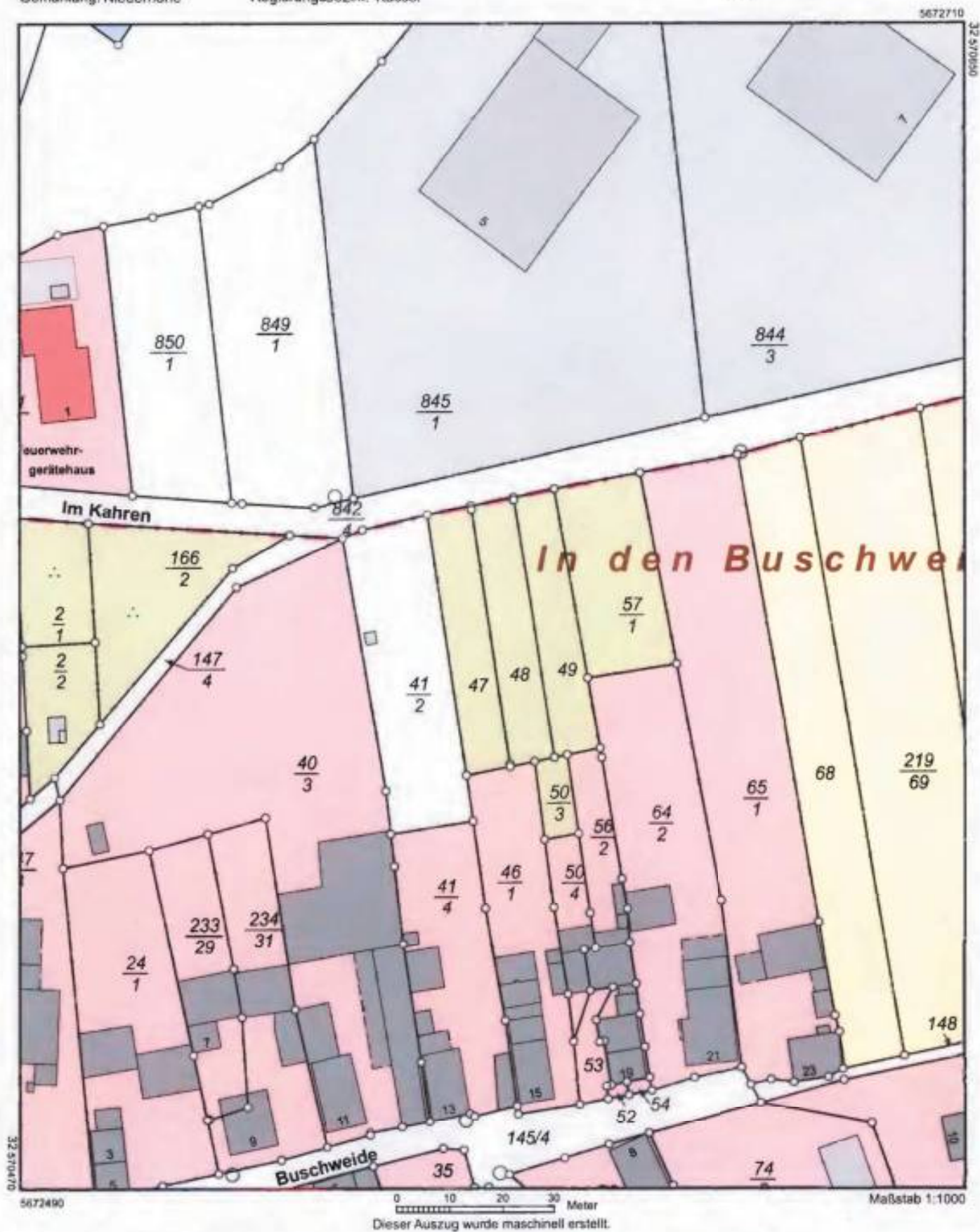
Sprengnetter, **immobilien & bewerten**
Sprengnetter GmbH

-
- B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Liegenschaftskarte-**
 - C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
 - D. Fotos**
 - E. Orthofoto**

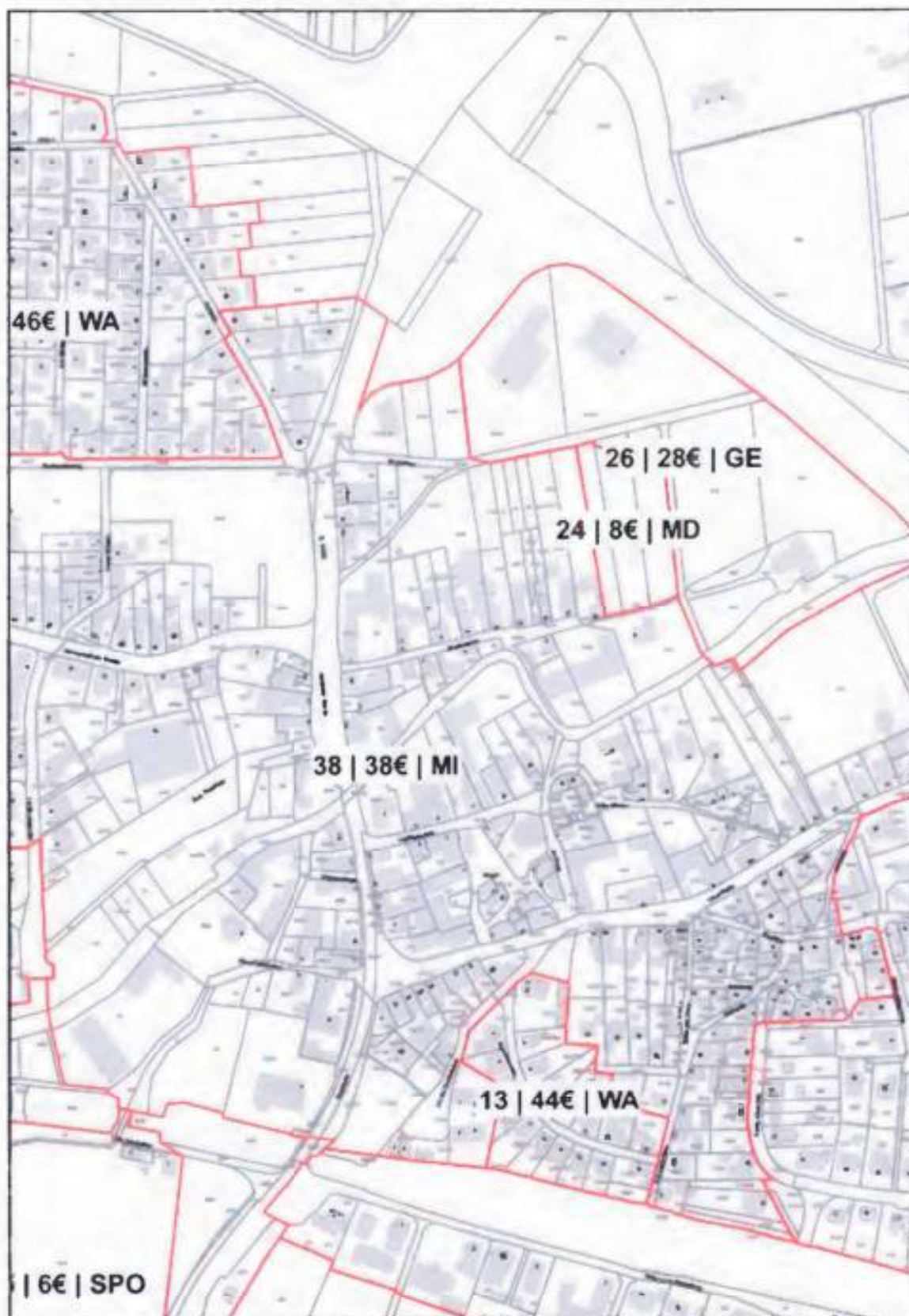


Flurstück: 48
Flur: 13
Gemarkung: Niederrhone

Gemeinde: Eschwege
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Stichtag 01.01.2024
Zone 38 / 38,- €/m² / MI















Maßstab 1: 500

Datum: 31.10.2025