

HESSEN



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 985 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Ronshausen
Gemarkung	Ronshausen
Flur	6
Flurstück(e)	39
Lagebezeichnung	Kirchweg 10
Grundbuchblatt	1653
Stichtag der Wertermittlung	24.06.2025

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Peter, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Koch, Immobilienmakler	als Mitglied des Gutachterausschusses
Schütte, Hochbautechniker	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	6
2.2.5. Lagemerkmale	7
2.2.6. Grundstücksgröße	9
2.2.7. Grundstückszuschnitt	10
2.2.8. Die Bodenbeschaffenheit	11
2.2.9. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
2.2.10. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	13
2.2.11. Demografie	14
2.2.12. Weitere Merkmale	14
3. Wertermittlung	15
3.1. Definition des Verkehrswertes	15
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	15
3.2.1. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	15
3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	15
3.2.3. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	16
3.2.4. Eignung und Anpassung der Daten	16
3.2.5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.2.6. Bodenwert	17
3.3. Vergleichswertverfahren	18
3.3.1. Grundlagen	18
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	18
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	19
3.3.4. Vergleichswert	19
4. Berechnung	20
4.1. Vergleichswertverfahren	20
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	20
4.1.1. Vergleichsfälle	21
5. Verkehrswert	23
Anlagen	
A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)	
B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte	
C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
D. Fotoübersicht	
E. Fotos	

F. Orthophoto

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 03.04.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 3/25) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

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 den Tag der Besichtigung und Beratung, den 24.06.2025, 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.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 24.06.2025 besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 08.04.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Ronshausen
Grundbuchblatt: 1653
Laufende Nummer: 2
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ronshausen
Gemarkung: Ronshausen
Flur: 6
Flurstück: 39
Fläche: 97 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Kirchweg 10

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 demografische 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:
(Bauflächen) M = gemischte 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) Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

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

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Schuppen bebaut. Das Grundstück ist derzeit ungenutzt.

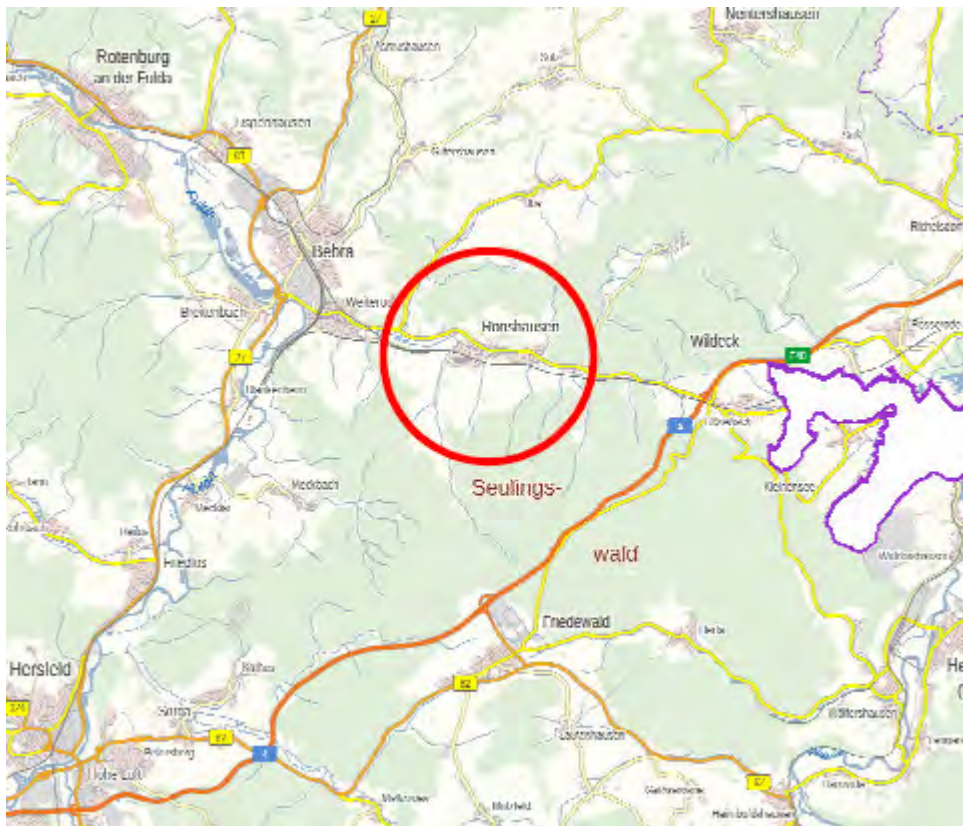
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Gemeindestraße (Straße mit geringem Verkehr);
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn gepflastert (Betonverbundpflaster); Gehwege auf beiden Seiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser (liegt in der Straße)
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss (liegt in der Straße)

Nach Angabe der Gemeinde Ronshausen vom 14.04.2025 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Ronshausen grenzt im Nordwesten an die Stadt Bebra (Ortsteil Weiterode, im Nordosten an die Gemeinde Nentershausen, im Osten an die Gemeinde Wilddeck, im Süden an die Gemeinde Friedewald sowie im Westen an die Gemeinde Ludwigsau (alle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg).

Die Gemeinde Ronshausen besteht aus den Ortsteilen Ronshausen und Machtlos und zählt ca. 2.400 Einwohner. Ein Eisenbahnanchluss an die Bahnstrecke Eisenach-Bebra ist vorhanden. Der nächste Autobahnanschluss (A4) ist ca. 5 km entfernt. In Ronshausen befindet sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortskern.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Ronshausen.

In der Straße sind wohnbaulich genutzte Gebäude in aufgelockerter Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind mäßig wahrnehmbar.

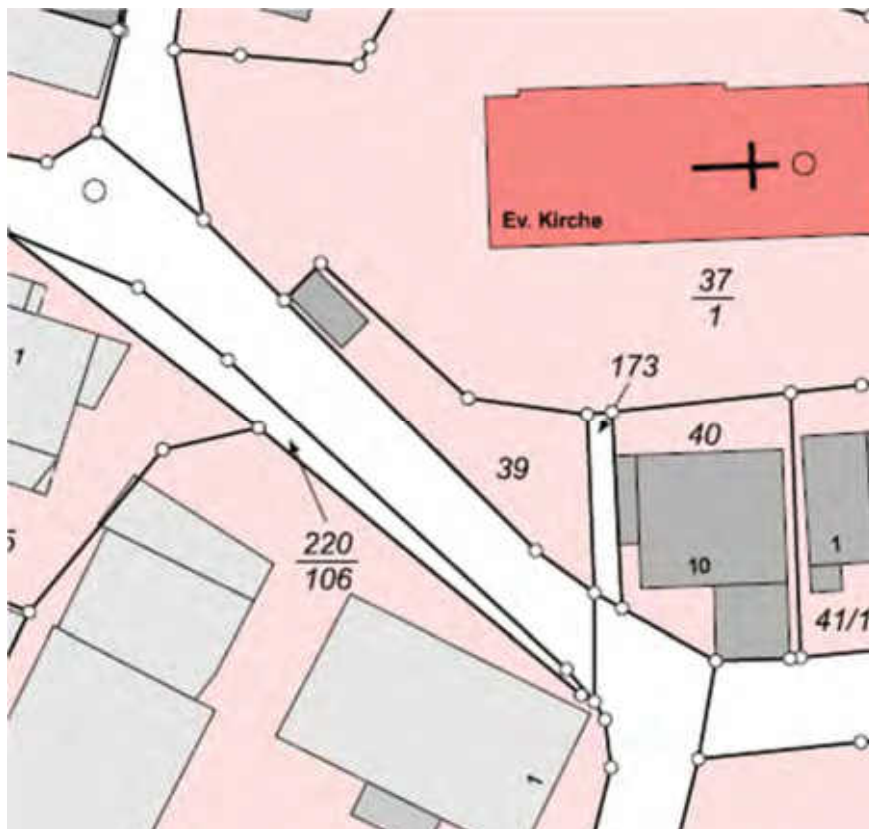
Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Grundstück liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:	
	Überschwemmungsgebiet	nein
Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	Heilquellenschutzgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein

2.2.6. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine für die Bodenrichtwertzone geringe Größe.

2.2.7. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 25 m
mittlere Tiefe:	ca. 5 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2.8. 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.

2.2.9. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren.

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde besichtigt.

Schuppen

Holzschuppen, tlw. massiv, Pultdach mit Tonziegel-Eindeckung und Kunststoff-Dachrinne.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	keine
Stützmauern:	Steinmauer
Einfriedigungen/Tore:	Holzzaun auf Mauer
Besondere Gartenanlagen:	keine
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	liegen in der Straße

2.2.10. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld – Zwangsversteigerungsgericht -, 4 K 3/25); eingetragen am 12.02.2025

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 keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.02.2025, ist das Wertermittlungsobjekt Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage.

Bodenordnung/Flurbereinigung/Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet

2.2.11. 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 Gemeinde Ronshausen ist seit dem Jahr 1991 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,32%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 123 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verringert.

Altersstruktur (31.12.2023):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	33,0	22,3
	LK HEF/ROF	40,6	22,6
	Gemeinde	41,4	21,1

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 Gemeinde Ronshausen ist insgesamt gesehen ungünstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2024 hatte die Gemeinde Ronshausen 302 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt negativ.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Leerstände erkennbar.

2.2.12. Weitere Merkmale

Das Grundstück ist gegenüber dem Kirchengelände sowie gegenüber dem Straßenflurstück durch massive Stützmauern abgegrenzt. Aufgrund der historischen Entwicklung geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die vorhandenen Mauern sich auf öffentlichen Flächen befinden und nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

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. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

3.2.2. Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

3.2.3. 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 mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4. 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).

3.2.5. 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.

3.2.6. 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. Vorläufiger 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 zu bewertenden Grundstück 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).

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten, den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert 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 3.2.3) des Wertermittlungsobjektes.

4. Berechnung

4.1. Vergleichswertverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen

Entgegen den unter 2.2.1 und 2.2.2 beschriebenen baurechtlichen Merkmalen weist das zu bewertende Grundstück gegenüber den umliegenden Grundstücken folgende Besonderheiten auf:

- Geringe Grundstücksgröße
- Ungünstiger Grundstückszuschnitt
- Eingeschränkte Erschließung zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Tatsächliche Nutzung (Kleingarten)

Aufgrund der vorgenannten Merkmale geht der Gutachterausschuss davon aus, dass diese Kleinstfläche lediglich als Gartenland genutzt werden kann.

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle sind mehrere Vergleichsfälle für den Verkauf von Gartenland erfasst worden, die in ihren maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen.

Mit Hilfe des direkten, oder bei durch Umrechnung vergleichbar gemachten Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahren, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen.

4.1.1. Vergleichsfälle

Im vorliegenden Wertermittlungsfall liegen dem Gutachterausschuss Kauffälle für Gartenland aus dem Jahren 2018 - 2024 vor.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Kaufpreise in der Regel im nächsten Schritt auf mögliche „Ausreißer“ hin untersucht. Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen und den Streuungsparametern (hier: 2,5-fache Standardabweichung) können die Kauffälle hinsichtlich ihres Informationsgehalts ausgewertet werden. In der Fachliteratur wird von einer Verdichtung des Datenmaterials gesprochen.

Kauffälle, die nun „erheblich“ vom Mittelwert abweichen, werden als Ausreißer identifiziert und gestrichen. Hier wird unterstellt, dass nicht erfasste Merkmale den Kaufpreis beeinflusst haben.

Damit verbleiben folgende Kauffälle, die als Vergleichsfälle Verwendung finden können:

Jahrgang	Gemarkung	Flur	Lage	Nutzungsart	Bodenpreis €/m ²
2022	Weiterode	15	Im Dorf	Gartenland	8,77
2018	Philippsthal	7	Langer Rasen	Gartenland	3,00
2022	Friedewald	10	Sonnenweg	Gartenland	5,00
2022	Kleba	1	Am Hain	Gartenland	6,00
2023	Raßdorf	3	Mühlenstraße	Gartenland	1,00
2020	Meckbach	3	Auf'm Krautgarten	Gartenland	8,00
2023	Meckbach	24	Auf'm Plotzgarten	Gartenland	1,95
2023	Obergeis	22	Im Ried	Gartenland	2,98
2022	Weiterode	15	Im Dorf	Gartenland	9,62
2024	Malkomes	2	Am Roten Rain	Gartenland	1,00
2024	Weiterode	9	Im Stück	Gartenland	4,00
2024	Widdershausen	5	Dankmarshs. Str.	Gartenland	8,86
				Mittelwert:	5,02

4.1.2. Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss orientiert sich an den vorliegenden Vergleichspreisen.

Der Gutachterausschuss hält einen Bodenwert von 5,00 €/m² für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

97	m²	x	5,00 €	=	485,00 €
-----------	----------------------	----------	---------------	----------	-----------------

Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, die eine weitere Marktanpassung des ermittelten (vorläufigen) Vergleichspreises erfordern. Damit entspricht der Vergleichswert dem Bodenwert.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Zeitwert des Schuppens mit 500,- €.

Somit ergibt sich folgender Gesamtwert:

Bodenwert:	485,00 €
Gebäudewert:	<u>500,00 €</u>
Summe:	<u>985,00 €</u>

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 24.06.2025 mit

985,- €

in Worten: neunhundertfünfundachtzig - €

Bad Hersfeld, den 24.06.2025

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

gez. Peter
vorsitzendes Mitglied

gez. Koch
Gutachter

gez. Schütte
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 24.06.2025

Im Auftrag



Wepler,
Techn. Amtsrat



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
9. Auflage 2020 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



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

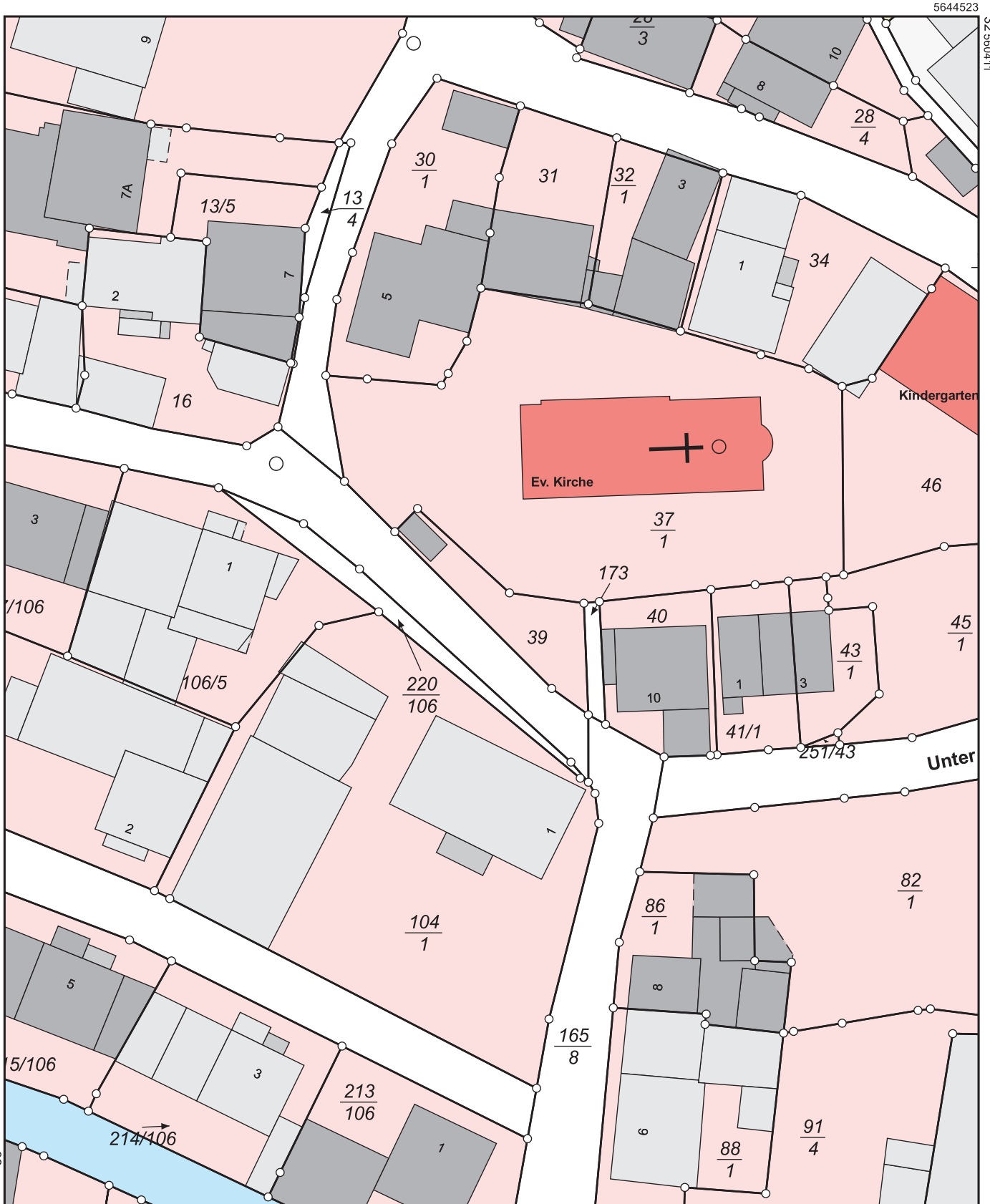
Erstellt am 09.04.2025

Antrag: 202870988-2

AZ: W 10031/2025

Flurstück: 39
Flur: 6
Gemarkung: Ronshausen

Gemeinde: Ronshausen
Kreis: Hersfeld-Rotenburg
Regierungsbezirk: Kassel



5644413

0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:500

32.560321

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

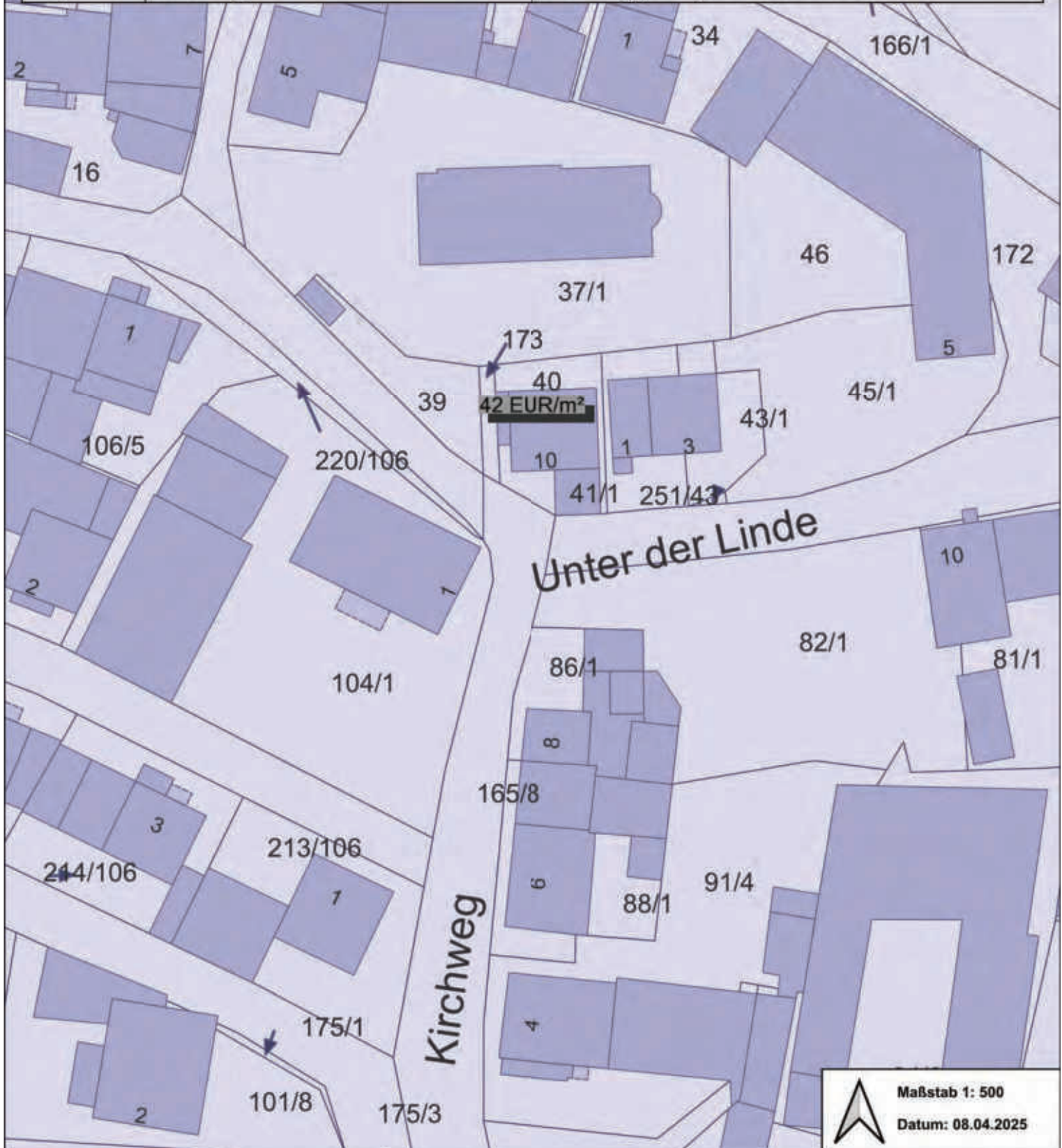
Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: Ronshausen

Gemarkung: Ronshausen

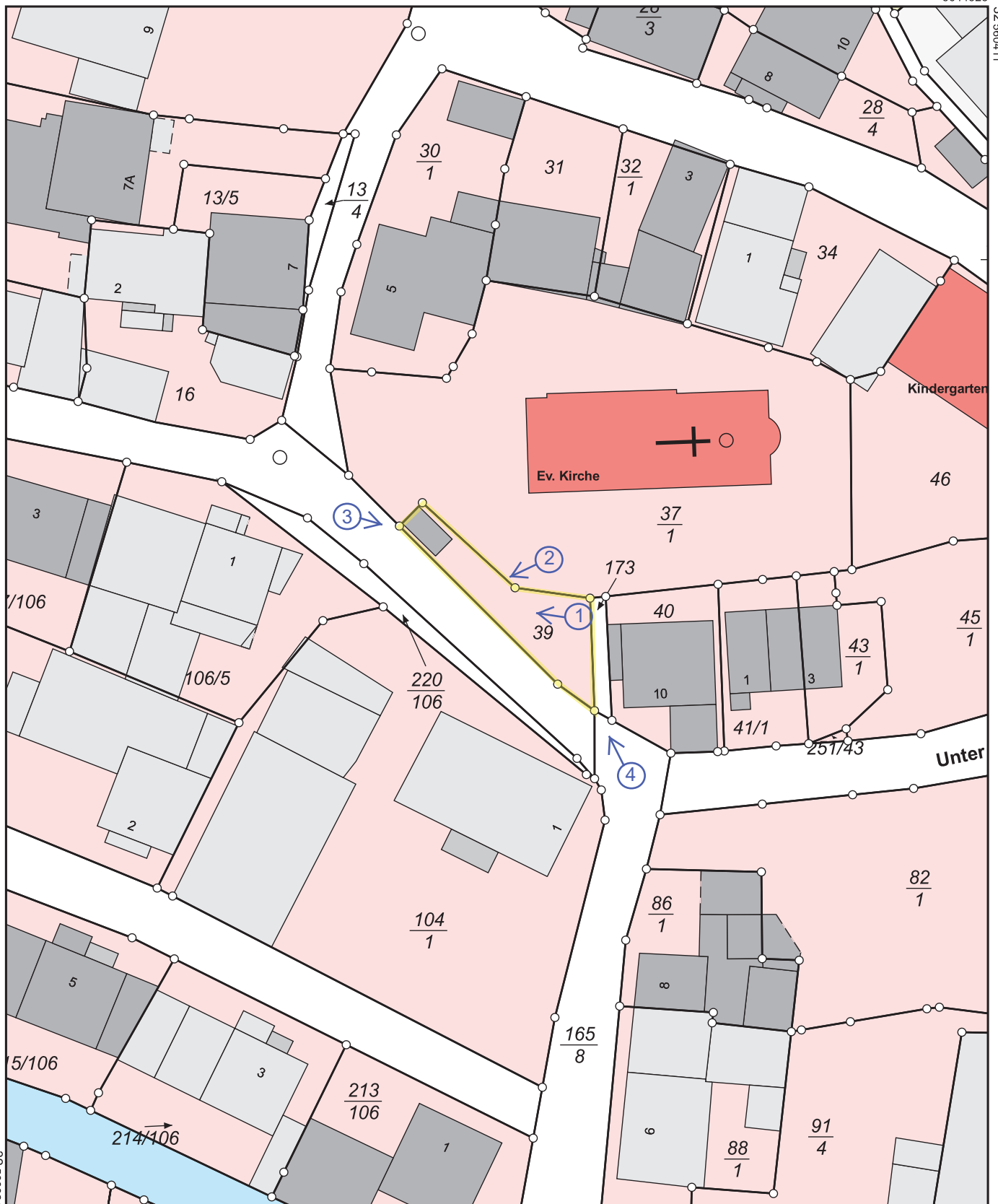
Lage: Kirchweg 10

Homberg (Efze), den 08.04.2025



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- ① = Bild 1 ② = Bild 2
③ = Bild 3 ④ = Bild 4



Ronshausen Bild 1
Kirchweg



Ronshausen Bild 2
Kirchweg



Ronshausen Bild 3

Kirchweg



Ronshausen Bild 4

Kirchweg





20/1

55/13

20/3

167/10

25/4

166/5

27/1

28/3

28/4

4A

7A

13/5

13/4

30/1

31

32/1

3

34

13/6

2

16

203/106

3

1

46

37/1

217/106

173

39

40

43/1

226/106

106/5

220/106

10

41/1

251/43

2

Unter der Linde

82/1

7

104/1

86/1

215/106

3

213/106

165/8

91/4

214/106

7

88/1



Maßstab 1: 500

Datum: 08.04.2025