

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 insgesamt

4.152 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Ludwigsau
Gemarkung	Oberthalhausen
Flur	6
Flurstück(e)	5/1 und 9
Lagebezeichnung	Gotteskammer, Auf der Gotteskammer
Grundbuchblatt	149
Stichtag der Wertermittlung	21.01.2026

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Peter, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietz, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Frankfurth, Betriebswirt	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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	1
2. Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grund und Boden	2
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
2.2. Grundstücksmerkmale	3
2.2.1. Entwicklungszustand	3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	4
2.2.5. Lagemerkmale	5
2.2.6. Grundstücksgröße	7
2.2.7. Grundstückszuschnitt	8
2.2.8. Die Bodenbeschaffenheit	9
2.2.9. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	10
2.2.10. Weitere Merkmale	10
3. Wertermittlung	11
3.1. Definition des Verkehrswertes	11
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	11
3.2.1. Eignung und Anpassung der Daten	11
3.2.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.2.3. Bodenwert	12
3.3. Vergleichswertverfahren	13
3.3.1. Grundlagen	13
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	13
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	14
3.3.4. Vergleichswert	14
4. Berechnung	15
4.1. Vergleichswertverfahren	15
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	15
4.1.2. Vergleichsfälle	15
4.1.3. Bodenrichtwert	18
4.1.4. Bodenwertermittlung	18
5. Verkehrswert	19
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 26.06.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 51/24) 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 21.01.2026, 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.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 21.01.2026 besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 07.07.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Oberthalhausen
Grundbuchblatt: 149
Laufende Nummer: 1 und 2
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ludwigsau
Gemarkung: Oberthalhausen
Flur: 6
Flurstück: 5/1
Fläche: 6.425 m²
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 33
Lagebezeichnung: Gotteskammer

Gemeinde: Ludwigsau
Gemarkung: Oberthalhausen
Flur: 6
Flurstück: 9
Fläche: 1.124m²
Nutzungsart: Ackerland mit einer Ackerzahl von 36
Lagebezeichnung: Auf der Gotteskammer

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.

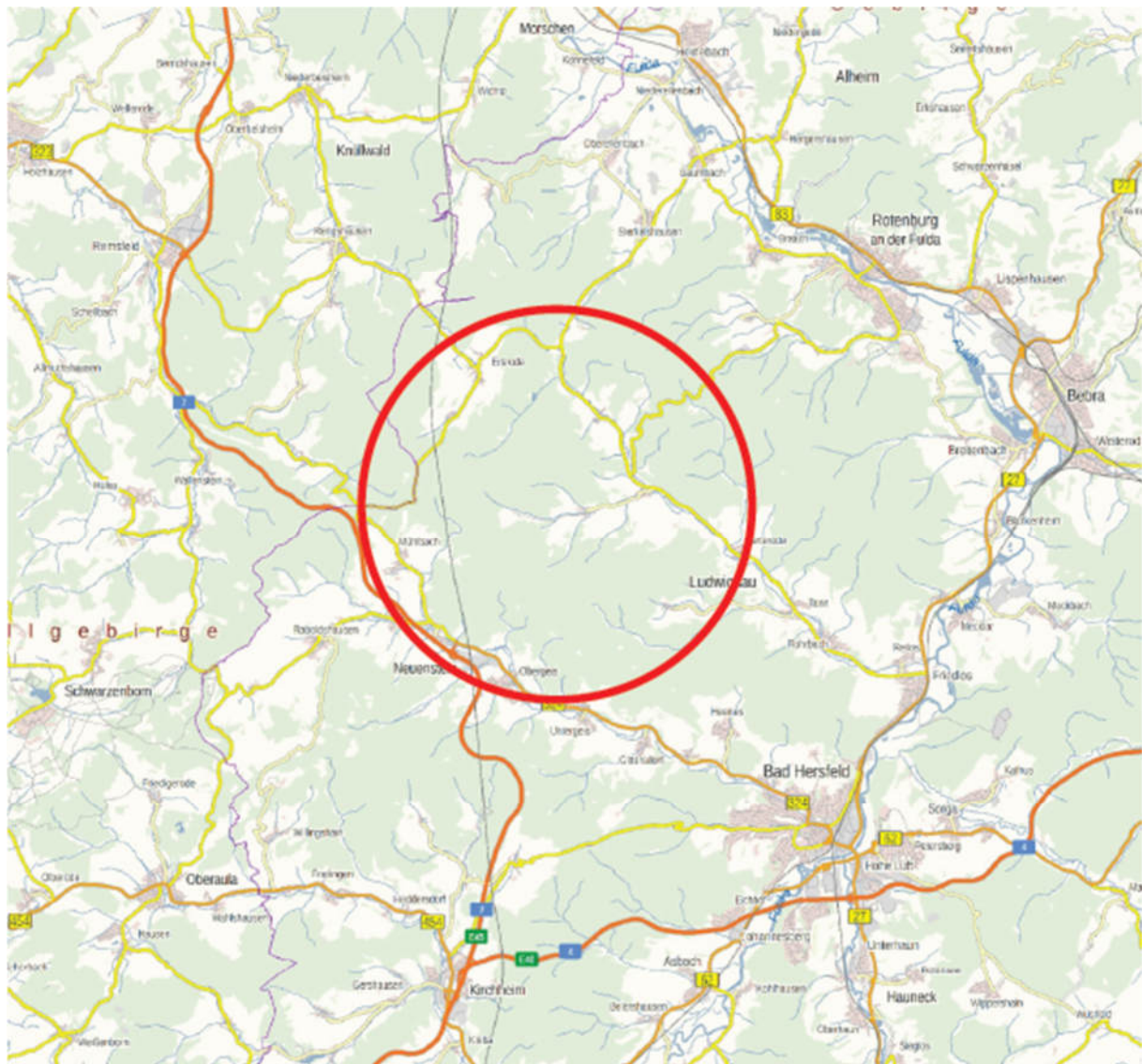
Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
(Ackerland, Grünland, Forst, Gartenland)

Anmerkung: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



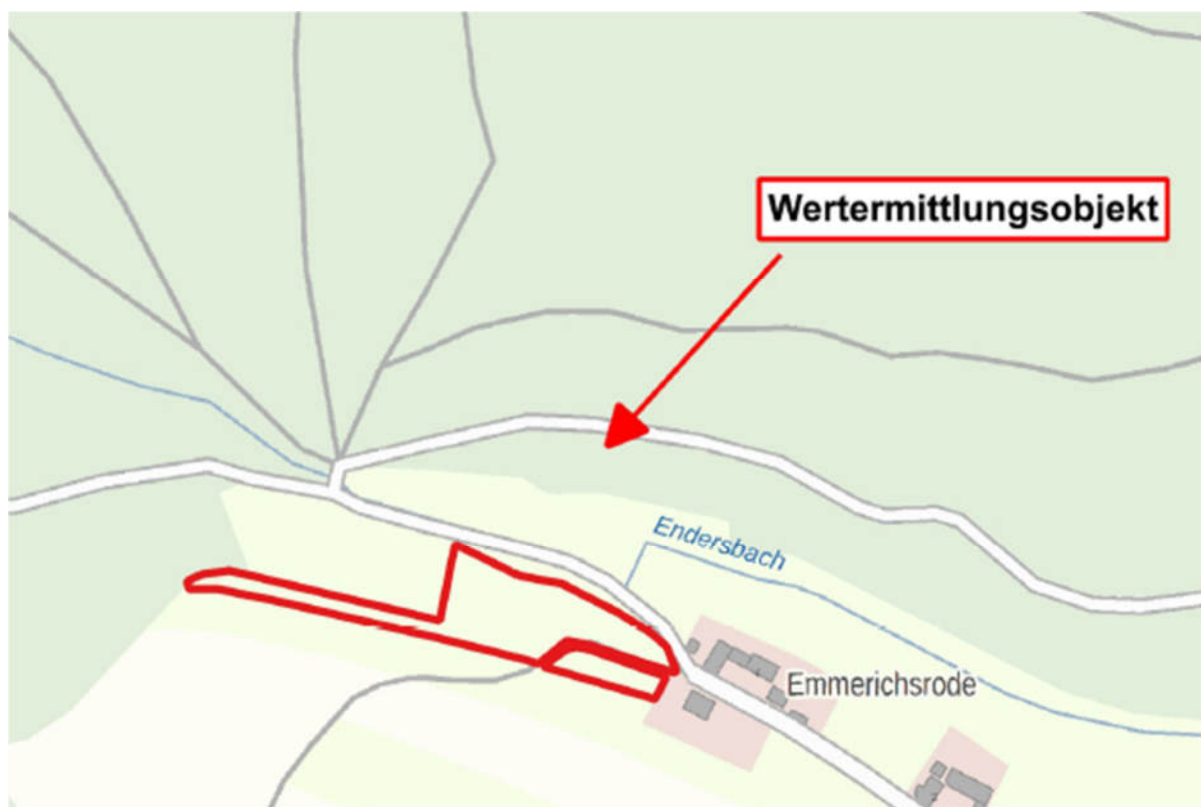
Ludwigsau ist eine Großgemeinde im Nordosten Hessens im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Sie ist mit 112 km² eine der größten Flächengemeinden Hessens. Die Gemeinde Ludwigsau hat ca. 5.500 Einwohner. Ludwigsau grenzt im Norden an die Gemeinde Alheim und die Stadt Rotenburg an der Fulda, im Osten an die Stadt Bebra und die Gemeinde Ronshausen, im Südosten an die Gemeinde Friedewald, im Süden an die Stadt Bad Hersfeld sowie im Westen an die Gemeinde Neuenstein (alle im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) und die zum Schwalm-Eder-Kreis gehörende Gemeinde Knüllwald. Die Gemeinde besteht aus insgesamt 13 Ortsteilen.

Nächstgelegene größere Städte: Bad Hersfeld, Fulda, Kassel und Eisenach.

Durch die Ortsteile Mecklar, Reilos und Friedlos führt die Bundesstraße 27. Im Ortsteil Friedlos besteht ein Haltepunkt an der Bahnstrecke Fulda-Bebra-Kassel, der von Cantus im NVV angefahren wird

In Ludwigsau befinden sich ausreichend Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Entfernung vom Kernort zur nächsten Autobahnanschlussstelle beträgt ca. 6 km.

Mikrolage:



Die zu bewertenden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zur Hofreite Emmerichsrode 4. Die Grundstücke sind über befestigte und unbefestigte Wege zu erreichen.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:Schutzgebiets- und
BelastungsflächenDas Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezo-
genen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse:

www.geoportal.hessen.de

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

Überschwemmungsgebiet nein

Trinkwasserschutzgebiet nein

Heilquellenschutzgebiet nein

Abflussgebiete nein

Naturschutzgebiet nein

FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitats) nein

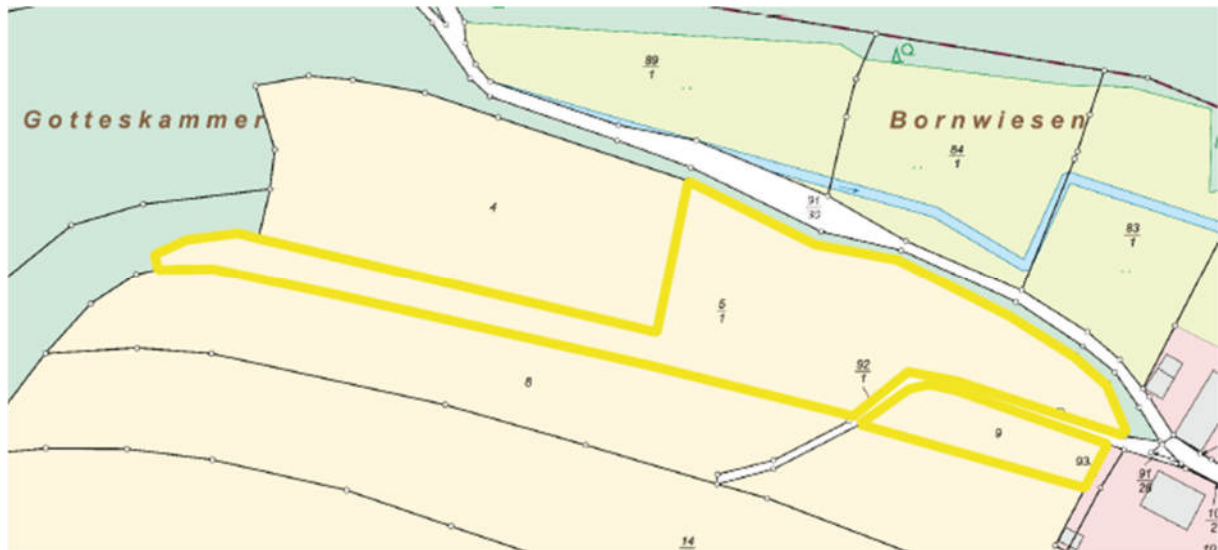
Vogelschutzgebiet nein

Landschaftsschutzgebiet nein

2.2.6. Grundstücksgröße

Das Flurstück 5/1 hat eine für landwirtschaftliche Zwecke nutzbare Größe. Das Flurstück 9 hingegen hat eine für landwirtschaftliche Zwecke geringe Größe.

2.2.7. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Flurstück 5/1:

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes, langgestrecktes Grundstück
Ausdehnung West/Ost:	ca. 280 m
Ausdehnung Nord/Süd:	ca. 46 m
Topographie:	Das Grundstück ist Norden abfallend.

Flurstück 9:

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig geformtes Grundstück
Ausdehnung West/Ost:	ca. 64 m
Ausdehnung Nord/Süd:	ca. 16 m
Topographie:	Das Grundstück ist Norden leicht abfallend.

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.

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.
Bodengüte:	Ertragsverhältnisse (Bodenschätzung) (siehe 2.1.2)

2.2.9. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

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

Lfd.Nr. 1,2; Flurstücke 5/1, 9

Erbanteil betreffend Niklas Becker, geb. am 19.06.1995 am Nachlass von Georg Becker gepfändet für das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Stuttgart. Beschlüsse vom 25.05.2021 (AZ: 5 Ds 97 Js 57208/17 und 190 AR (RVA) 565/18); eingetragen am 30.08.2021.

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.4: Über das Vermögen des Miteigentümers Niklas Becker ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 07.09.2022 (Amtsgericht Bad Hersfeld -Insolvenzgericht-, 11 IK 131/21); eingetragen am 21.09.2022.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld -Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 51/24); eingetragen am 22.11.2024.

Anm.: Die eingetragenen Rechte haben nach Auffassung des Gutachterausschusses keinen wertrelevanten Einfluss und bleiben daher unberücksichtigt.

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.

Bodenordnung / Flurbereinigung / Sanierungsgebiete

Die Grundstücke liegen in keinem Verfahrensgebiet.

2.2.10. Weitere Merkmale

Auf Flurstück 5/1 befindet sich ein eingestürzter Schuppen.

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. 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).

3.2.2. 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.

3.2.3. 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

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle sind mehrere Vergleichsfälle für den Verkauf von Grünland 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.

4.1.2. Vergleichsfälle

Im vorliegenden Wertermittlungsfall liegen dem Gutachterausschuss Kauffälle für Grünland aus dem Jahren 2018 - 2025 für den Bereich Oberthalhausen und Umgebung 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:

Vergleichspreise Ackerland

Gemarkung	Jahrgang	Flur	Lagebezeichnung	Nutzung	mittl. gew. Ackerzahl	Bodenpreis €/m ²	€/m ² je Ackerzahl
Tann	2018	7	Auf der Koppelhute	Ackerland	30	0,80	0,0267
Mecklar	2019	7	Vor dem Grabenstück	Ackerland	39	0,62	0,0159
Mecklar	2024	7	Vor dem Grabenstück	Ackerland	40	0,92	0,0230
Mecklar	2024	7	Vor dem Grabenstück	Ackerland	40	2,00	0,0500
Mecklar	2019	7	Vor dem Grabenstück	Ackerland	39	0,90	0,0231
Mecklar	2021	2	Im Dörlen	Ackerland	57	0,90	0,0158
Meckbach	2025	4	An der Lingigstrift	Ackerland	30	1,95	0,0650
Rohrbach	2020	1	An der Langen Hecke	Ackerland	30	0,95	0,0317
Friedlos	2021	1	Am Regenbachsgraben	Ackerland	44	1,20	0,0273
Meckbach	2018	10	Auf'm Berg	Ackerland	29	1,10	0,0379
Friedlos	2019	1	Auf der Obersten Warth	Ackerland	40	2,00	0,0500
Meckbach	2023	18	Auf'm Gericht	Ackerland	39	1,10	0,0282
Meckbach	2019	11	Auf der Schmidtenwiese	Ackerland	40	1,46	0,0365
Meckbach	2019	17	Am Hohen Berg	Ackerland	31	0,50	0,0161
Gerterode	2022	3	Unter dem Dorf	Ackerland	50	1,00	0,0200
Meckbach	2020	21	Auf'm Baermes	Ackerland	32	1,41	0,0441
Ersrode	2024	2	Wiedenberg	Ackerland	28	1,20	0,0429
Meckbach	2020	4	Über der Langheck	Ackerland	33	0,80	0,0242
Friedlos	2019	4	Im Kiel	Ackerland	43	1,20	0,0279
Rohrbach	2020	6	Im Schließbach	Ackerland	31	0,80	0,0258
Friedlos	2019	10	Auf dem Weyer	Ackerland	31	1,04	0,0335
Mecklar	2018	7	Auf der Alten Höhl	Ackerland	34	0,99	0,0291
Meckbach	2025	6	Im Lingigsfeld	Ackerland	31	1,95	0,0629
Meckbach	2018	19; 21	Auf der Leimenkaute	Ackerland	41	1,85	0,0451
Friedlos	2025	4	In den Eichenstücken	Ackerland	42	1,50	0,0357
Mecklar	2023	8	Auf'm Stachenroth	Ackerland	38	2,08	0,0547
Meckbach	2023	6	Im Lingigsfeld	Ackerland	35	2,00	0,0571
Friedlos	2025	15	Vor'm Webersberg	Ackerland	39	1,30	0,0333
Mecklar	2022	8; 9	In der Trift	Ackerland	36	1,23	0,0342
				Mittelwert:	37	1,27	0,0351

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 1,31 €/m² bei einer Ackerzahl von 36. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Ackerzahl beträgt im Mittel 0,0357

Vergleichspreise Grünland

Gemarkung	Jahrgang	Flur	Lagebezeichnung	Nutzung	mittl. gew. Grünlandzahl	Bodenpreis €/m ²	€/m ² je Ackerzahl
Gerterode	2020	7	Im Lingelsboden	Grünland	52	0,50 €	0,0096
Beenhausen	2018	4	In der Aue	Grünland	44	0,95 €	0,0216
Rohrbach	2018	7	Im Rödersgraben	Grünland	27	0,65 €	0,0241
Rohrbach	2022	3	Mäckelswiese	Grünland	47	1,24 €	0,0264
Friedlos	2021	4	Auf dem Sande	Grünland	46	1,00 €	0,0217
Tann	2019	5	Auf der Freistraße	Grünland	33	0,50 €	0,0152
Rohrbach	2022	6	Auf der Hilkenwiese	Grünland	44	0,90 €	0,0205
Meckbach	2018	18	Auf'm Wiesenhof	Grünland	41	0,75 €	0,0183
Niederthalhausen	2021	3	Töpferwiesen	Grünland	52	1,00 €	0,0192
Mecklar	2023	3	Auf'm Steinbachskopf	Grünland	32	0,42 €	0,0131
Friedlos	2025	2	Am Gegenberg	Grünland	39	0,50 €	0,0128
Beenhausen	2022	1	Überm Dorf	Grünland	46	1,00 €	0,0217
Rohrbach	2023	3	Unterm Webersberg	Grünland	39	0,70 €	0,0179
Rohrbach	2025	4	Zaunwiese	Grünland	51	0,65 €	0,0127
Gerterode	2022	3	Unter dem Dorf	Grünland	46	1,00 €	0,0217
Gerterode	2018	3	Tannerwiesen	Grünland	49	0,33 €	0,0067
Meckbach	2025	11	Auf der Schmidtenwie	Grünland	43	0,50 €	0,0116
Meckbach	2021	4	Über der Langheck	Grünland	32	0,80 €	0,0250
Meckbach	2025	9	Im Langen Grund	Grünland	38	0,50 €	0,0132
Friedlos	2024	8	Unter'm Berg	Grünland	39	0,78 €	0,0200
Hainrode	2021	2	Im Wenderoth	Grünland	33	1,04 €	0,0315
Oberthalhausen	2025	4	Im Obersten Liebach	Grünland	38	0,51 €	0,0134
Friedlos	2025	15	Vor'm Webersberg	Grünland	48	1,19 €	0,0248
Meckbach	2023	21	Am Rasweg	Grünland	26	0,70 €	0,0269
Mecklar	2023	3	Auf'm Steinbachskopf	Grünland	38	0,50 €	0,0132
Tann	2018	3	Am Lückertsberg	Grünland	35	0,50 €	0,0143
Ersrode	2024	8	Mombach	Grünland	41	1,00 €	0,0244
Beenhausen	2018	4	In der Aue	Grünland	46	0,95 €	0,0207
Mecklar	2025	2	In der Haderkaute	Grünland	38	0,65 €	0,0171
Rohrbach	2020	3	Unterm Webersberg	Grünland	40	0,60 €	0,0150
Niederthalhausen	2019	6	Am Strittsgraben	Grünland	30	0,60 €	0,0200
Meckbach	2021	6	Unter'm Lingigsweg	Grünland	41	1,60 €	0,0390
Rohrbach	2018	1	Am Kindersgraben	Grünland	31	0,80 €	0,0258
Niederthalhausen	2025	2	Vor dem Lohn	Grünland	48	0,65 €	0,0135
				Mittelwert:	40	0,76 €	0,0192

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 0,76 €/m² bei einer Grünlandzahl von 40. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Grünlandzahl beträgt im Mittel 0,0192

4.1.3. Bodenrichtwert

Für landwirtschaftliche Flächen wurden in Oberthalhausen zum Stichtag 01.01.2026 vom Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Ackerland **0,90 €/m²**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Ackerland auf eine mittlere Ackerzahl von **42**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Ackerzahl beträgt somit 0,0262.

Grünland **0,55 €/m²**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Grünland auf eine mittlere Grünlandzahl von **35**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Grünlandzahl beträgt somit 0,0200.

Forstwirtschaftliche Fläche **0,45 €/m²** (ohne Aufwuchs)

4.1.4. Bodenwertermittlung

Augenscheinlich sind die Grundstücke seit mehreren Jahren unbewirtschaftet. Eine Nutzung als Ackerland erscheint aufgrund des Grundstückszuschnitts der Größe sowie der topographischen Gegebenheiten als unwirtschaftlich. Eine Nutzung als Weideland oder Fläche zur Aufforstung ist denkbar.

Der Gutachterausschuss orientiert sich am vorliegenden Bodenrichtwert von Grünland und hält einen Bodenwert von 0,55 €/m² für angemessen.

Daraus ergeben sich nachfolgende Bodenwerte:

Flurstück 5/1

6.425 m²	x	0,55 €	=	3.534 €
----------------------------	----------	---------------	----------	----------------

Flurstück 9

1.124 m²	x	0,55 €	=	618 €
----------------------------	----------	---------------	----------	--------------

5. Verkehrswert

Der Gutachterachterausschuss ermittelt die Verkehrswerte/rechnerische Werte zum Stichtag 21.01.2026 wie folgt:

Flurstück 5/1; lfd.Nr. 1:

3.534,- €

in Worten:

dreitausendfünfhundertvierunddreißig - €

Flurstück 9; lfd.Nr. 2

618,- €

in Worten:

sechshundertachtzehn - €

Bad Hersfeld, den 21.01.2026

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

gez. Peter
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietz
Gutachter

gez. Frankfurth
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Bad Hersfeld, den 21.01.2026

Im Auftrag



Weppler,
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)

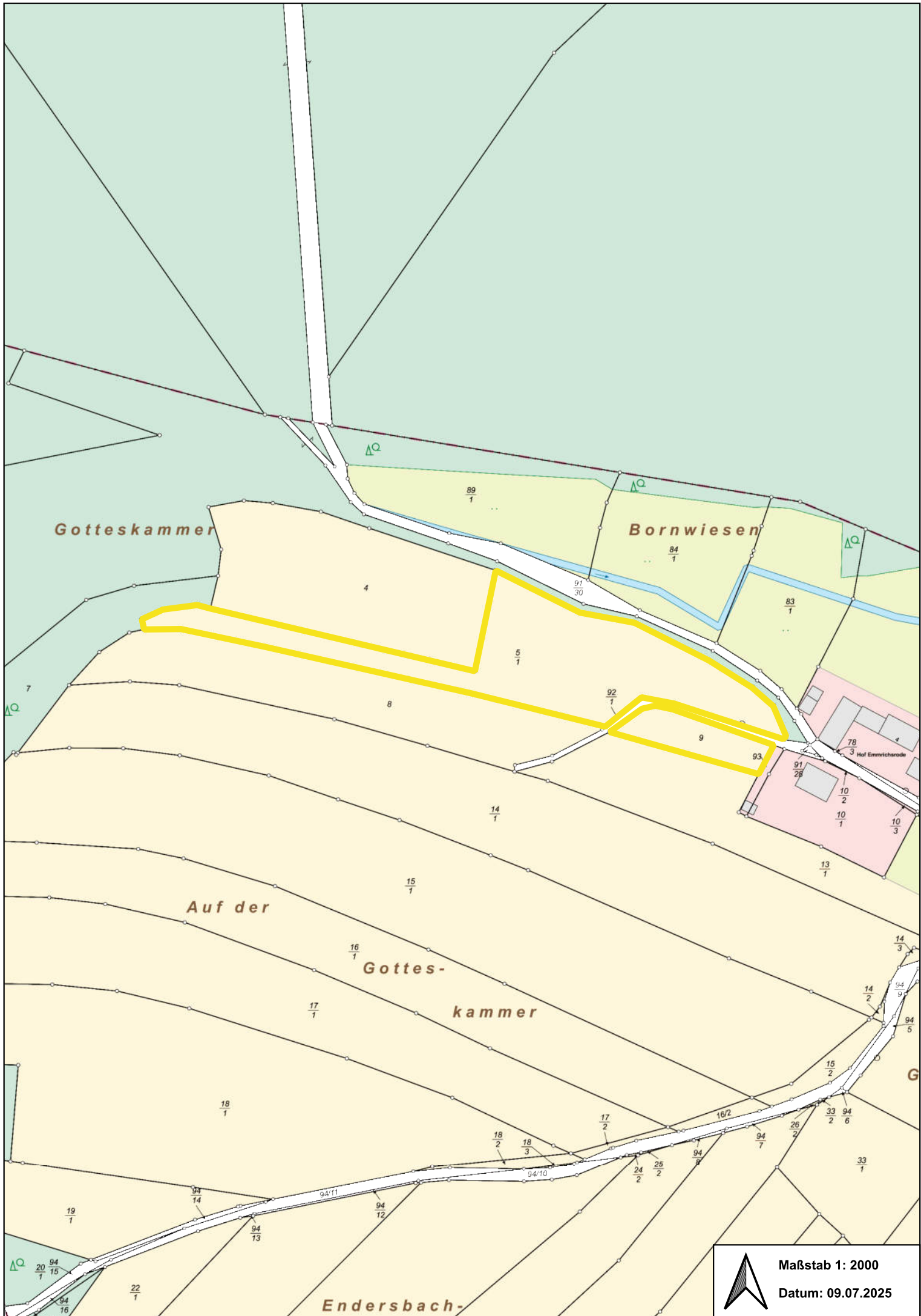
Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

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



Maßstab 1: 2000
Datum: 09.07.2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Ludwigsau	Gemarkung:	Oberthalhausen
Lage:	Gotteskammer	Homberg (Efze), den 27.01.2026	



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 5/1



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 5/1



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 5/1



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 5/1



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 9



Oberthalhausen
Flur 6, Flurst. 9





Gotteskammer

Bornwiesen

Auf der

Gottes-
kammer

Gewande



Maßstab 1: 2000

Datum: 09.07.2025