



## 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***

**91.596 €**

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Ludwigsau
Gemarkung	Oberthalhausen
Flur	3; 6
Flurstück(e)	1;14/1, 48/1, 48/2, 51/2, 51/3, 53/1, 53/2, 56/2, 64/1, 69/1, 84/1
Lagebezeichnung	An der Wellsteinseite, Kurze Gewande, An der Eichseite, Im Unterfeld, Die Bornwiesen
Grundbuchblatt	149
Stichtag der Wertermittlung	<b>21.01.2026</b>

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

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Antrag</b>	<b>1</b>
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
<b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Unterlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Grund und Boden</b>	<b>2</b>
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
<b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>	<b>6</b>
2.2.1. Entwicklungszustand	6
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	7
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	7
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	7
2.2.5. Lagemerkmale	8
2.2.6. Grundstücksgröße	10
2.2.7. Grundstückszuschnitt	11
2.2.8. Die Bodenbeschaffenheit	11
2.2.9. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	12
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>	<b>14</b>
<b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>	<b>14</b>
3.2.1. Eignung und Anpassung der Daten	14
3.2.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.2.3. Bodenwert	15
<b>3.3. Vergleichswertverfahren</b>	<b>16</b>
3.3.1. Grundlagen	16
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	16
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	17
3.3.4. Vergleichswert	17
<b>4. Berechnung</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Vergleichswertverfahren</b>	<b>18</b>
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	18
4.1.2. Vergleichsfälle	18
4.1.3. Bodenrichtwert	21
4.1.4. Bodenwertermittlung	21
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>30</b>
<b>Anlagen</b>	
<b>A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)</b>	
<b>B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte</b>	
<b>C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</b>	
<b>D. Fotos</b>	
<b>E. Orthophoto</b>	

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1. Antrag**

#### **1.1.1. Antragsteller**

Das Gutachten wurde am 26.06.2025 durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Az.: 4 K 53/24) 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: 10 - 13, 30 – 33, 35  
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### 2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 3  
Flurstück: 1  
Fläche: 16.974 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 4.719 m<sup>2</sup> Gehölz  
12.255 m<sup>2</sup> Grünland mit einer gewichteten Grünlandzahl von 46  
Lagebezeichnung: An der Wellsteinseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 48/1  
Fläche: 3.560 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 46  
Lagebezeichnung: An der Eichseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 48/2  
Fläche: 10.931 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer Ackerzahl von 35  
Lagebezeichnung: Im Unterfeld

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 51/2  
Fläche: 1.170 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 45  
Lagebezeichnung: An der Eichseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 51/3  
Fläche: 8.041 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 3.861 m<sup>2</sup> Laub- und Nadelholz  
4.180 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 34  
Lagebezeichnung: Im Unterfeld

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 53/1  
Fläche: 980 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer Ackerzahl von 50  
Lagebezeichnung: An der Eichseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 53/2  
Fläche: 8.364 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 36  
Lagebezeichnung: Im Unterfeld

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 56/2  
Fläche: 6.701 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 33  
Lagebezeichnung: Im Unterfeld

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 64/1  
Fläche: 8.534 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 480 m<sup>2</sup> Fließgewässer  
1.219 m<sup>2</sup> Laub- und Nadelholz  
6.834 m<sup>2</sup> Grünland mit einer gewichteten Grünlandzahl von 43  
Lagebezeichnung: An der Eichseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 69/1  
Fläche: 4.171 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 165 m<sup>2</sup> Fließgewässer  
886 m<sup>2</sup> Laub- und Nadelholz  
3.120 m<sup>2</sup> Grünland mit einer gewichteten Grünlandzahl von 40  
Lagebezeichnung: An der Eichseite

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 14/1  
Fläche: 14.325 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Ackerland mit einer gewichteten Ackerzahl von 37  
Lagebezeichnung: Auf der Gotteskammer

---

Gemeinde: Ludwigsau  
Gemarkung: Oberthalhausen  
Flur: 6  
Flurstück: 84/1  
Fläche: 3.818 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 3.135 m<sup>2</sup> Grünland mit einer gewichteten Grünlandzahl von 30  
245 m<sup>2</sup> Fließgewässer  
438 m<sup>2</sup> Laub und Nadelholz  
Lagebezeichnung: Bornwiesen

## 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).

## 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Außenbereich  
Flächennutzungsplan:  
(Bauflächen)

*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.

## 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

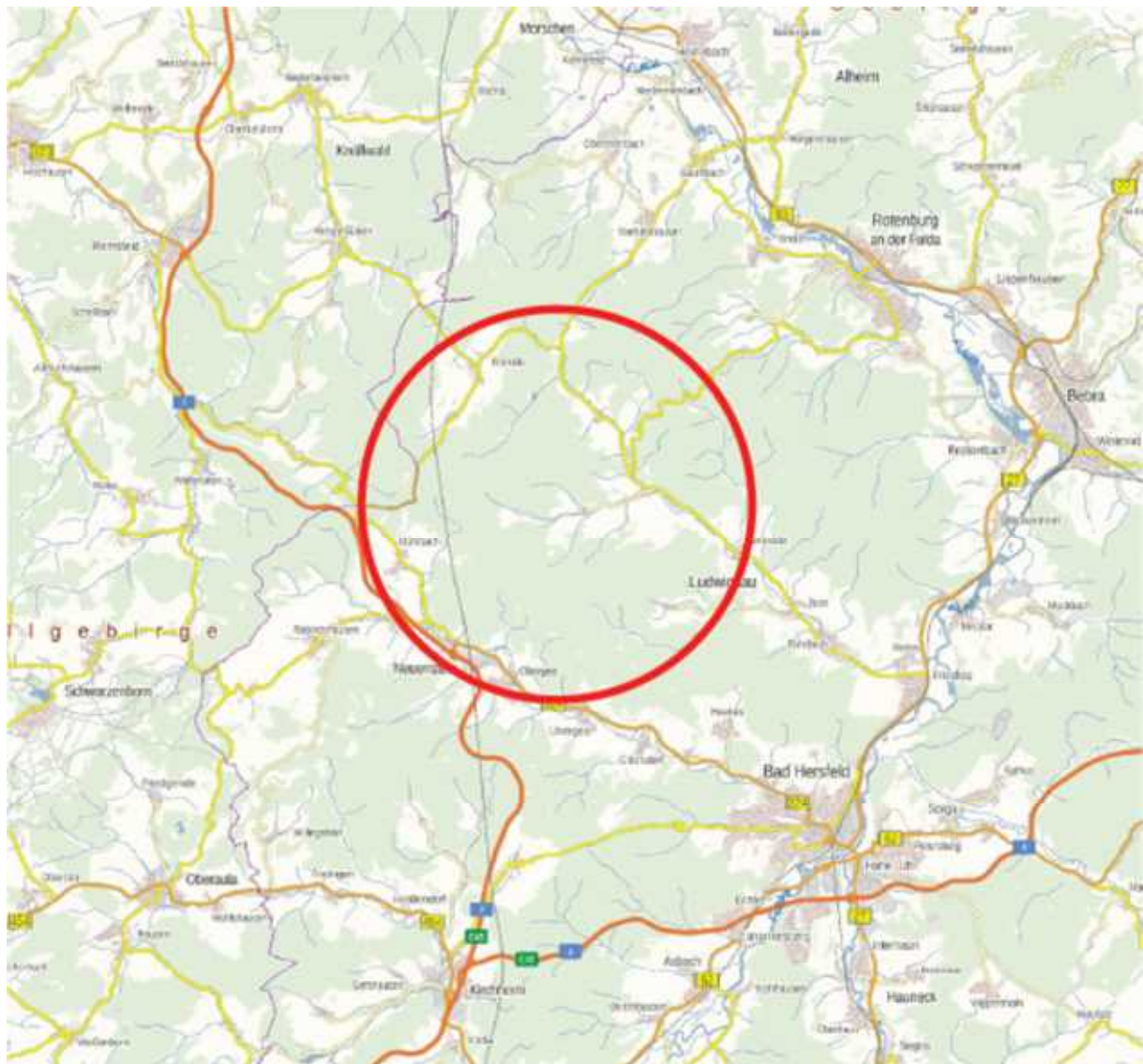
Die Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 84/1 stellt sich als unbewirtschaftete Fläche dar.

## 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Angabe der Gemeinde Ludwigsau vom 09.12.2024 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

## 2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



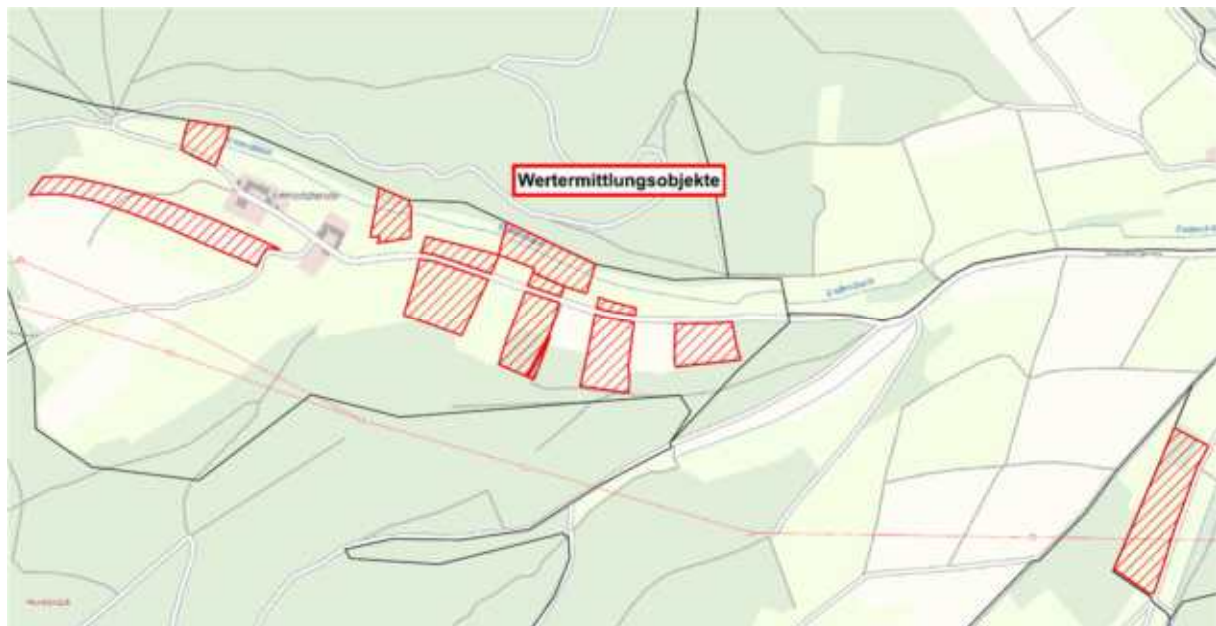
Ludwigsau ist eine Großgemeinde im Nordosten Hessens im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Sie ist mit 112 km<sup>2</sup> eine der größten Flächengemeinden Hessens. Die Gemeinde Ludwigsau hat ca. 5.500 Einwohner. Ludwigsau grenzt im Norden an die Gemeinde Alheim und die Stadt Rotenburg an der Fulda, im Osten 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 überwiegend südöstlich der Hofreiten von Emerichsrode. Zumeist direkt an der Zufahrtsstraße gelegen. Ausnahmen bilden hier die Flurstücke Flur 3, Flurstück 1, welches sich südwestlich der Ortslage von Oberthalhausen befindet, sowie die Flurstücke 14/1 und 84/1, nordwestlich und südwestlich der Hofreite. Diese Flurstücke sind über befestigte Feldwege gut erreichbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse:

[www.geoportal.hessen.de](http://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 Habitate)

nein

Vogelschutzgebiet

nein

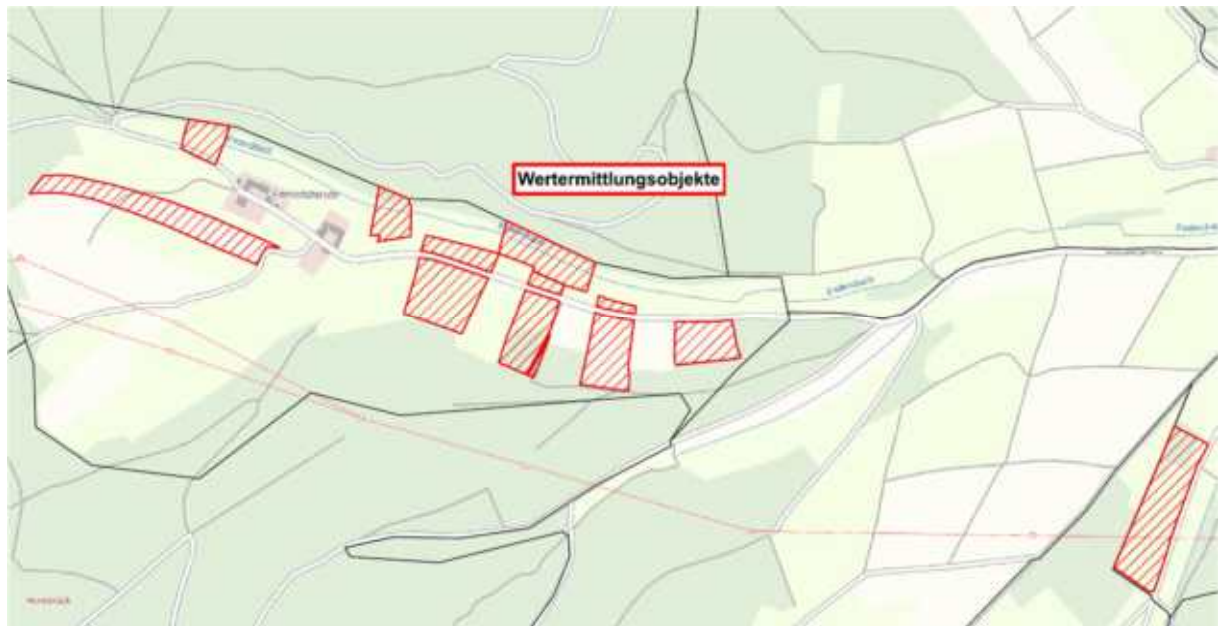
Landschaftsschutzgebiet

nein

**2.2.6. Grundstücksgröße**

Die Grundstücke haben überwiegend eine für landwirtschaftliche Zwecke gut nutzbare Größe.

### 2.2.7. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig geformte Grundstücke
Ausdehnung West/Ost:	ca. 32 m – ca. 110 m
Ausdehnung Nord/Süd:	ca. 56 m – ca. 256 m
Topographie:	Die Grundstücke sind nach Nordost bzw. Südost 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. 10, 30-33; Flurstücke 48/1, 48/2, 51/2, 51/3, 53/1, 53/2, 56/2, 64/1**

*Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung der Überspannung mit einer Starkstromleitung -einschließlich des Aufstellens von Leitungsmasten- für die Preußische Elektrizitäts-AG Hannover, Papenstieg 10/12, unter Bezug auf die Bewilligung vom 28.09./13. Oktober 1973 eingetragen am 5. November 1973. Umgeschrieben am 30. April 1986.*

**Lfd.Nr.35 ; Flurstück 1**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromfreileitungs- und Mastenrecht, Letzteres nur lastend auf der lfd. Nr. 5/ 380-kV-Leitung Wahle-Mecklar) für die TenneT TSO GmbH, Bayreuth (AG Bayreuth, HR B 4923); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 10 und Nr. 11; gemäß Bewilligungen vom 20.02.2018 (Tgb.-Nr. 34/2018, Ortsgericht Ludwigsau I), vom 20.02.2018 (Tgb.-Nr. 35/2018, Ortsgericht Ludwigsau I), vom 23.02.2018 (Tgb.-Nr. 30/2018, Ortsgericht Ludwigsau II), vom 23.02.2018 (Tgb.-Nr. 50/2018, Ortsgericht Ludwigsau II), vom 26.02.2018 (Tgb.-Nr. 97C/2018, Lenz) und vom 18.03.2021 (Tgb.-Nr. 13/2021, Ortsgericht Ludwigsau II) eingetragen am 29.07.2021.*

**Lfd.Nr.35 ; Flurstück 1**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromfreileitungsrecht / 380-kVLeitung Borken-Mecklar) für die TenneT TSO GmbH, Bayreuth (AG Bayreuth, HR B 4923); Gleichrang mit Abt. II Nr. 9 und Nr. 11; gemäß Bewilligung vom 20.02.2018 (Tgb.-Nr. 35/2018, Ortsgericht Ludwigsau I), vom 23.02.2018 (Tgb.-Nr. 29/2018, Ortsgericht Ludwigsau II), vom 23.02.2018 (Tgb.-Nr. 42/2018, Ortsgericht Ludwigsau II), vom 23.02.2018 (Tgb.-Nr. 48/2018, Ortsgericht Ludwigsau II), vom 26.02.2018 (Tgb.-Nr. 98 C/2018, Lenz) und vom 18.03.2021 (Tgb.-Nr. 14/2021, Ortsgericht Ludwigsau II) eingetragen am 29.07.2021.*

**Lfd.Nr. 10 -13, 30-33, 35; Flurstücke 1; 48/1, 48/2, 51/2, 51/3, 53/1, 53/2, 56/2, 64/1, 69/1, 14/1, 84/1**

*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 52/24; 4 K 53/24); 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

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet.

### **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 Ackerland und Grünland aus den 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> 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
Friedlos	2025	8	Spiesberg	Ackerland	34	2,00	0,0588
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
Biedeback	2025	1	Am Köpfel	Ackerland	34	1,00	0,0294
				Mittelwert:	37	1,28	0,0357

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 1,28 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 37. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Ackerzahl beträgt im Mittel 0,0357

**Vergleichspreise Grünland**

Gemarkung	Jahrgang	Flur	Lagebezeichnung	Nutzung	mittl. gew. Grünlandzahl	Bodenpreis €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> 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 Steinbachkopf	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 Steinbachkopf	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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>**

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

Grünland **0,55 €/m<sup>2</sup>**

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 €/m<sup>2</sup>** (ohne Aufwuchs)

**4.1.4. Bodenwertermittlung**

Durch Rundungen sind die weiteren Nachkommastellen nicht immer dargestellt. Geringfügige Abweichungen in den Berechnungen sind dadurch gegeben.

**Flurstück 1; lfd.Nr. 35**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Grünlandzahl von 46. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Grünland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>46</b>	<b>x</b>	<b>0,0192</b>	<b>=</b>	<b>0,88 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich für die als Grünland ausgewiesene Fläche folgender Bodenwert:

<b>12.255</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,88 €</b>	<b>=</b>	<b>10.823 €</b>
---------------	----------------------	----------	---------------	----------	-----------------

Für die als Gehölz ausgewiesene Fläche orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und hält einen Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>4.719</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45 €</b>	<b>=</b>	<b>2.124 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

**Summe:** **12.947 €**

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 48/1; lfd.Nr. 30**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 46. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>46</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,64 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>3.560</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,64 €</b>	<b>=</b>	<b>5.843 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 48/2; lfd.Nr. 30**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 35. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>35</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,25 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>10.931</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,25 €</b>	<b>=</b>	<b>13.650 €</b>
---------------	----------------------	----------	---------------	----------	-----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 51/2; lfd.Nr. 31**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 45. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>45</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,61 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>1.170</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,61 €</b>	<b>=</b>	<b>1.878 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 51/3; lfd.Nr. 31**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahl von 34. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>34</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,21 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>4.180</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,21 €</b>	<b>=</b>	<b>5.071 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

Für die als Laub- und Nadelholz ausgewiesene Fläche orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und hält einen Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>3.861</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45 €</b>	<b>=</b>	<b>1.737 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

**Summe:**

**6.808 €**

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 53/1; lfd.Nr. 32**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 50. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>50</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,79 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>980</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,79 €</b>	<b>=</b>	<b>1.749 €</b>
------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 53/2; lfd.Nr. 32**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 36. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>36</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,29 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>8.364</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,29 €</b>	<b>=</b>	<b>10.749 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	-----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 56/2; lfd.Nr. 33**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahlzahl von 33. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>33</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,18 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>6.701</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,18 €</b>	<b>=</b>	<b>7.894 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 64/1; lfd.Nr. 10**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für die als Grünland ausgewiesene Fläche ergibt sich eine Grünlandzahl von 43. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Grünland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>43</b>	<b>x</b>	<b>0,0192</b>	<b>=</b>	<b>0,83 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>6.834</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,83 €</b>	<b>=</b>	<b>5.642 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

Für die als Laub- und Nadelholz ausgewiesene Fläche orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und hält einen Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>1.219</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45 €</b>	<b>=</b>	<b>549 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	--------------

Für die als Fließgewässer ausgewiesene Fläche hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 0,40 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>480</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,40 €</b>	<b>=</b>	<b>192 €</b>
------------	----------------------	----------	---------------	----------	--------------

<b>Summe:</b>	<b>6.383 €</b>
---------------	----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 69/1; lfd.Nr. 11**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für die als Grünland ausgewiesene Fläche ergibt sich eine Grünlandzahl von 40. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Grünland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>40</b>	<b>x</b>	<b>0,0192</b>	<b>=</b>	<b>0,77 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	---------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>3.120</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,77 €</b>	<b>=</b>	<b>2.396 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

Für die als Laub- und Nadelholz ausgewiesene Fläche orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und hält einen Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>886</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45 €</b>	<b>=</b>	<b>399 €</b>
------------	----------------------	----------	---------------	----------	--------------

Für die als Fließgewässer ausgewiesene Fläche hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 0,40 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>165</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,40 €</b>	<b>=</b>	<b>66 €</b>
------------	----------------------	----------	---------------	----------	-------------

**Summe:** **2.861 €**

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 14/1; lfd.Nr. 13**

Aus 4.1.2 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine Ackerzahl von 37. Diese mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

<b>37</b>	<b>x</b>	<b>0,0357</b>	<b>=</b>	<b>1,323 €</b>
-----------	----------	---------------	----------	----------------

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>14.325</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,32 €</b>	<b>=</b>	<b>18.947 €</b>
---------------	----------------------	----------	---------------	----------	-----------------

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

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

**Flurstück 84/1; lfd.Nr. 12**

Das Flurstück ist augenscheinlich ungenutzt und stellt sich in der Örtlichkeit als Unland dar. Aufgrund des momentanen Zustands, erscheint eine Nutzung als Weideland am sinnvollsten. Der Gutachterausschuss hält daher einen Bodenwert für die als Grünland und Fließgewässer ausgewiesene Fläche von 0,50 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Für die als Laub und Nadelholz ausgewiesene Fläche orientiert sich der Gutachterausschuss am vorliegenden Bodenrichtwert und hält einen Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>3.380</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,50 €</b>	<b>=</b>	<b>1.690 €</b>
--------------	----------------------	----------	---------------	----------	----------------

<b>438</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,45 €</b>	<b>=</b>	<b>197 €</b>
------------	----------------------	----------	---------------	----------	--------------

**Summe:** **1.887 €**

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

## 5. Verkehrswert

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

### Flurstück 1; lfd.Nr. 35:

**12.947,- €**

in Worten: zwölftausendneunhundertsiebenundvierzig - €

### Flurstück 48/1; lfd.Nr. 30

**5.843,- €**

in Worten: fünftausendachthundertdreiundvierzig - €

### Flurstück 48/2; lfd.Nr. 30

**13.650,- €**

in Worten: dreizehntausendsechshundertfünfzig - €

### Flurstück 51/2; lfd.Nr. 31

**1.878,- €**

in Worten: eintausendachthundertachtundsiebzig- €

### Flurstück 51/3; lfd.Nr. 31

**6.808,- €**

in Worten: sechstausendachthundertacht - €

### Flurstück 53/1; lfd.Nr. 32

**1.749,- €**

in Worten: eintausendsiebenhundertneunundvierzig - €

### Flurstück 53/2; lfd.Nr. 32

**10.749,- €**

in Worten: zehntausendsiebenhundertneunundvierzig- €

**Flurstück 56/2; lfd.Nr. 33****7.894,- €**

in Worten: siebentausendachthundertvierundneunzig - €

**Flurstück 64/1; lfd.Nr. 10****6.383,- €**

in Worten: sechstausenddreihundertdreiundachtzig - €

**Flurstück 69/1; lfd.Nr. 11****2.861,- €**

in Worten: zweitausendachthunderteinundsechzig - €

**Flurstück 14/1; lfd.Nr. 13:****18.947,- €**

in Worten: achtzehntausendneunhundertsiebenundvierzig - €

**Flurstück 84/1; lfd.Nr. 12****1.887,- €**

in Worten: eintausendachthundertsiebenundachtzig - €

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



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 188 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Hessen

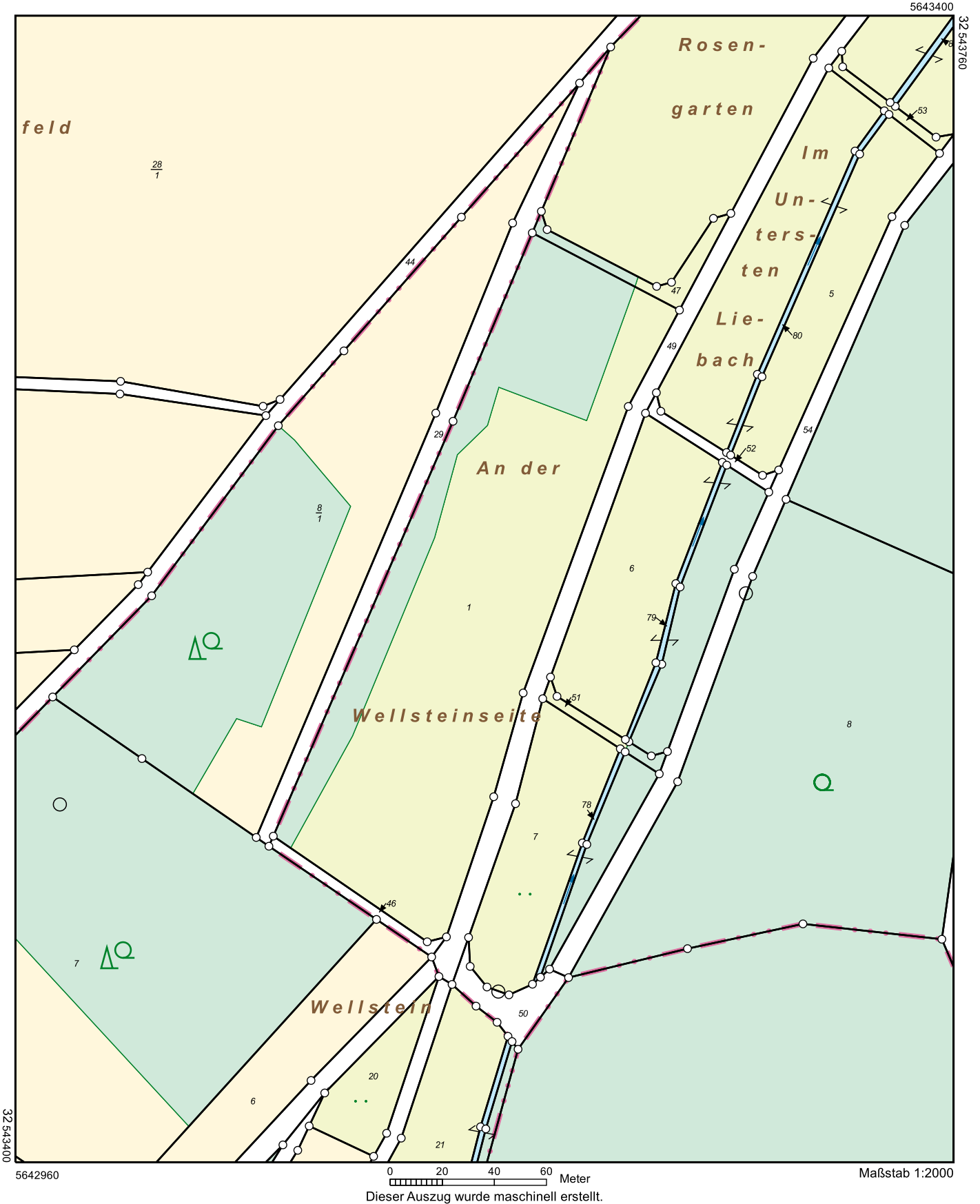
Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-1

AZ: W 10051/2025

Flurstück: 1  
Flur: 3  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel





Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 189 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

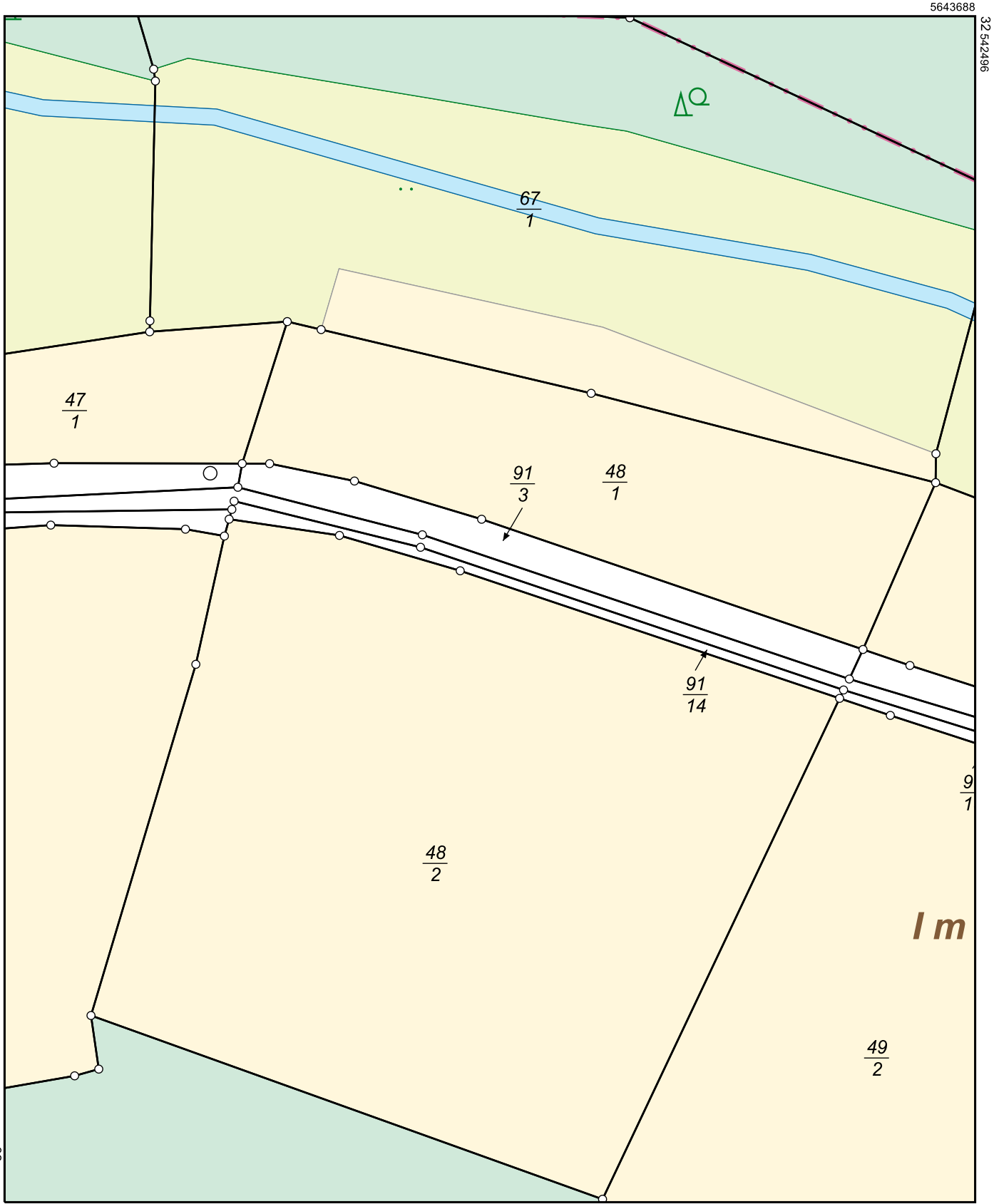
Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-3

AZ: W 10051/2025

Flurstück: 48/2  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



32 542316

5643688

32 542496

91/1

*l m*

49/2

48/2

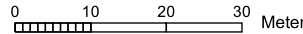
48/1

91/3

91/14

67/1

47/1



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

5643468



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

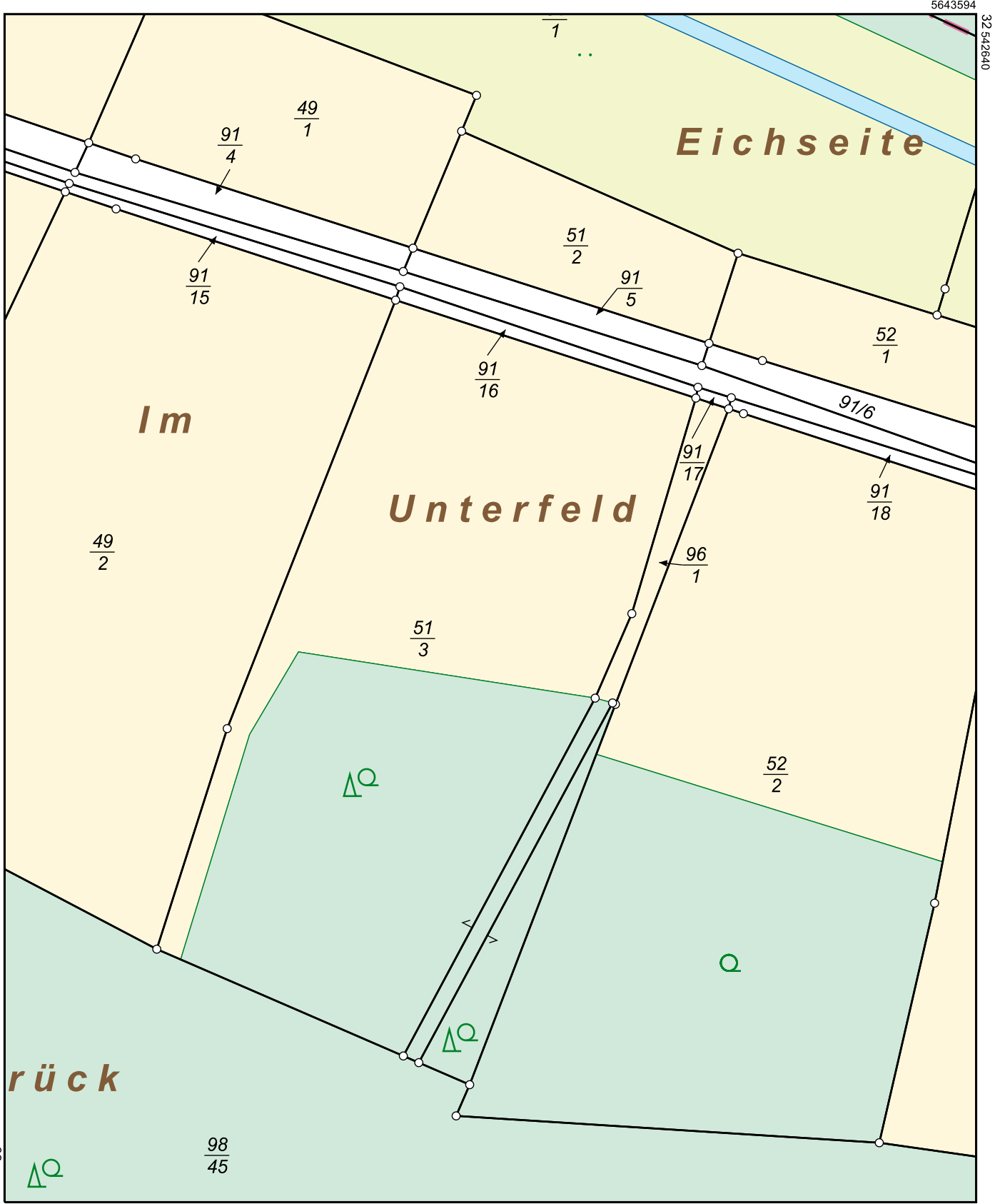
Auszug aus dem **190**  
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

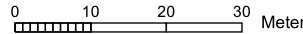
Erstellt am 02.10.2025  
Antrag: 203032798-4  
AZ: W 10051/2025

Flurstück: 51/3  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



5643374



Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 191 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

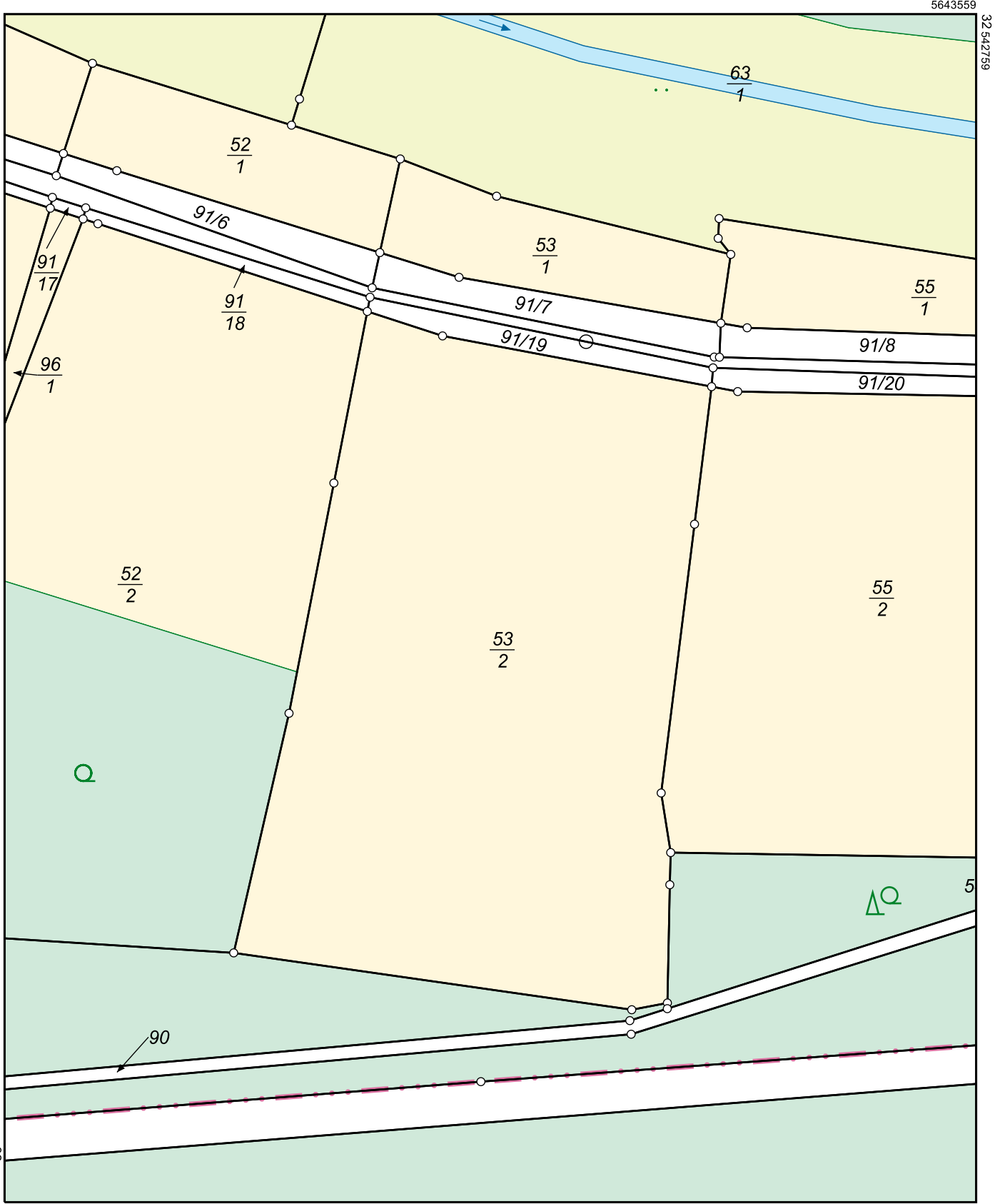
Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-6

AZ: W 10051/2025

Flurstück: 53/2  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



0 10 20 30 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 192 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

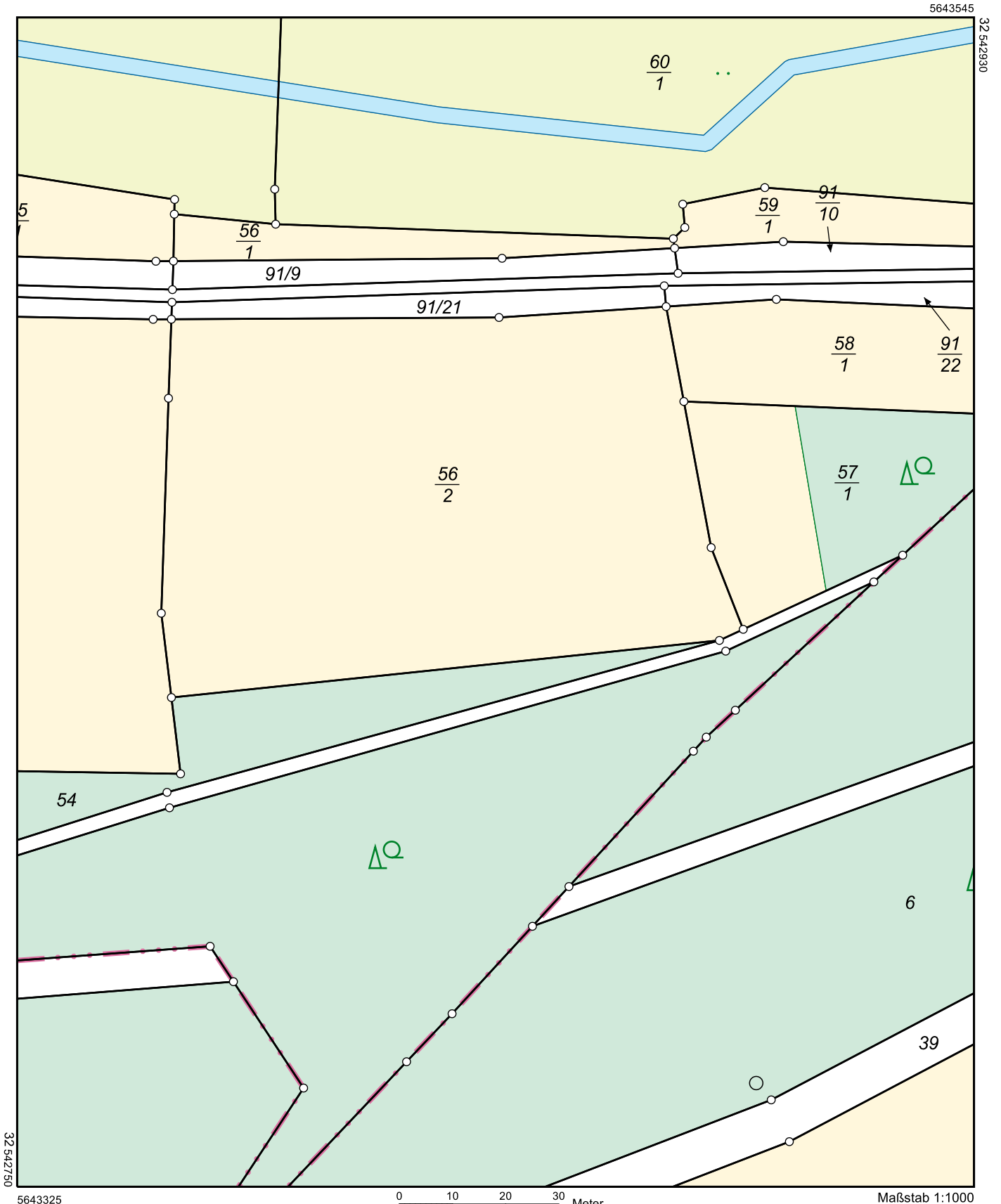
Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-7

AZ: W 10051/2025

Flurstück: 56/2  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel



0 10 20 30 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 193 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-9

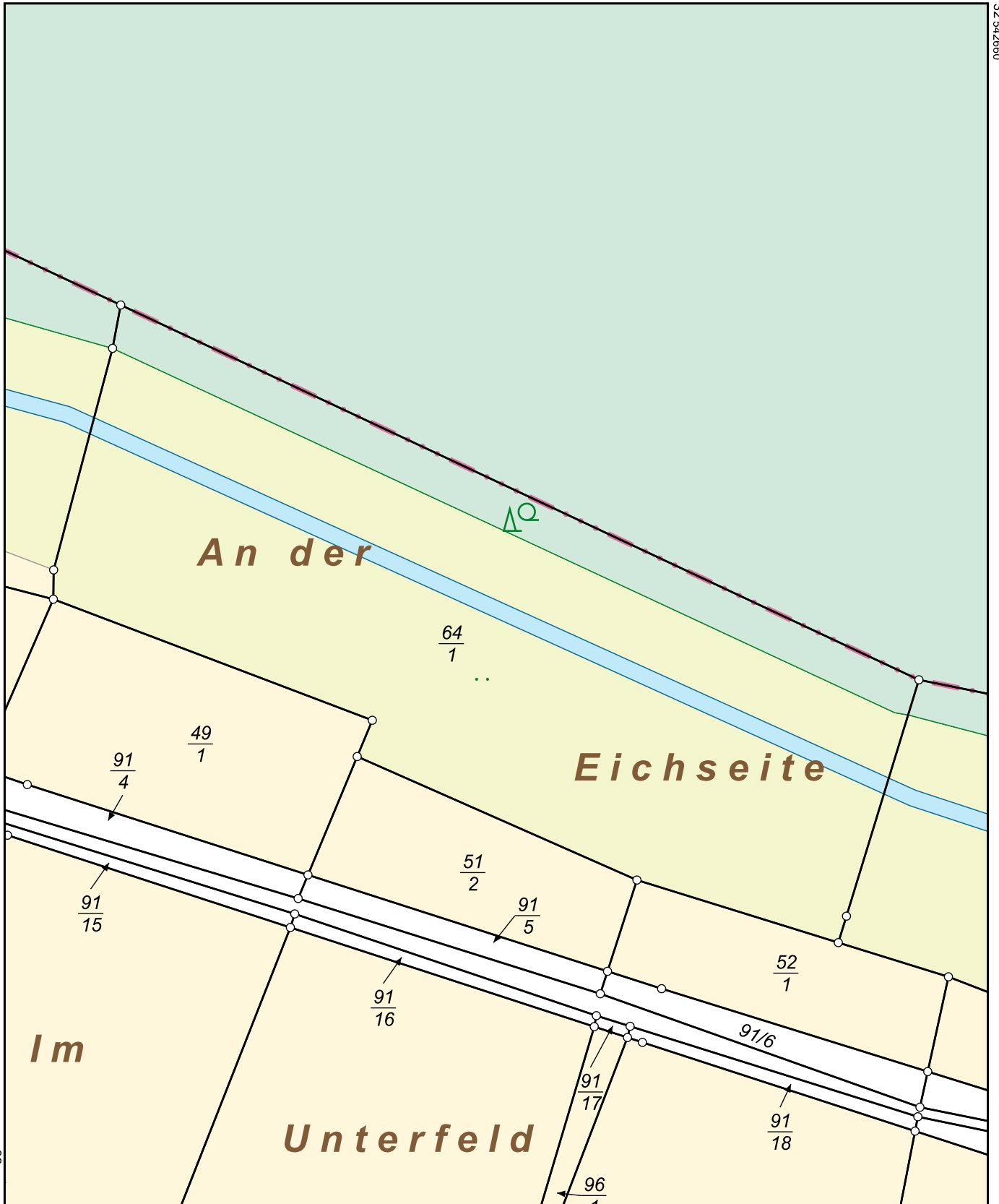
AZ: W 10051/2025

Flurstück: 64/1  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

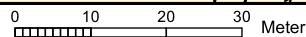
Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel

5643710

32 542660



5643490



Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 194 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203032798-10

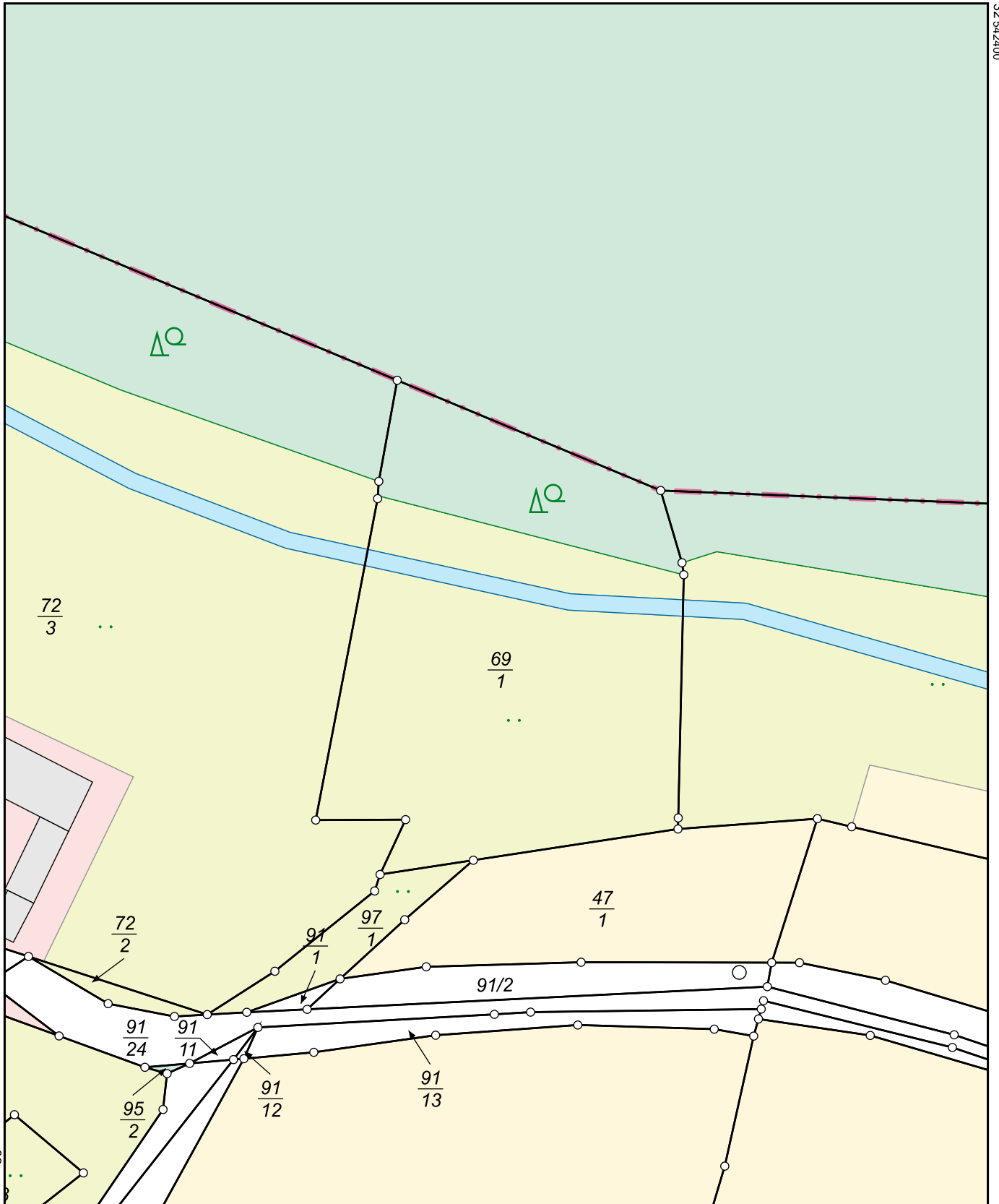
AZ: W 10051/2025

Flurstück: 69/1  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel

5643780

32 542400



5643560

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

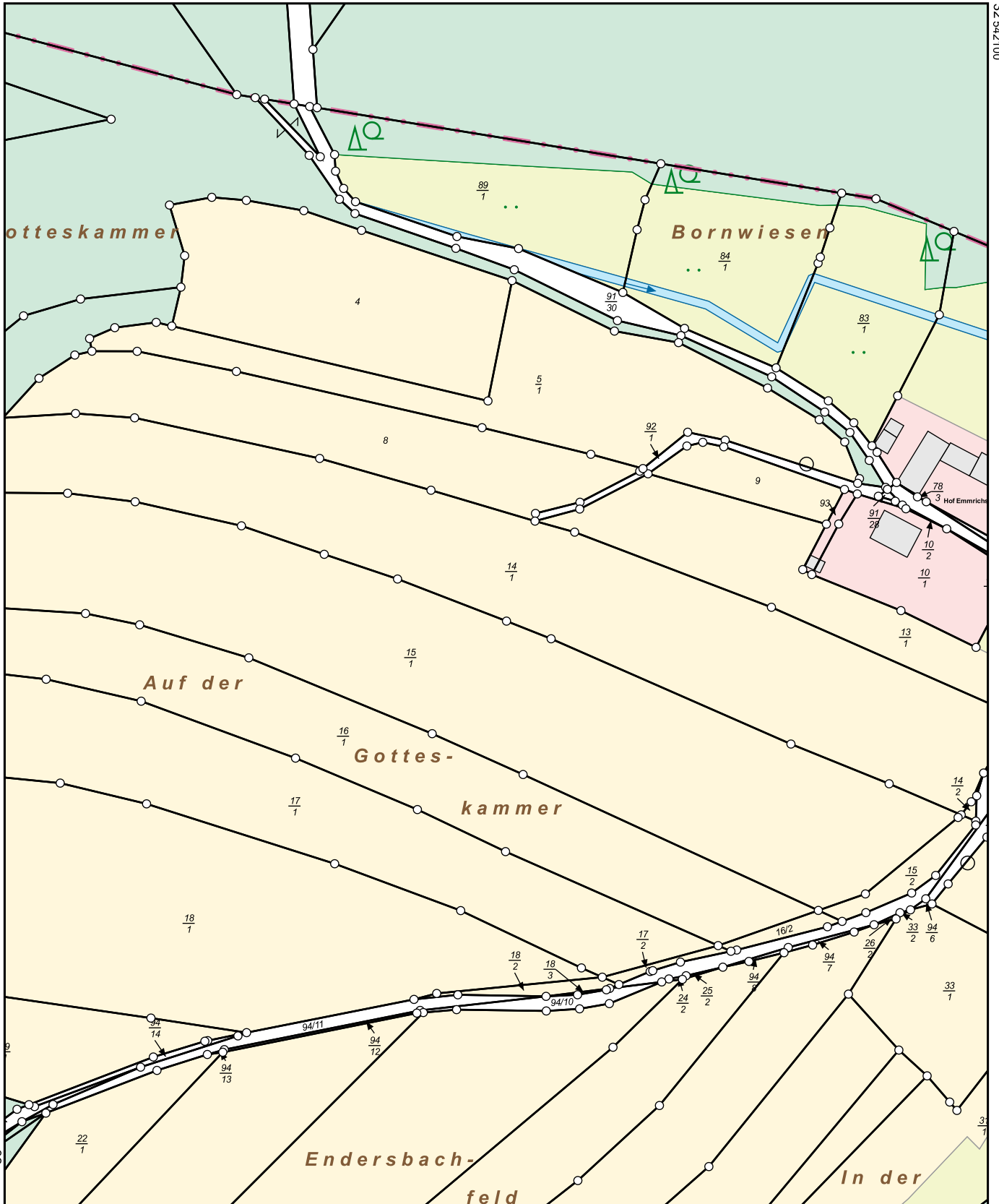
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Flurstück: 14/1  
 Flur: 6  
 Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
 Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
 Regierungsbezirk: Kassel

5643880

32 542100



5643440

0 20 40 60 Meter

Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

# Auszug aus dem 196 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 02.10.2025

Antrag: 203033531-6

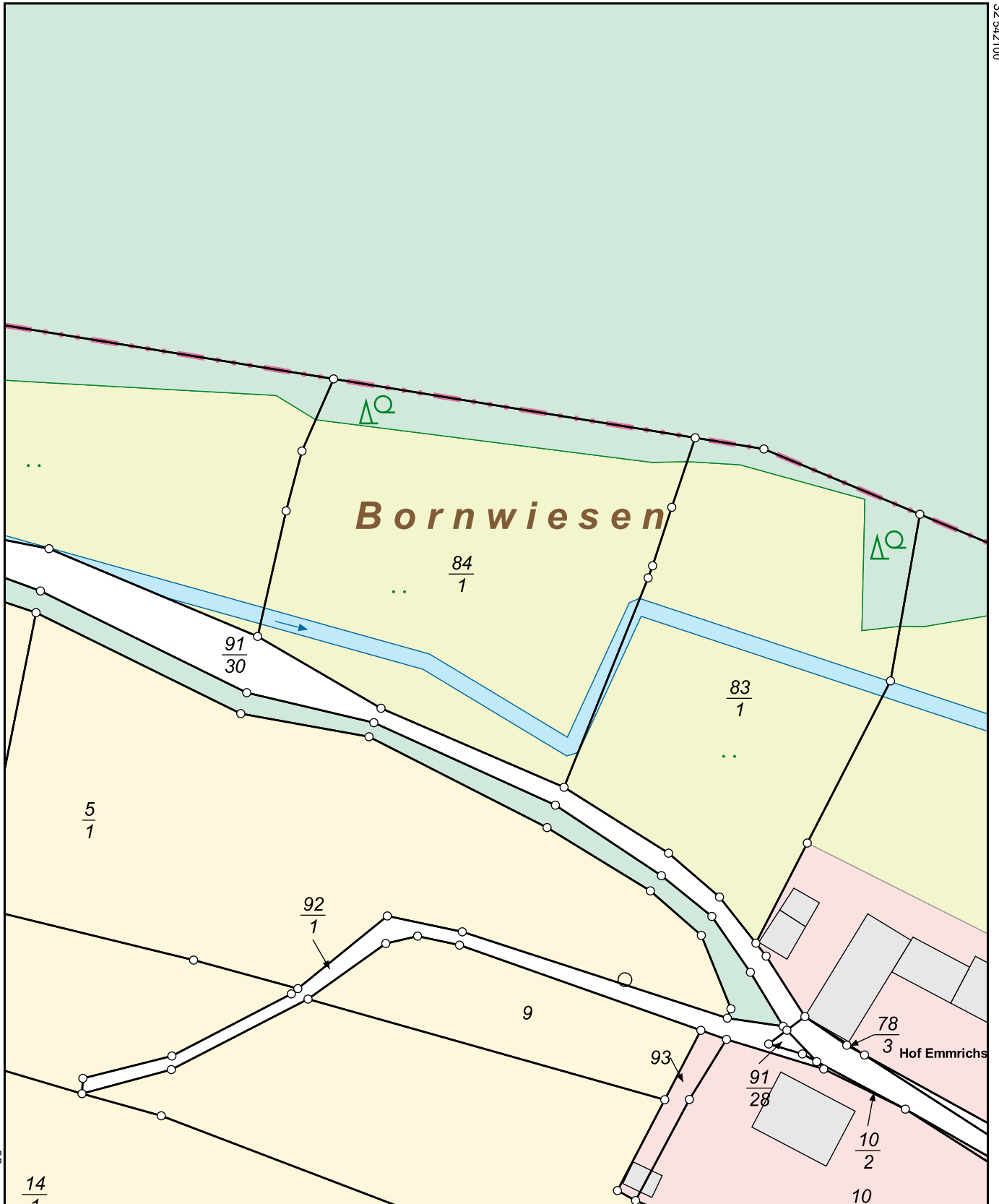
AZ: W 10050/2025

Flurstück: 84/1  
Flur: 6  
Gemarkung: Oberthalhausen

Gemeinde: Ludwigsau  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Regierungsbezirk: Kassel

5643890

32 542100



32 541920

5643670

0 10 20 30 Meter

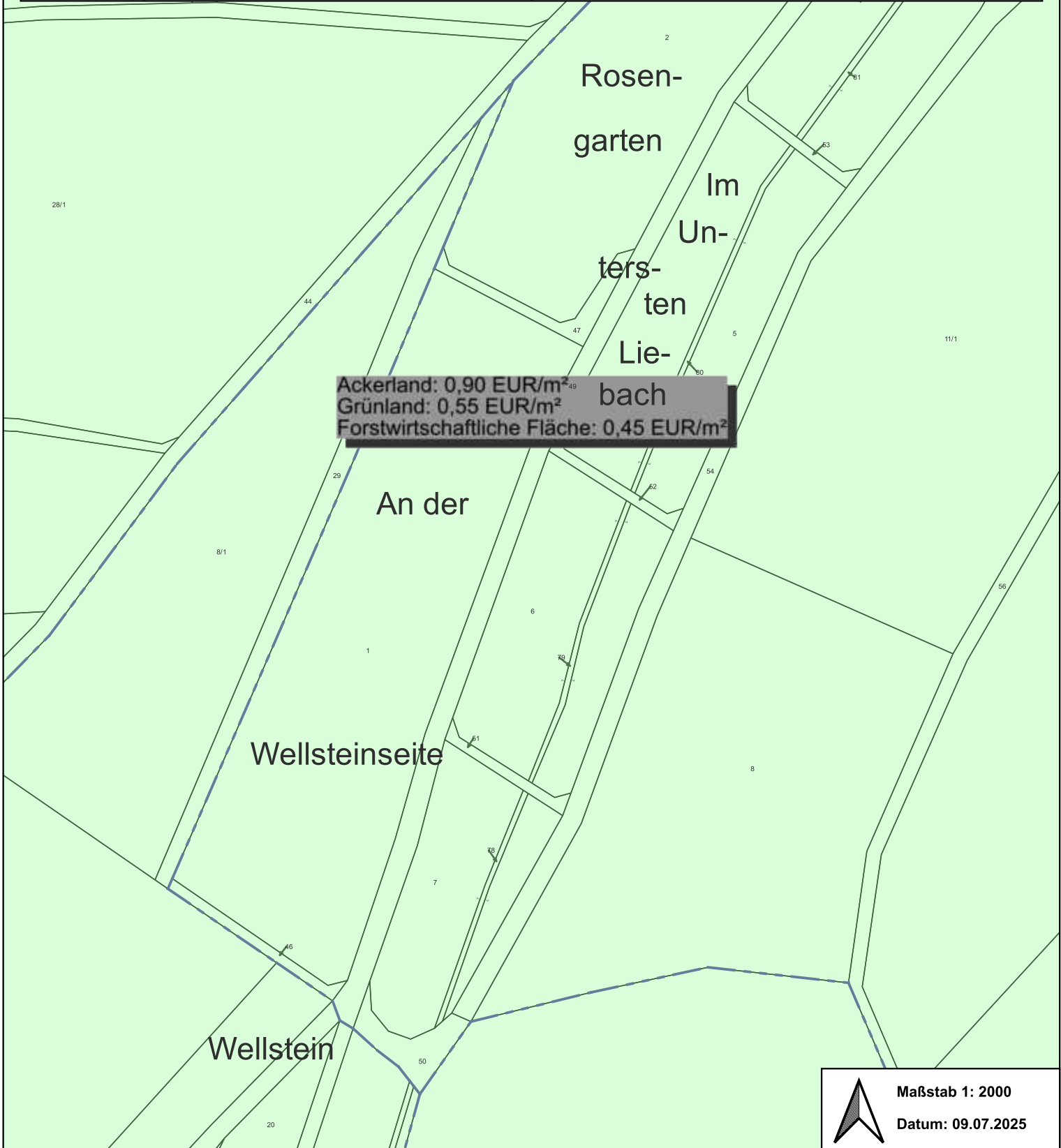
Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Ludwigsau	Gemarkung:	Oberthalhausen
Lage:	An der Wellsteinseite	Homberg (Efze), den 09.07.2025	



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



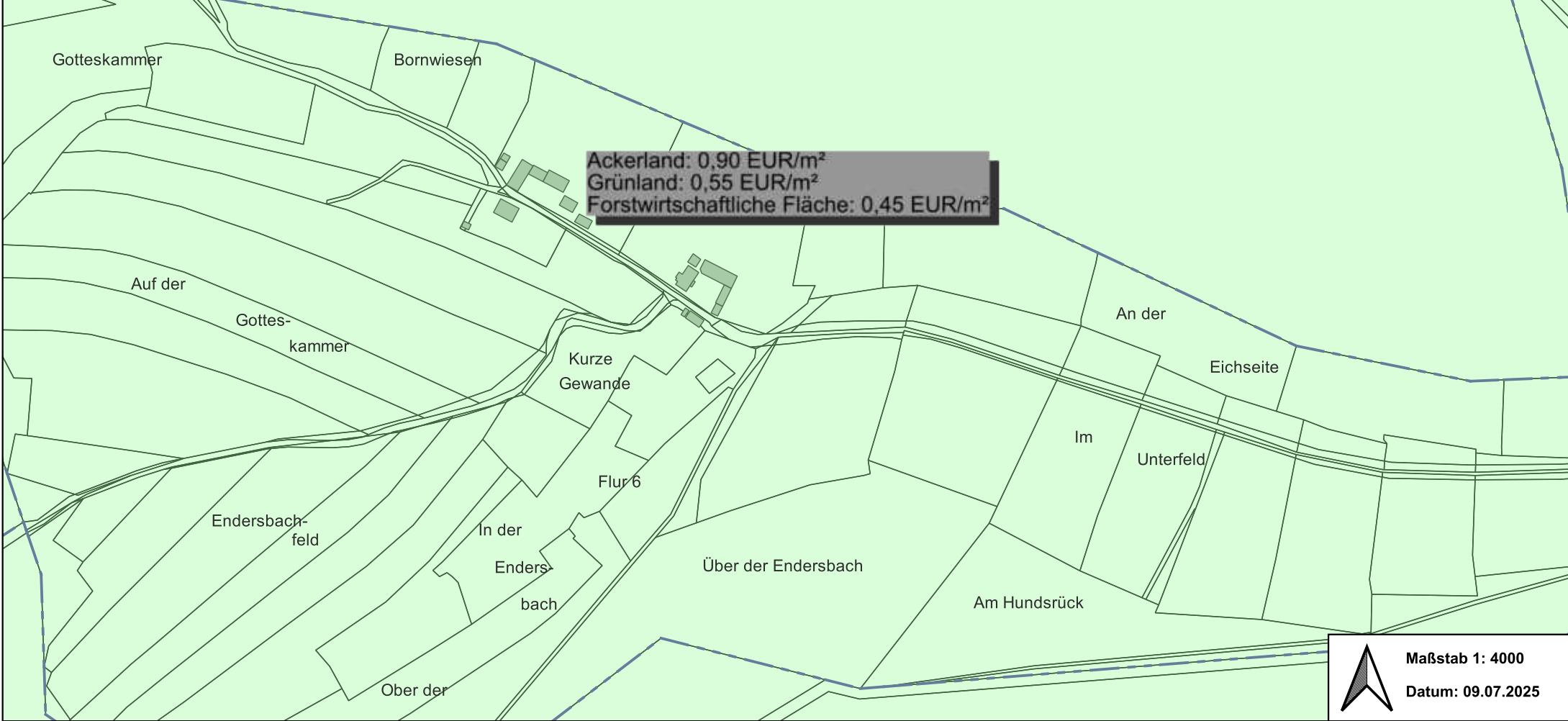
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)  
-Geschäftsstelle Gutachterausschuss-  
Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

198

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Ludwigsau	Gemarkung:	Oberthalhausen
Straße:	An der Eichseite	Homberg (Efze), den 27.01.2026	



**Oberthalhausen  
Flur 3, Flurstück 1**



**Oberthalhausen  
Flur 3, Flurstück 1**



**Oberthalhausen  
Flur 3, Flurstück 1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 48/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 48/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 48/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 48/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 48/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 51/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 51/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 51/3**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 51/3**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 53/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 53/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 53/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 53/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 56/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 56/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 56/2**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 64/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 64/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 64/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 69/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 69/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurstück 69/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6 Flst.14/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6 Flst.14/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6 Flst.14/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6 Flst. 14/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurst. 84/1**



**Oberthalhausen  
Flur 6, Flurst. 84/1**



Rosen-  
garten

Im  
Un-  
ters-  
ten

Lie-  
bach

An der

Wellsteinseite

Wellstein



Maßstab 1: 1500  
Datum: 01.10.2025



Gotteskammer

Bornwiesen

Auf der

Gottes-  
kammer

Kurze

Gewande

Flur 6

Endersbach-  
feld

In der

Enders-



Maßstab 1: 2200

Datum: 02.10.2025

