

HESSEN

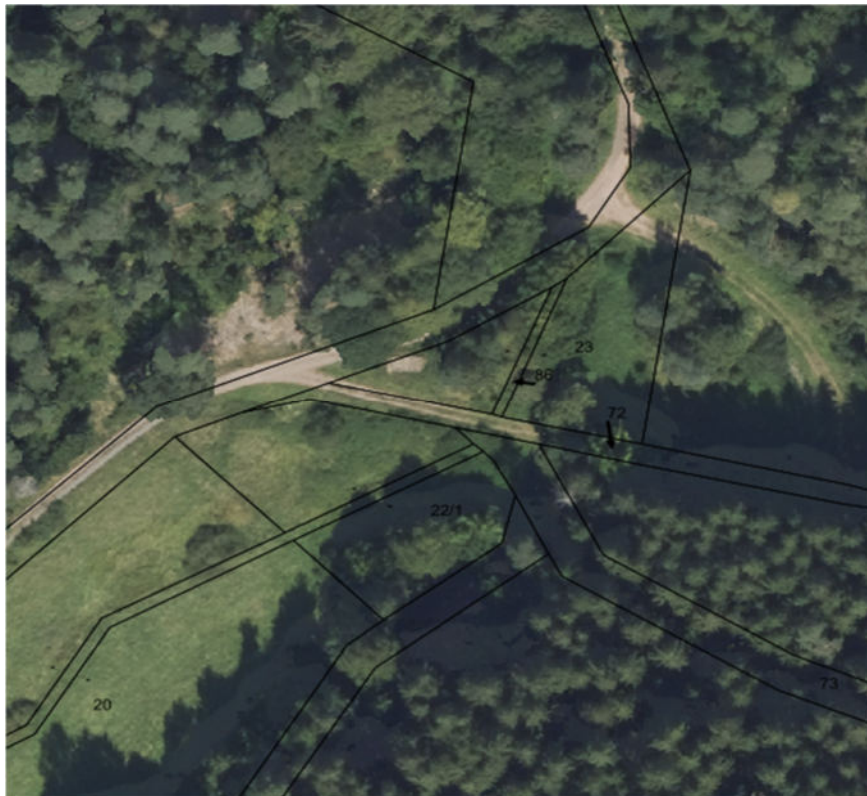


Gutachterausschuss für Immobilienwerte

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

967 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Ludwigsau
Gemarkung	Niederthalhausen
Flur	2
Flurstück(e)	22/1 u. 23
Lagebezeichnung	Im Helmersbach
Grundbuchblatt	265
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	16
4.1.4. Bewertung	16
5. Verkehrswert	17
Anlagen	
A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)	
B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte	
C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
D. Fotos	
E. 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 57/24) 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 30.09.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Niederthalhausen
Grundbuchblatt: 265
Laufende Nummer: 1 u. 2
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Ludwigsau
Gemarkung: Niederthalhausen
Flur: 2
Flurstück: 22/1
Fläche: 1.305 m²
Nutzungsart: Grünland mit einer Grünlandzahl von 38
Lagebezeichnung: Im Helmersbach

Gemeinde: Ludwigsau
Gemarkung: Niederthalhausen
Flur: 2
Flurstück: 23
Fläche: 1.112 m²
Nutzungsart: Grünland mit einer Grünlandzahl von 23
Lagebezeichnung: Im Helmersbach

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

Das Flurstück 22 ist eine ungenutzte, in Teilen mit Büschen und Bäumen bewachsene Fläche (Brachland).

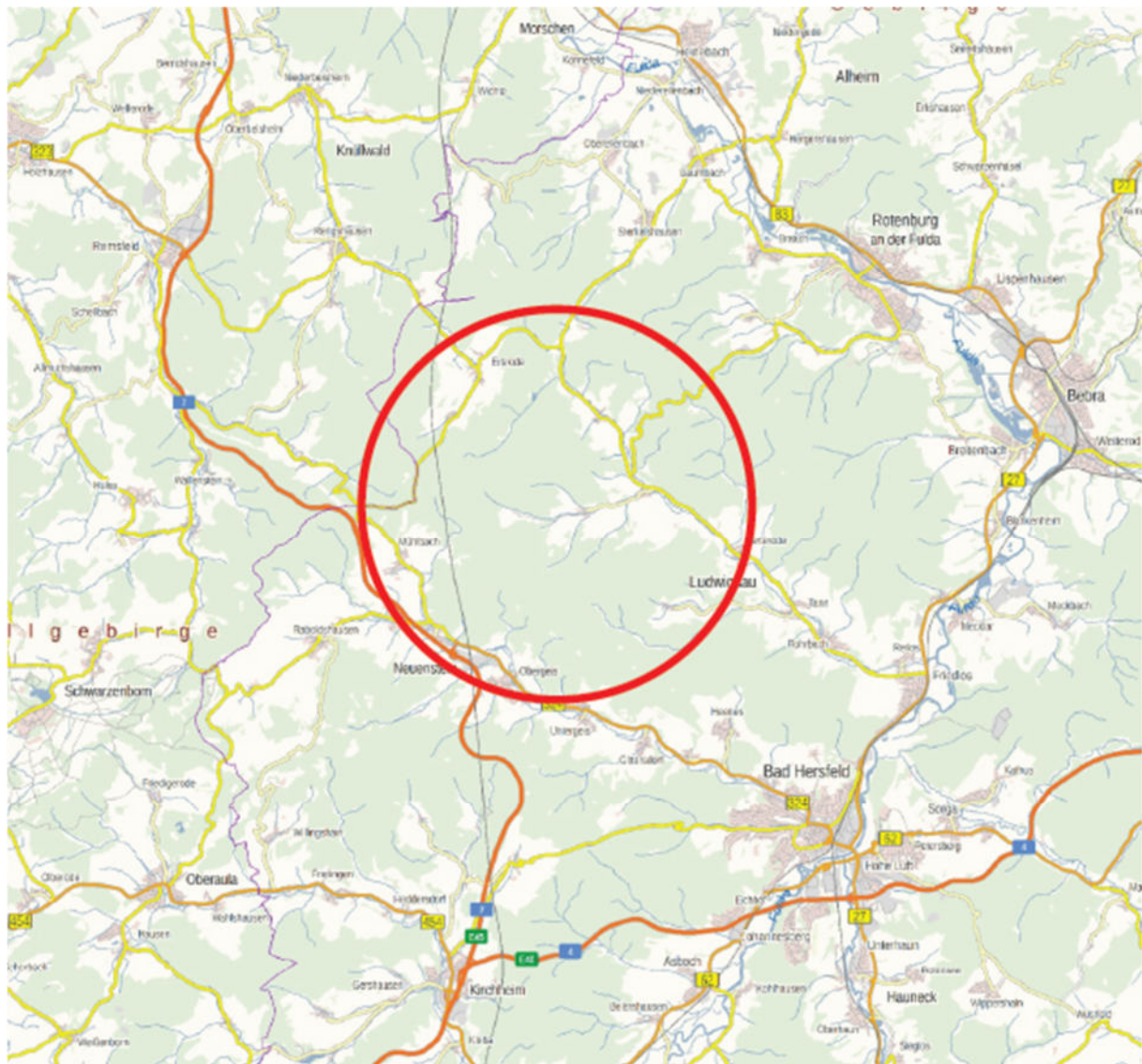
Das Flurstück 23 stellt sich in der Örtlichkeit als unbewirtschaftete, mit Gehölzen und Bäumen bewachsene Fläche (Unland) dar.

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 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:



Das Wertermittlungsobjekt liegt ca. 1 km nördlich der Ortslage von Niederthalhausen. Die Grundstücke sind über einen befestigten Feld-/Waldweg 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

Die Grundstücke haben eine für landwirtschaftliche Zwecke geringe Größe.

2.2.7. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformte Grundstücke
Ausdehnung West/Ost:	jeweils ca. 50 m
Ausdehnung Nord/Süd:	jeweils ca. 40 m
Topographie:	Die Grundstücke sind nach Südwesten 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 u. 2; Flurstücke 22/1 u. 23

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.4: Über das Vermögen des Miteigentümers Niklas Becker ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 13.10.2021 (Amtsgericht Bad Hersfeld -Insolvenzgericht-, 11 IK 131/21); eingetragen am 14.10.2021.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung-Bad Hersfeld, 4 K 57/24); eingetragen am 22.11.2024.

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

Aufgrund der Lage der Grundstücke eines überwiegend von Hochwald umgebenden Ende eines Wiesentals und dem offensichtlich über Jahre ungenutzten und ungepflegten Zustand, sieht der Gutachterausschuss eine künftige wirtschaftliche Nutzung allenfalls als Aufforstungsfläche als Möglichkeit an. Hierzu müssten die Grundstücke jedoch größtenteils vom vorhandenen Gehölzbestand freigelegt werden.

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine entsprechenden Vergleichsfälle vor.

4.1.3. Bodenrichtwert

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

Ackerland **1,10 €/m²**

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

Grünland **0,70 €/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. Bewertung

Aufgrund der unter 2.2.10. beschriebenen besonderen Merkmale, hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert in Höhe von 0,40 €/m² für die zu bewertenden Grundstücke jeweils für angemessen.

Daraus ergibt sich für Flurstück 22/1 folgender Bodenwert:

1.305 m²	x	0,40 €	=	522 €
----------------------------	----------	---------------	----------	--------------

Daraus ergibt sich für Flurstück 23 folgender Bodenwert:

1.112 m²	x	0,40 €	=	445 €
----------------------------	----------	---------------	----------	--------------

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt die Verkehrswerte zum Stichtag 21.01.2026 wie folgt:

Flurstück 22/1:

522,- €

in Worten:

fünfhundertzweiundzwanzig - €

Flurstück 23:

445,- €

in Worten:

vierhundertfünfundvierzig - €

Bad Hersfeld, den 21.01.2026

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Roten-
burg, 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

Weppeler,
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 1:1000

Hessen

Erstellt am 30.09.2025

Antrag: 203031571-1

AZ: W 10052/2025

Flurstück: 23

Flur: 2

Gemarkung: Niederthalhausen

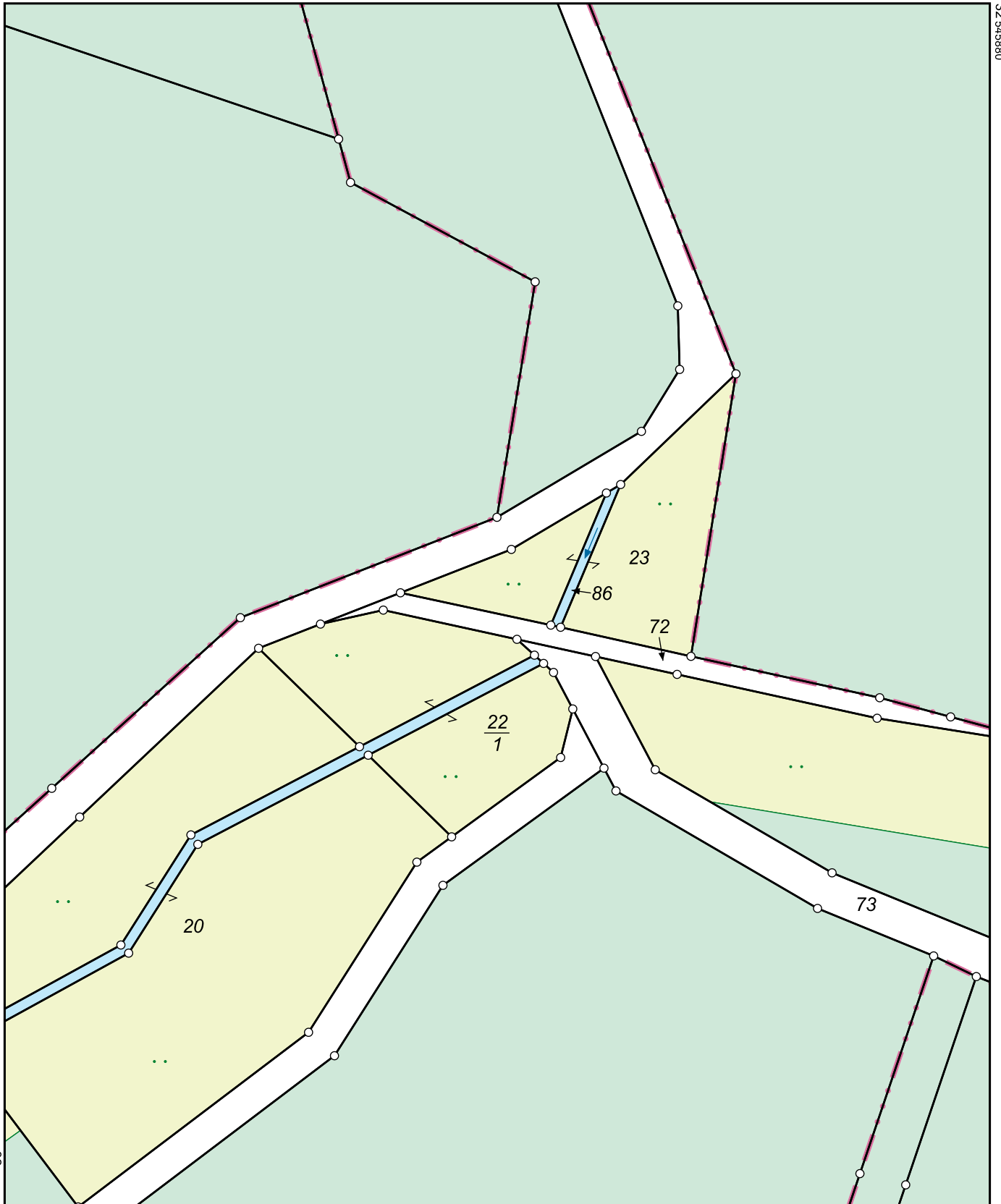
Gemeinde: Ludwigsau

Kreis: Hersfeld-Rotenburg

Regierungsbezirk: Kassel

5645404

32 545880



32 545700

5645184

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2026

Gemeinde:	Ludwigsau	Gemarkung:	Niederthalhausen
Lage:	Im Helmersbach	Homberg (Efze), den 09.07.2025	

Ackerland: 0,75 EUR/m²
Grünland: 0,70 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m²

Ackerland: 1,10€/m²
Grünland: 0,70€/m²

Helmersbach

Am V



Maßstab 1: 2000
Datum: 09.07.2025

Niederthalhausen Bild 1



Niederthalhausen Bild 2



Niederthalhausen Bild 3



Niederthalhausen Bild 4



Niederthalhausen Bild 5



Niederthalhausen Bild 6





20

22/1

23

86

72

70

28/1



Maßstab 1: 1000

Datum: 30.09.2025