

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 121.500 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Fritzlar
Gemarkung	Fritzlar
Flur	4
Flurstück	91/66
Lagebezeichnung	Auf den Unterrödern (jetzt Ahornweg)
Grundbuchblatt	6170
Stichtag der Wertermittlung	25.04.2025

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Otto, Bankkaufmann	als Mitglied des Gutachterausschusses
Salzmann, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung	1
1.1. Antrag	1
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	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	5
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	5
2.2.5. Lagemerkmale	6
2.2.6. Ertragsverhältnisse	8
2.2.7. Grundstücksgröße	8
2.2.8. Grundstückszuschnitt	9
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	10
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	10
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	12
2.2.12. Demografie	13
3. Wertermittlung	14
3.1. Definition des Verkehrswertes	14
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	14
3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	14
3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten	14
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.2.4. Bodenwert	15
3.3. Vergleichswertverfahren	16
3.3.1. Grundlagen	16
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	16
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	16
3.3.4. Vergleichswert	16
4. Berechnung	17
4.1. Vergleichswert	17
4.1.1. Bodenwert	17
4.1.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.1.3. Vergleichswert	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 18.02.2025 durch das Amtsgericht Fritzlar (Az.: 06 K 34/24) 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 vorhandenen Bausubstanz sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der Gutachterausschuss hat antragsgemäß den Tag der Besichtigung und Beratung, den 25.04.2025, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

1.2. Besichtigung und Berichterstattung

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

Die Vorbesichtigung des Wertermittlungsobjektes wurde am 25.03.2025 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 25.04.2025 besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundrisszeichnungen/Zeichnungen/Bauakten
- Grundbuchauszug (Stand 20.02.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Fritzlar

Grundbuchblatt: 6170

Laufende Nummer: 1

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Fritzlar

Gemarkung: Fritzlar

Flur: 4

Flurstück: 91/66

Fläche: 758 m²

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Lagebezeichnung: Auf den Unterrödern

2.2. Grundstücksmerkmale

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

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

2.2.1. Entwicklungszustand

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

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

Entwicklungszustand: baureifes Land

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

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan:
(Bauflächen) W = Wohnbaufläche

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der baulichen Nutzung:
(Baugebiet) Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 - Bei der Möllricher Warte

WA = allgemeines Wohngebiet

GRZ: 0,3

GFZ: 0,4

Zahl der Geschosse: I

Bauweise: offen

Anmerkung: **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 BauNVO).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Baugrundstück, auf dem eine Bodenplatte errichtet wurde.

Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde die Baugenehmigung im Jahr 2018 erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde mutmaßlich im Jahr 2019 begonnen. Eine Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte nicht, so dass davon auszugehen ist, dass die erteilte Baugenehmigung inzwischen erloschen ist.

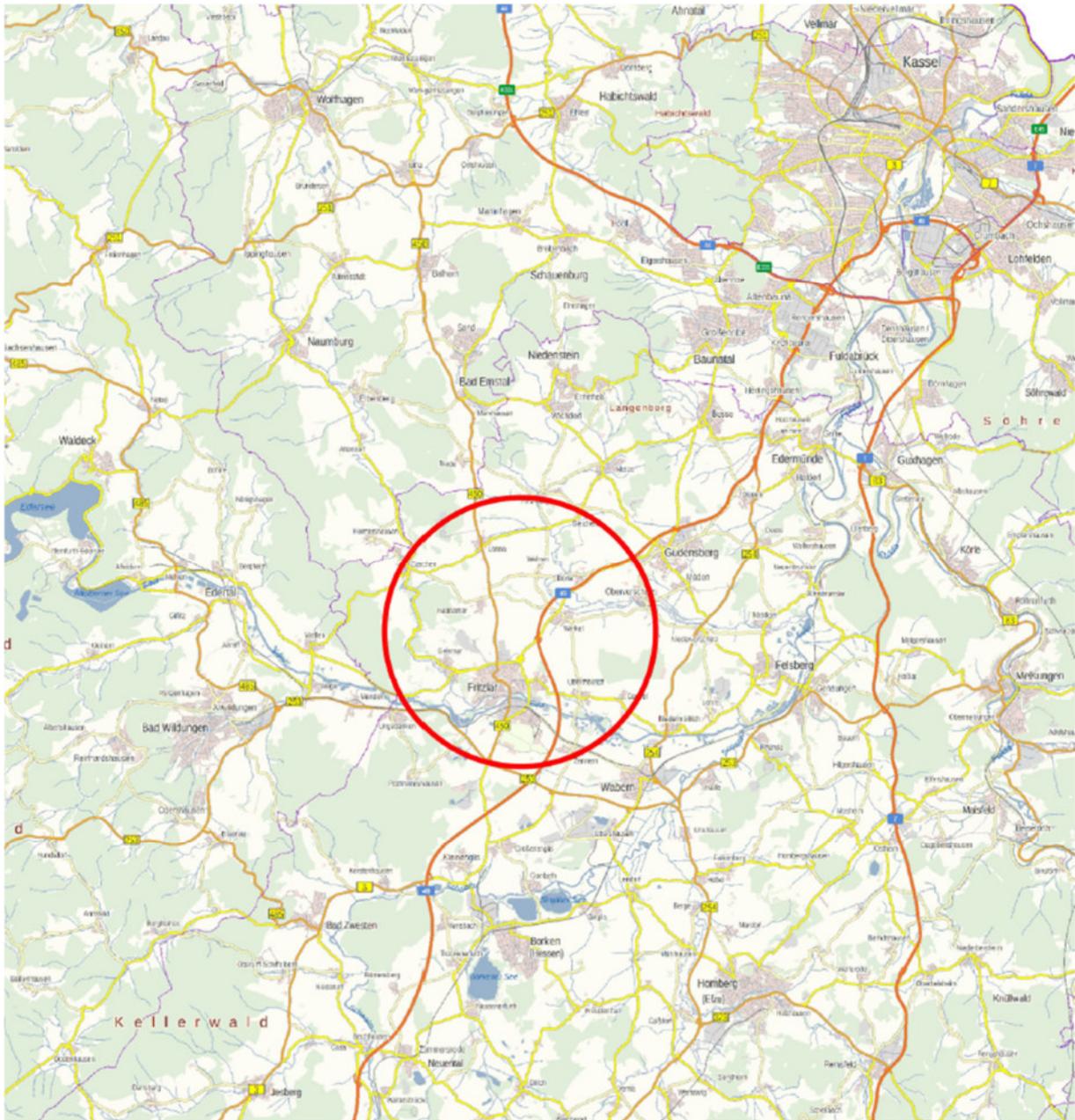
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart:	Wohnstraße (Straße mit geringem Verkehr); ortsüblich erschlossen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; einseitiger Gehweg (Betonpflaster), Parkbuchten (Betonpflaster)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom- und Wasserleitungen liegen in der Straße
Abwasserbeseitigung:	Kanal liegt in der Straße

Nach Angabe der Stadt Fritzlar vom 24.02.2025 liegen keine offenen Beitragsforderungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:



Mit ca. 15.000 Einwohnern ist Fritzlarkreis ein Mittelzentrum im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen). Die Stadt umfasst insgesamt 11 Stadtteile.

Nächstgelegene größere Städte sind Kassel und Marburg.

In Fritzlarkreis befinden sich ausreichend Geschäfte, alle Schulformen und ein Krankenhaus.

Mikrolage:



Die Entfernung zum Stadtzentrum von Fritzlar beträgt ca. 2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtzentrum von Fritzlar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt, der Bahnhof Fritzlar (Bahnstrecke Wabern - Bad Wildungen) ca. 2,5 km, der Autobahnanschluss Fritzlar (A49) ca. 2,5 km.

In der Straße sind ausschließlich wohnbaulich genutzte Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Immissionen sind im normalen Umfang wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in folgenden Schutzgebieten:

Web-Adresse:

www.geoportal.hessen.de

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

Überschwemmungsgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	qualitative Schutzzone IV
Abflussgebiete	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein

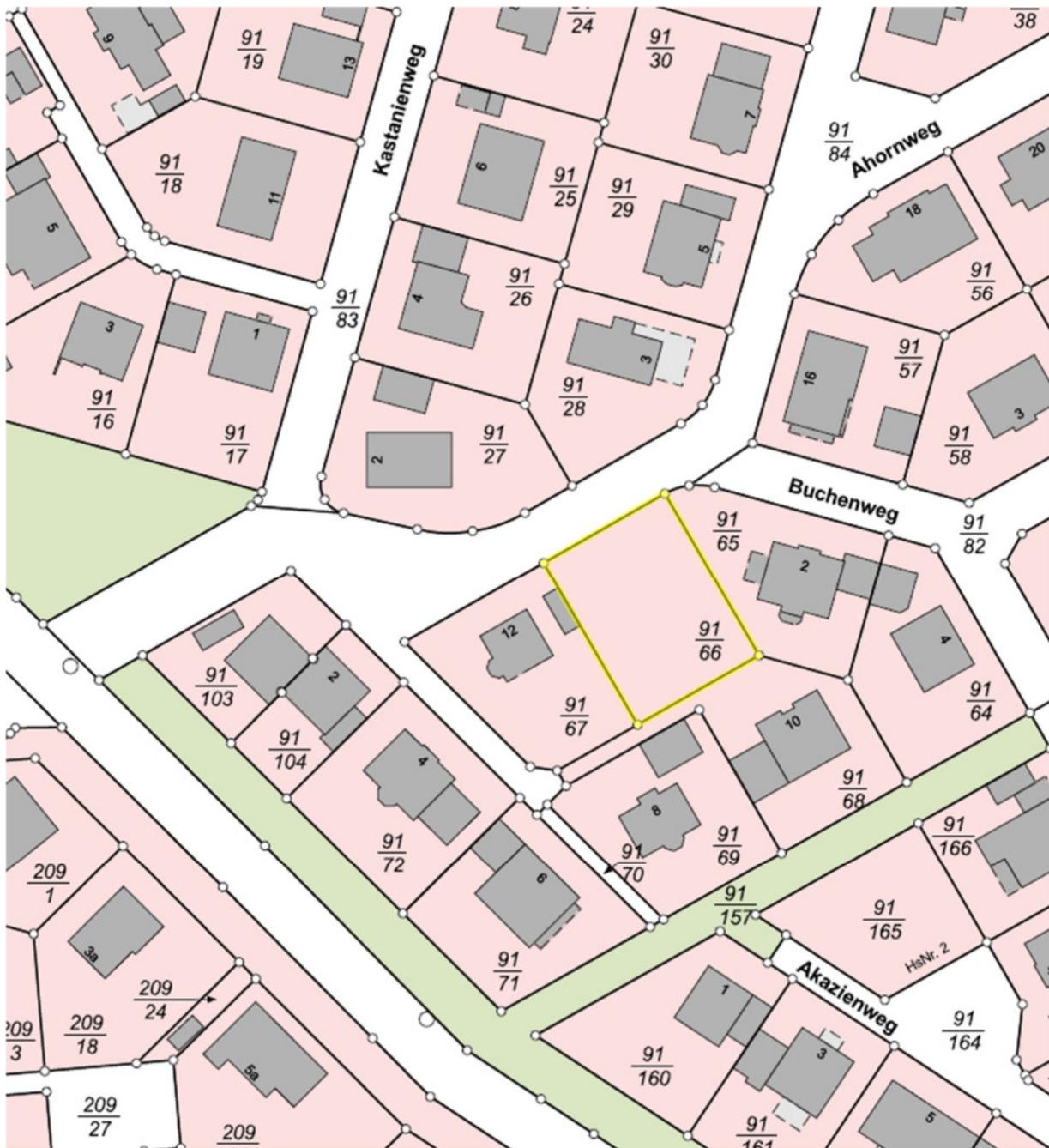
2.2.6. Ertragsverhältnisse

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

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat mit einer Fläche von 758 m² eine für die Bodenrichtwertzone typische Größe.

2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 24 m
mittlere Tiefe:	ca. 32 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit

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

Bodenbeschaffenheit: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

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

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von außen besichtigt.

Bodenplatte Wohnhaus**Bauweise und Ausstattung:**

Konstruktionsart: Bodenplatte aus Stahlbeton

Alter:

Gemäß Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten im Jahr 2019 ausgeführt wurden.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Flächen- und Wegebefestigungen:	-
Stützmauern:	-
Einfriedigungen/Tore:	-
Besondere Gartenanlagen:	-
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen liegen in der Straße
Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen:	-
Sonstiges:	Erdaushub auf Bodenmiete gelagert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

siehe Abschnitt 4.1.2

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und BelastungenGrundbuch

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

Lfd. Nr. 1:

Rückauffassungsvormerkung für Hessische Landgesellschaft mbH Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel; gemäß Bewilligung vom 14.08.2009 (UR-Nr. 488/2009 Notar Roland Hoyer, Fritzlar) eingetragen am 27.10.2009.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Fritzlar, 06 K 30/24); eingetragen am 30.12.2024.

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss stuft diese Eintragungen als nicht wertrelevant ein.

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.

2.2.12. Demografie

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerung in der Stadt Fritzlar steigt seit dem Jahr 2001 an. Der jährliche lineare Zuwachs beträgt 0,07 %. Der Trend ist gegenüber den Vorjahren positiv.

Altersstruktur (31.12.2023):	Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
	Hessen	33,0	22,3
	Schwalm-Eder-Kreis	38,6	21,7
	Stadt Fritzlar	38,8	22,4

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

Die Altersstruktur der Stadt Fritzlar ist insgesamt gesehen etwas günstiger als die des Landkreises.

Arbeitsplätze: Am 30.06.2024 hatte die Stadt Fritzlar 4.886 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt gleichbleibend.

Leerstände: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine strukturellen Leerstände erkennbar.

3. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten

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

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

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

3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

3.2.4. Bodenwert

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

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

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

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

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

3.3. Vergleichswertverfahren

3.3.1. Grundlagen

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

3.3.2. 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 Grundstücks hinreichend übereinstimmende Grundstückmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen 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 3.2.1) des Wertermittlungsobjektes.

4. Berechnung

4.1. Vergleichswert

4.1.1. Bodenwert

Bodenrichtwert:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 31 von Fritzlar. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 115,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen (W).

Benachbart zu der Richtwertzone 31 befindet sich die Richtwertzone 60 von Fritzlar, die für einen neueren Bauabschnitt des Wohngebietes gebildet wurde. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 140,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen (W).

Bodenpreissituation

Vergleichspreise:

In unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjekts liegt dem Gutachterausschuss nur ein aktueller Vergleichspreis aus dem Jahr 2024 vor, der in der Richtwertzone 60 gelegen ist. Dieser liegt bei 145,- €/m² (Wiederverkauf eines Bauplatzes).

Überwiegend in den Jahren 2019 bis 2021 fanden Verkäufe der Bauplätze in der Richtwertzone 60 zum Durchschnittspreis von 139,50 €/m² statt.

Bodenwertermittlung

Das Wertermittlungsobjekt stellt sich als eine Baulücke in der ansonsten fertig bebauten Richtwertzone 31 dar.

Der Gutachterausschuss erachtet den Bodenrichtwert der anschließenden Richtwertzone 60 für das Wertermittlungsobjekt als sachgerecht, auch in Hinblick auf den zeitnahen Vergleichspreis.

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

140,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$758 \text{ m}^2 \quad \times \quad 140,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{106.120,00 \text{ €}}$$

4.1.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist grundsätzlich durch eine bestehende Bodenplatte eingeschränkt. Aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit reduziert sie die planerische Flexibilität bei der Errichtung eines neuen Bauwerks. Ohne die vorhandene Bodenplatte wäre eine freiere und vielseitigere Bebauung des Grundstücks möglich. Diese Reduktion in der Flexibilität wird der Grundstücksmarkt durch einen Abschlag auf den Bodenwert würdigen.

Demgegenüber stehen Vorteile aus bereits getätigten Baumaßnahmen (Bodenaushub, Erstellung der Bodenplatte) in Abhängigkeit von der Lage und Art der Durchführung.

Bei dem Wertermittlungsobjekt sieht der Gutachterausschuss eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die getätigten Baumaßnahmen für ein künftiges Bauwerk einen materiellen Wert entfaltet, der positiv bei der Wertermittlung anzurechnen ist.

Diese beiden Aspekte führen zu folgenden Wertansätzen:

- reduzierte Flexibilität für eine künftige Bebauung	-10.612 €
- Anrechnung der bereits getätigten Baumaßnahmen (Bodenaushub, Bodenplatte)	26.000 €
	<u>15.388 €</u>

Die Reduktion in der Flexibilität einer zukünftigen Bebauung ermittelt der Gutachterausschuss durch einen Abschlag von 10% vom Bodenwert gemäß 4.1.1., mithin zu 10.612 €.

Der Wertansatz zur Anrechnung der bereits getätigten Baumaßnahmen resultiert aus Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses.

4.1.3. Vergleichswert

Der Vergleichswert resultiert aus dem Bodenwert zuzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Eine weitere Marktanpassung ist aus Sicht des Gutachterausschusses nicht vorzunehmen. Daraus ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Markt- und demografisch angepasster vorläufiger Vergleichswert	=	106.120 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>15.388 €</u>
Vergleichswert		121.508 €

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss hält den Vergleichswert an und ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 25.04.2025 mit gerundet

121.500,- €

in Worten: hunderteinundzwanzigtausendfünfhundert €

Homberg (Efze), den 25.04.2025

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

gez. Koch
vorsitzendes Mitglied

gez. Otto
Gutachter

gez. Salzmann
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 30.04.2025

Im Auftrag

B. Ackermann

Ackermann
Technischer Angestellter



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 29.04.2025

Antrag: 202889959-1

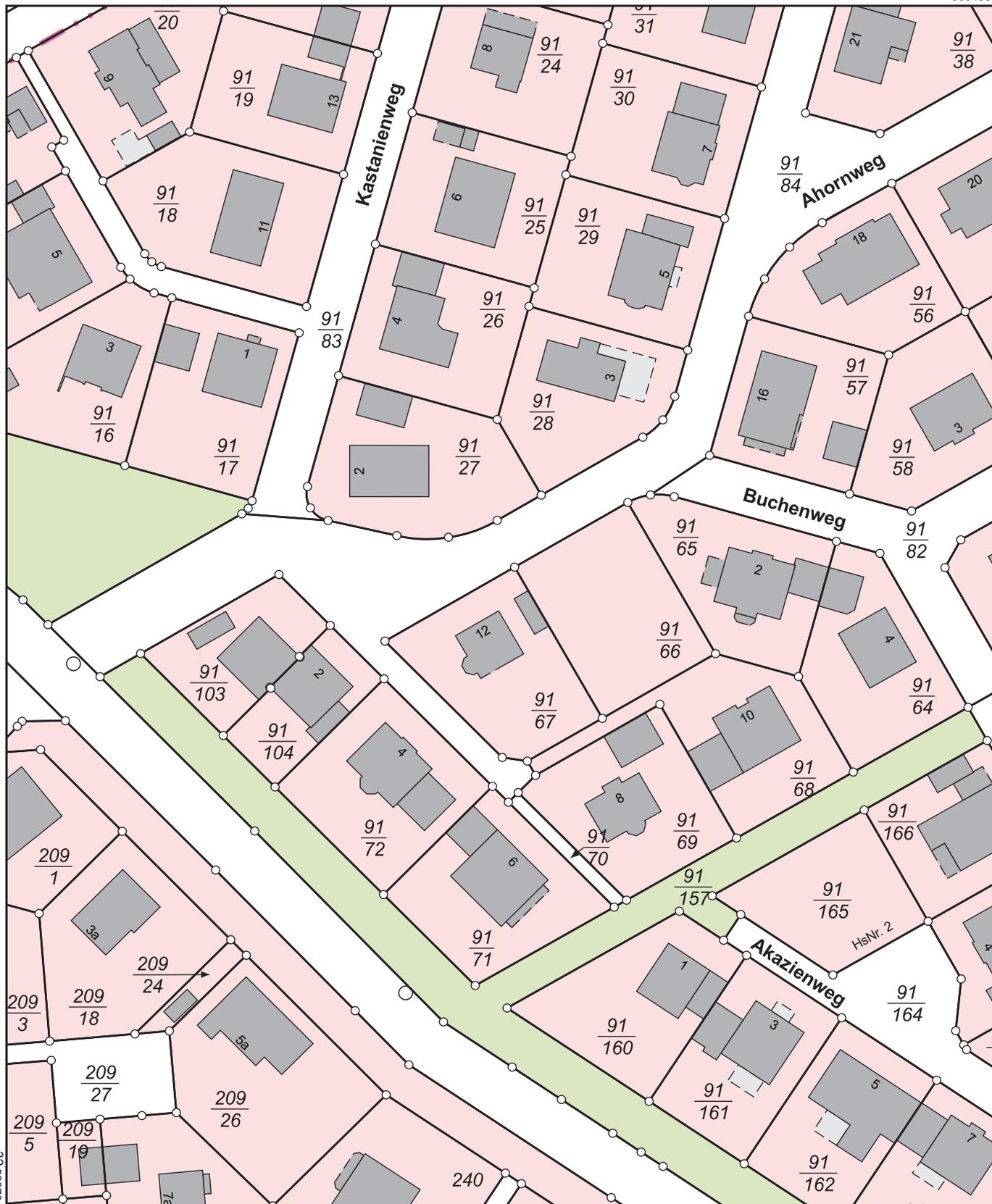
AZ: W20005/2025

Flurstück: 91/67
Flur: 4
Gemarkung: Fritzlar

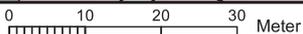
Gemeinde: Fritzlar
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel

5664888

32.520881



5664668



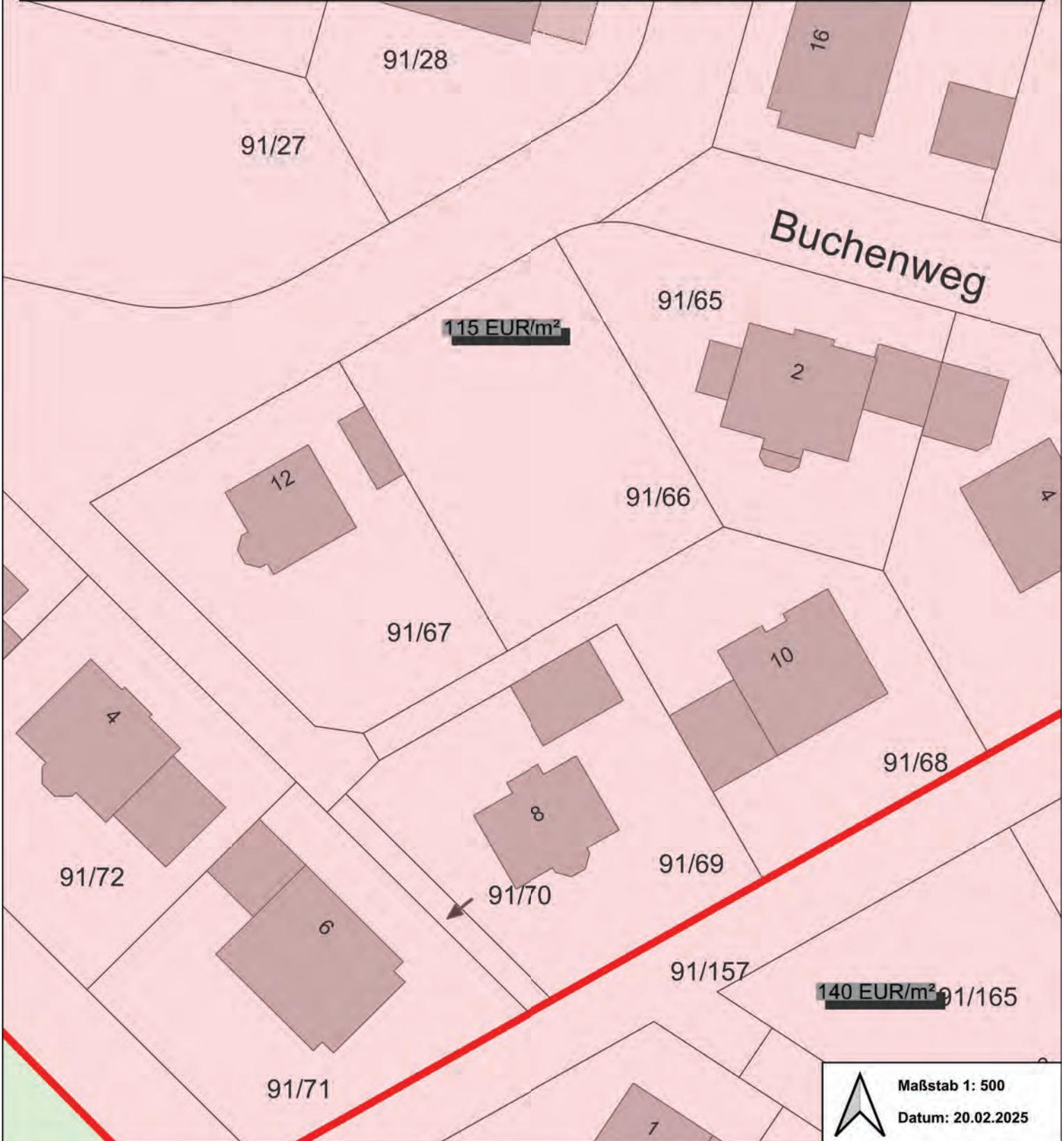
Maßstab 1:1000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

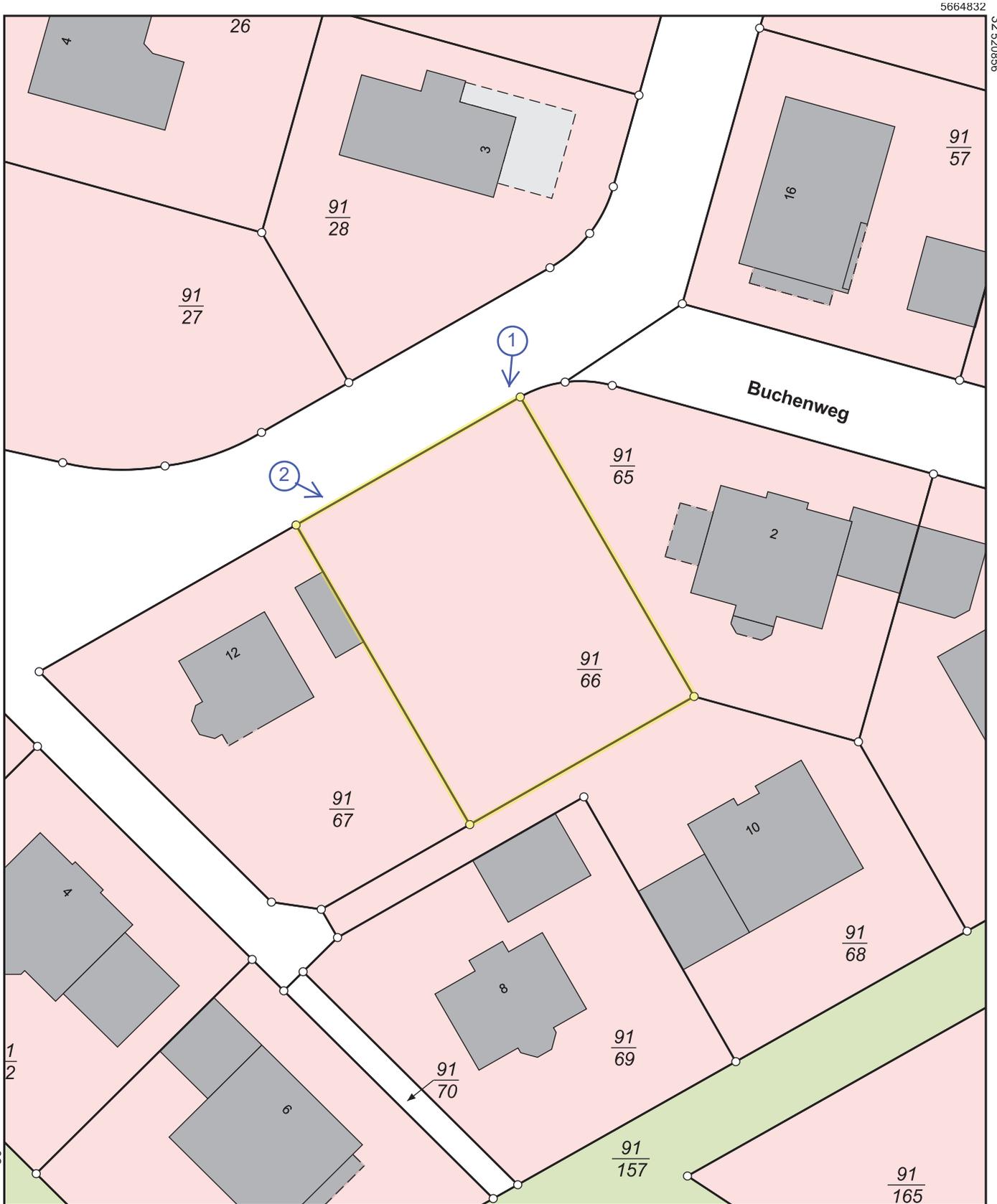
Gemeinde:	Fritzlar	Gemarkung:	Fritzlar
Lage:	Auf den Unterrödern	Homberg (Efze), den 20.02.2025	



Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2



5664832

32.520856

5664722

0 5 10 15 Meter

Maßstab 1:500

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

32.520766

Fritzlar Bild 1



Fritzlar Bild 2





Maßstab 1: 500

Datum: 20.02.2025