

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 15.986 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Frielendorf
Gemarkung	Leimsfeld
Flur	12
Flurstück	37
Lagebezeichnung	Rödereck
Grundbuchblatt	562
Stichtag der Wertermittlung	18.09.2024

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Diebel, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Stern, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Wicke, 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	4
2.2.4. Lagemerkmale	5
2.2.5. Grundstücksgröße	7
2.2.6. Grundstückszuschnitt	8
2.2.7. Die Bodenbeschaffenheit	9
2.2.8. Grundstücksmerkmale bei landwirtschaftlichen Grundstücken	9
2.2.9. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	9
3. Wertermittlung	10
3.1. Definition des Verkehrswertes	10
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	10
3.2.1. Eignung und Anpassung der Daten	10
3.2.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.2.3. Bodenwert	11
4. Berechnung	12
4.1. Vergleichswertverfahren	12
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	12
4.1.2. Vergleichsfälle	12
4.1.3. Bodenrichtwert	13
4.1.4. Bewertung	14
5. Verkehrswert	16

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 15.07.2024 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (Az.: 31 K 3/24) 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 18.09.2024, 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 18.09.2024 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 18.06.2024)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2024
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Leimsfeld

Grundbuchblatt: 562

Laufende Nummer: 6

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Frielendorf

Gemarkung: Leimsfeld

Flur: 12

Flurstück: 36

Fläche: 16.828 m²

Nutzungsart: 1.926 m² Ackerland (mit einer Ackerzahl von 39)

14.902 m² Grünland (mit einer gewogenen Grünlandzahl von 37)

Lagebezeichnung: Rödereck

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.

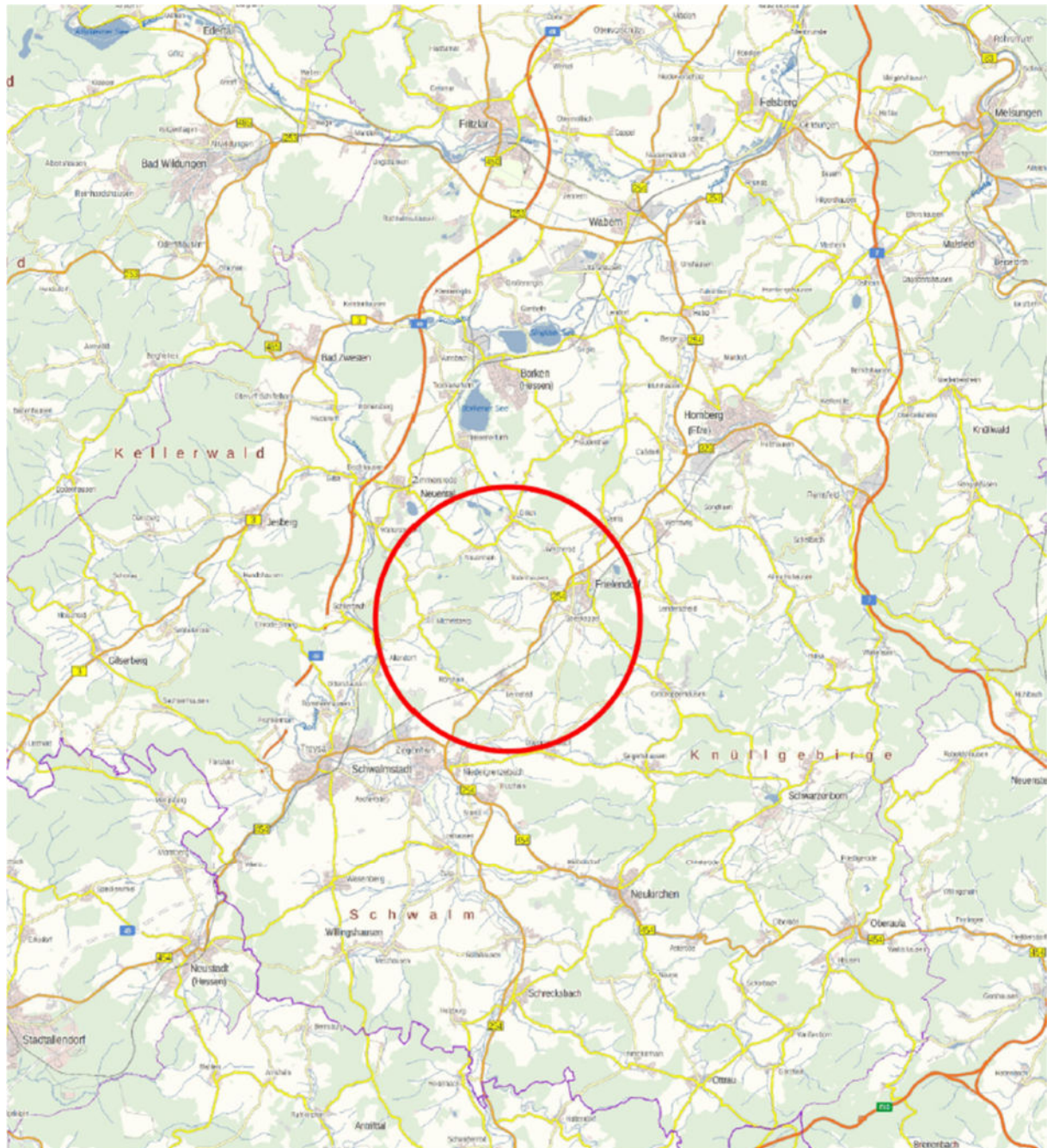
2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Neben der tatsächlichen Nutzung sind gemäß ImmoWertV § 2 weitere Merkmale zu Dauerkulturen bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und zur Bestockung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken zu berücksichtigen.

Das Wertermittlungsobjekt wird überwiegend als Grünland bzw. Ackerland genutzt. Die übrige Fläche stellt sich als Unland dar.

2.2.4. Lagemerkmale

Makrolage:



Mit ca. 7.000 Einwohnern ist Frielendorf eine Gemeinde mit insgesamt 16 Ortsteilen im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen).

Nächstgelegene größere Städte (Oberzentren) sind Kassel, Marburg und Fulda.

In der Gemeinde Frielendorf befinden sich mehrere Geschäfte, 4 Grundschulen, eine Haupt- und Realschule und mehrere Arztpraxen.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt liegt westlich der Ortslage von Leimsfeld. Die Entfernung zum Ortsrand von Leimsfeld beträgt ca. 700 m und zum Ortsrand von Rörshain ca. 600 m. Das Grundstück ist über befestigte und unbefestigte Wege erreichbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen 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	Schutzzone IIIB
	Heilquellenschutzgebiet	nein
	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
	Vogelschutzgebiet	nein
	Landschaftsschutzgebiet	nein

2.2.5. Grundstücksgröße

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von 16.828 m².

2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
mittlere Breite:	ca. 137 m
mittlere Tiefe:	ca. 123 m
Topographie:	Das Grundstück steigt leicht nach Nordosten hin an.

2.2.7. 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.
------------	---

2.2.8. Grundstücksmerkmale bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Hierzu zählen insbesondere die Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Ebenso solche Flächen die für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht.

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. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 31 K 3/2024); eingetragen am 30.04.2024.

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

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).

4. Berechnung

4.1. Vergleichswertverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle sind mehrere Vergleichsfälle für den Verkauf von Acker- bzw. 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 Acker- bzw. Grünland aus dem Jahren 2020 - 2024 für den Bereich Leimfeld 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 beeinflussen haben.

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

Grünland

Nr.	Gemarkung	Jahr	Flur	Lage	Nutzungsart	mittl. gew. Grünlandzahl	Bodenpreis €/m ²	€ je Grünlandzahl /m ²
1	Gebersdorf	2024	3	Die Dürren Wiesen	Grünland	43	1,33	0,0309
2	Leimfeld	2020	11	Hinter dem Teichhau	Grünland	46	0,87	0,0189
3	Obergrenzebach	2021	8; 9	Bornstrauch	Grünland	33	0,80	0,0242
4	Obergrenzebach	2022	3	Am Gerstenberg	Grünland	39	0,80	0,0205
5	Rörshain	2020	4	Das Wäldchen	Grünland	45	0,68	0,0151
6	Schönborn	2020	3	Der Hungerborn	Grünland	40	1,00	0,0250
7	Schönborn	2022	1	Die Teichwiesen	Grünland	45	0,90	0,0200
8	Spieskappel	2020	7	Haselhecke	Grünland	39	0,78	0,0200
9	Spieskappel	2020	11	Schachtenbach	Grünland	53	0,80	0,0151
10	Ziegenhain	2024	9	Aufm Ring	Grünland	55	1,03	0,0187
Durchschnitt						44	0,90	0,0209
Standardabweichung							0,17	0,0045
Variationskoeffizient							19%	22%
Mittelwert plus 2,5- fache Standardabweichung							1,34	0,0323
Mittelwert minus 2,5- fache Standardabweichung							0,46	0,0095

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 0,90 €/m² bei einer Grünlandzahl von 44. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Grünlandzahl beträgt im Mittel 0,0209.

Ackerland

Nr.	Gemarkung	Jahr	Flur	Lage	Nutzungsart	mittl. gew. Ackerzahl	Boden- preis €/m ²	€ je Acker- zahl /m ²
1	Gebersdorf	2022	6	Hain	Ackerland	37	1,88	0,0508
2	Leimsfeld	2020	12	Rödereck	Ackerland	39	0,92	0,0236
3	Leimsfeld	2023	12	Rödereck	Ackerland	41	1,32	0,0322
4	Linsingen	2020	1, 4	Waltersberg	Ackerland	39	1,75	0,0449
5	Linsingen	2022	1, 2	Im Bingenfelde	Ackerland	54	1,52	0,0281
6	Michelsberg	2023	2	Auf dem Hegebirker	Ackerland	39	1,90	0,0487
7	Michelsberg	2023	5, 11	Im weißen Teich	Ackerland	32	1,43	0,0447
8	Michelsberg	2024	6	Vor Gerlachs Hofe	Ackerland	41	1,90	0,0463
9	Obergrenzebach	2020	15	Diehlgarten	Ackerland	49	1,87	0,0382
10	Obergrenzebach	2020	14	Hegeholz	Ackerland	40	1,52	0,0380
11	Obergrenzebach	2021	16	Der Umgang	Ackerland	36	1,12	0,0311
12	Obergrenzebach	2021	4	Der Zollstock	Ackerland	53	2,02	0,0381
13	Obergrenzebach	2021	10, 11, 14	Männerwald	Ackerland	40	1,29	0,0323
14	Obergrenzebach	2023	2	Im Untersten Dorf	Ackerland	43	1,40	0,0326
15	Rörshain	2020	1	Birkenäcker	Ackerland	43	2,00	0,0465
16	Rörshain	2020	4	Das Wäldchen	Ackerland	42	1,99	0,0474
17	Spieskappel	2023	18	Kappelfeld	Ackerland	62	2,00	0,0323
18	Spieskappel	2024	7	Haselhecke	Ackerland	52	2,00	0,0385
19	Ziegenhain	2021	15, 23	Das Buschhorn	Ackerland	46	1,30	0,0283
20	Ziegenhain	2022	31	Buschhorn	Ackerland	47	1,90	0,0404
Durchschnitt						44	1,65	0,0381
Standardabweichung							0,33	0,0077
Varianzkoeffizient							20%	20%
Mittelwert plus 2,5- fache Standardabweichung							2,49	0,0573
Mittelwert minus 2,5- fache Standardabweichung							0,82	0,0189

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 1,65 €/m² bei einer Ackerzahl von 44. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Ackerzahl beträgt im Mittel 0,0381.

4.1.3. Bodenrichtwert

Für landwirtschaftliche Flächen wurden in Leimsfeld zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Grünland **1,00 €/m²**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Grünland auf eine mittlere Grünlandzahl von **41**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Grünlandzahl beträgt somit 0,0244.

Ackerland **1,10 €/m²**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Ackerland auf eine mittlere Ackerzahl von **40**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Ackerzahl beträgt somit 0,0275.

4.1.4. Bewertung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag wird eine Aufteilung des Wertermittlungsobjekts 3 Teilflächen vorgenommen (siehe Abschnitt 2.2.6).

Teilfläche 1:

Der überwiegende Teil des Wertermittlungsobjekts wird als Grünland genutzt und weist eine Fläche von ca. 11.236 m² auf.

Der Bodenwert wird nachfolgend auf Grundlage der in 4.1.2 aufgeführten Vergleichspreise für Grünland ermittelt.

Für die Teilfläche 1 ergibt sich eine gewogene Grünlandzahl von 36. Diese, mit dem aus den Vergleichspreisen für Grünland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

$$36 \quad \times \quad 0,0209 \quad = \quad 0,75 \text{ €/m}^2$$

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$11.236 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,75 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{8.427 \text{ €}}$$

Auf der vorgenannten Teilfläche befindet sich ein landschaftsprägender Einzelbaum, der vom Gutachterausschuss als nicht wertrelevant eingestuft wird.

Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 des Wertermittlungsobjekts wird als Ackerland genutzt und weist eine Fläche von ca. 5.015 m² auf.

Der Bodenwert wird nachfolgend auf Grundlage der in 4.1.2 aufgeführten Vergleichspreise für Ackerland ermittelt.

Für die Teilfläche 2 ergibt sich eine gewogene Ackerlandzahl von 39. Diese, mit dem aus den Vergleichspreisen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

$$39 \quad \times \quad 0,0381 \quad = \quad 1,49 \text{ €/m}^2$$

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$5.015 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,49 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{7.472 \text{ €}}$$

Teilfläche 3:

Die übrige Fläche des Wertermittlungsobjekts wird vom Gutachterausschuss als Unland eingestuft, da sie mit Feldgehölz und Binsen bewachsen ist. Zudem sind deutliche Vernässungsmerkmale erkennbar. Hierbei wird ein Bodenpreis von 0,15 €/m² für angemessen erachtet.

$$577 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,15 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{87 \text{ €}}$$

Bei der Zusammenstellung der Teilflächen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt ein Vergleichswert von:

Teilfläche 1	8.427 €
Teilfläche 2	7.472 €
Teilfläche 3	87 €
	15.986 €

Die Lage des Wertermittlungsobjekts im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) stuft der Gutachterausschuss als nicht wertrelevant ein.

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 18.09.2024 mit gerundet

15.986,- €

in Worten: fünfzehntausendneunhundertsechundachtzig €

Homberg (Efze), den 18.09.2024

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

gez. Diebel
vorsitzendes Mitglied

gez. Stern
Gutachter

gez. Wicke
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 19.09.2024

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 1:2000

Hessen

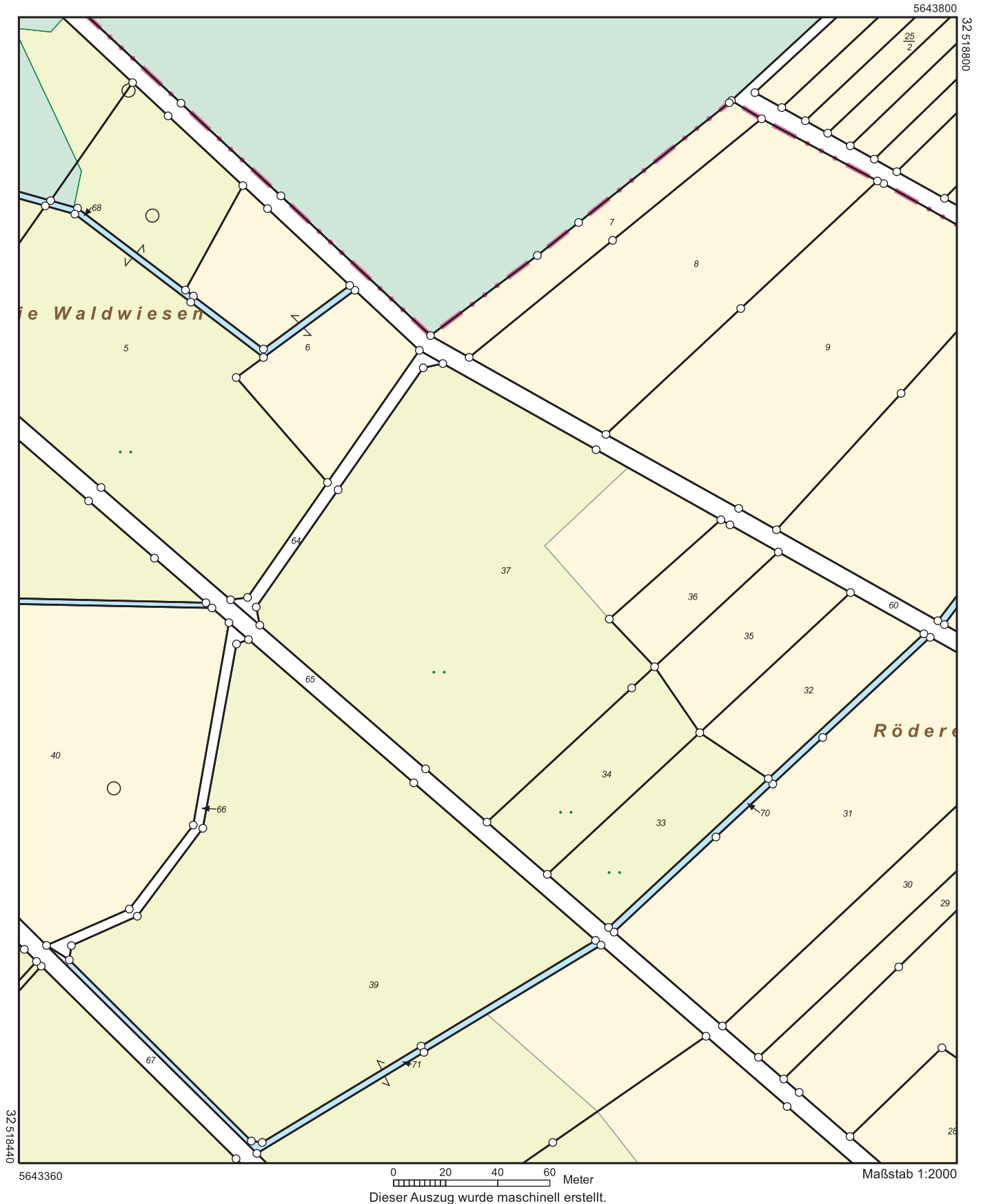
Erstellt am 23.07.2024

Antrag: 202620564-2

AZ: W 20034/2024

Flurstück: 37
Flur: 12
Gemarkung: Leimsfeld

Gemeinde: Frielendorf
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: **Frielendorf**

Gemarkung: **Leimsfeld**

Straße: **Rödereck**

Homberg (Efze), den **23.07.2024**

Ackerland: 1,10 EUR/m²
Grünland: 1 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m²
Freizeitgartenfläche: 2 EUR/m²

Rödereck



Maßstab 1: 1500

Datum: 23.07.2024

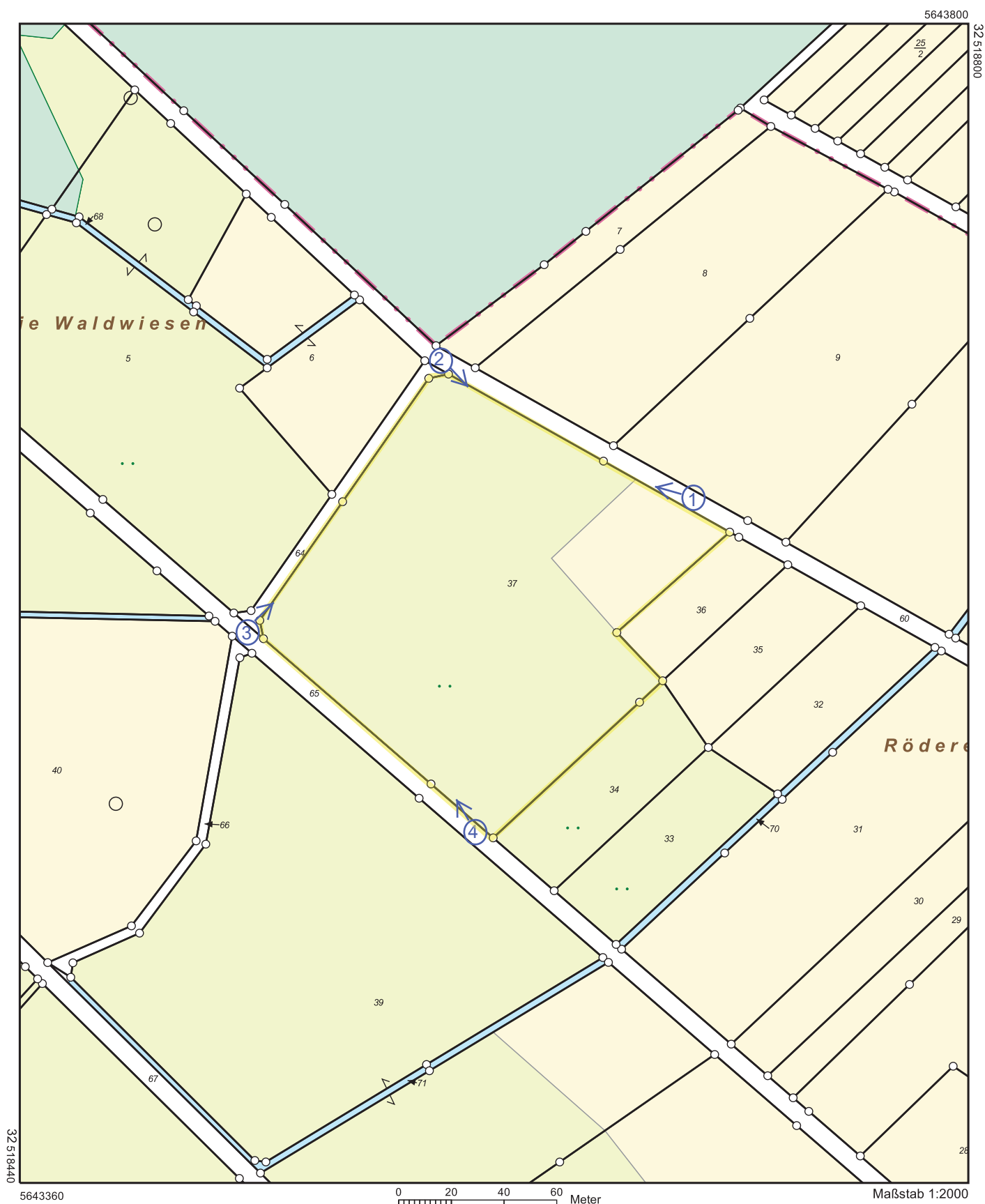
Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2

③ = Bild 3

④ = Bild 4



Leimsfeld Bild 1
Rödereck



Leimsfeld Bild 2
Rödereck



Leimsfeld Bild 3
Rödereck



Leimsfeld Bild 4
Rödereck





Rödereck