

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 29.440 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Frielendorf
Gemarkung	Leimsfeld
Flur	5
Flurstück	3
Lagebezeichnung	Im Lohfeld
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	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	11
3.2.3. Bodenwert	12
4. Berechnung	13
4.1. Vergleichswertverfahren	13
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	13
4.1.2. Vergleichsfälle	13
4.1.3. Bodenrichtwert	14
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
- Grundrisssskizzen/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: 1

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Frielendorf

Gemarkung: Leimsfeld

Flur: 5

Flurstück: 3

Fläche: 19.552 m²

Nutzungsart: Ackerland (mit einer gewogenen Ackerzahl von 41)

Lagebezeichnung: Im Lohfeld

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.

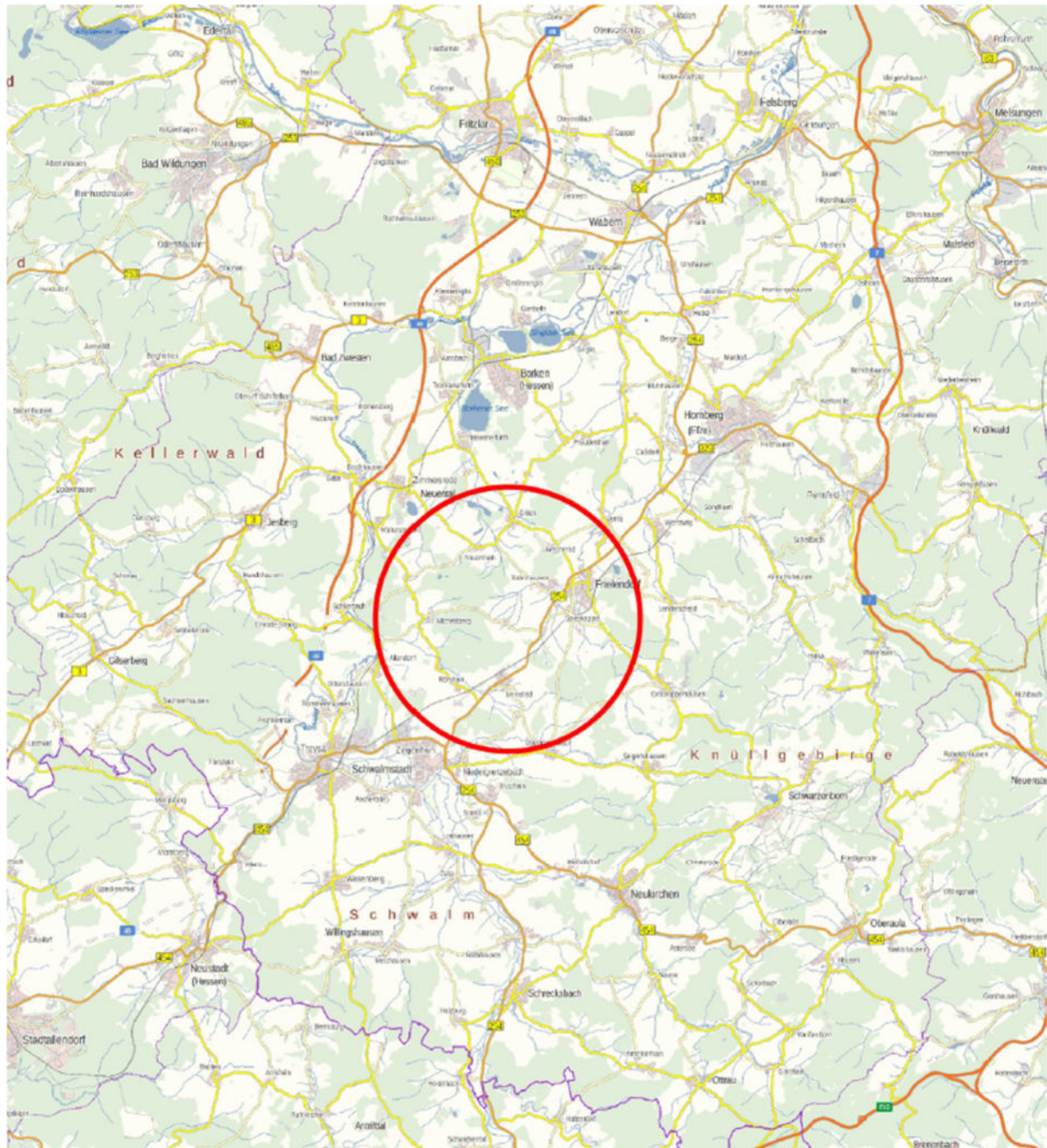
2.2.3. Tatsächliche Nutzung

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 als Ackerland genutzt. Über das Wertermittlungsobjekt verläuft eine Hochspannungsfreileitung; auf dem Grundstück befindet sich ein Stahlgittermast.

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 nordöstlich der Ortslage von Leimsfeld. Die Entfernung zum Ortsrand von Leimsfeld beträgt ca. 600 m. Das Grundstück ist über befestigte und unbefestigte Wege erreichbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

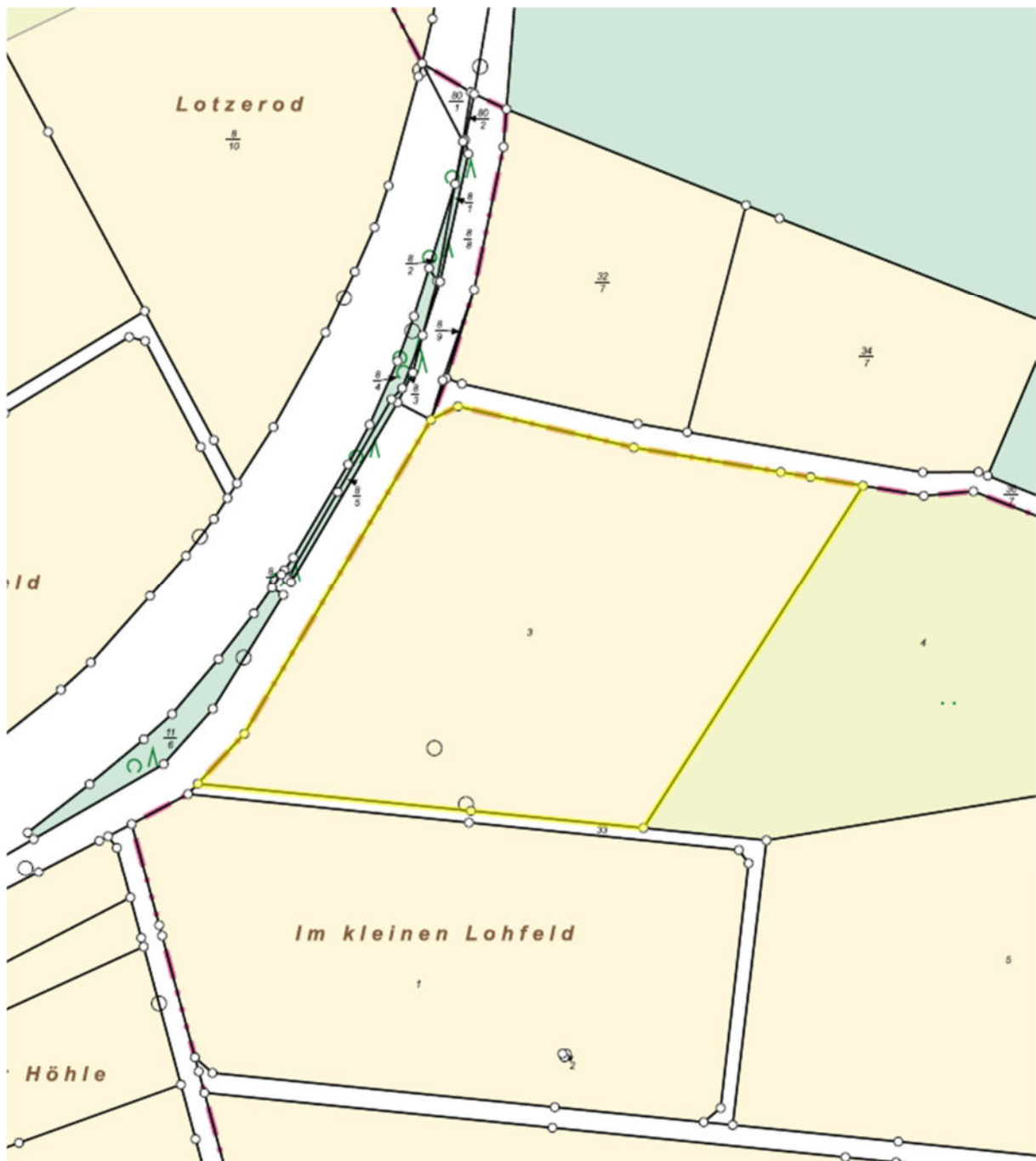
Schutzgebiets- und Belastungsflächen Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Überschwemmungsgebiet	nein
	Trinkwasserschutzgebiet	nein
	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 19.552 m².

2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
mittlere Breite:	ca. 134 m
mittlere Tiefe:	ca. 146 m
Topographie:	Das Grundstück steigt leicht nach Südosten 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. 1:

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers zu Gunsten der Gemeinde Frielendorf als Eigentümerin des Weges Flur 5 Flurstück 33, das Wasser des Seitengrabens dieses Weges in die belasteten Grundstücke aufzunehmen und dem Seitengraben des Weges Flur 5 Flurstück 28/7 zuzuführen. Eingetragen am 8. Juni 1910 in Blatt 202, von dort hierher übertragen am 24. Oktober 1989.

lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Preußischen Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Hannover zur Aufstellung und Unterhaltung von einem Leitungsmast und zur Überspannung mit Leitungsseilen für eine Starkstromleitung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16. Februar 1950 eingetragen am 18. März 1950 in Blatt 202, von dort hierher übertragen am 24. Oktober 1989.

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 Ackerland 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 aus dem Jahren 2020 - 2024 für den Bereich Leimsfeld 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:

Nr.	Gemarkung	Jahr	Flur	Lage	Nutzungsart	mittl. gew. Ackerzahl	Bodenpreis €/m ²	€ je Ackerzahl /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 Leimfeld zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Ackerland	1,10 €/m²
-----------	-----------------------------

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Ackerland auf eine mittlere Ackerzahl von **40**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Ackerzahl beträgt somit 0,0218.

4.1.4. Bewertung

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

Für das Grundstück ergibt sich eine gewogene Ackerlandzahl von 41. Diese, mit dem aus den Vergleichspreisen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

$$41 \quad \times \quad 0,0381 \quad = \quad 1,56 \text{ €/m}^2$$

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$19.552 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,56 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{30.501 \text{ €}}$$

Rechte und Belastungen:

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Verpflichtung (siehe Abschnitt 2.2.9) bezieht sich auf die Aufnahme des Wassers aus dem Seitengraben des südlich angrenzenden Wegeflurstücks 33 und die Weiterleitung in den Seitengraben des nördlich angrenzenden Wegeflurstücks 28/7. Das Flurstück 28/7 existiert nicht mehr. Nach Recherchen im Liegenschaftskataster handelt es sich nach Umgemarkung inzwischen um das Flurstück 36/7 in der Flur 5 der Gemarkung Gebersdorf.

Der Gutachterausschuss stuft diese Verpflichtung als nicht wertrelevant ein.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (siehe Abschnitt 2.2.9) führt dazu, dass im Bereich des aufstehenden Stahlgittermastes eine Grundstücksfläche von ca. 40 m² dauerhaft nicht bewirtschaftet werden. Für diese Fläche hält der Gutachterausschuss einen Abschlag in Höhe von 100% vom Bodenpreis für angemessen.

Auf einer Länge von ca. 25 m (Fahrgasse) und einer Gesamtfläche von ca. 360 m² herrschen Bewirtschaftungerschwernisse dauerhaft vor. Hierfür hält der Gutachterausschuss einen Abschlag in Höhe von 50% vom Bodenpreis für angemessen.

360 m ²	x	0,78 €/m ²	=	281 €
40 m ²	x	1,56 €/m ²	=	62 €
				343 €

Die Hochspannungsfreileitung selbst wird als nicht wertrelevant eingestuft. Hierbei geht der Gutachterausschuss davon aus, dass hieraus resultierende Einschränkungen durch den Leitungsbetreiber ausgeglichen werden.

Wertminderung aufgrund von Ernteverlusten durch Beschattung am westlichen Rand des Grundstücks:

Der Gutachterausschuss erachtet einen Abschlag in Höhe von 20% vom Bodenpreis für eine Teilfläche von ca. 2.300 m², abgeleitet aus einer Breite von ca. 15 m entlang der Beschattungsgrenze, für gerechtfertigt.

2.300 m ²	x	0,31 €/m ²	=	718 €
----------------------	---	-----------------------	---	--------------

Unter Berücksichtigung der Wert- und Ertragsminderung ergibt sich ein vorläufiger Verkehrswert von:

Bodenwert	30.501 €
Wertminderung durch Leitungsmast und Bewirtschaftungerschwernisse	-343 €
Wertminderung durch Beschattung	-718 €
vorläufiger Verkehrswert	29.440 €

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 18.09.2024 mit gerundet

29.440,- €

in Worten: neunundzwanzigtausendvierhundertvierzig €

Homburg (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.

Homburg (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)

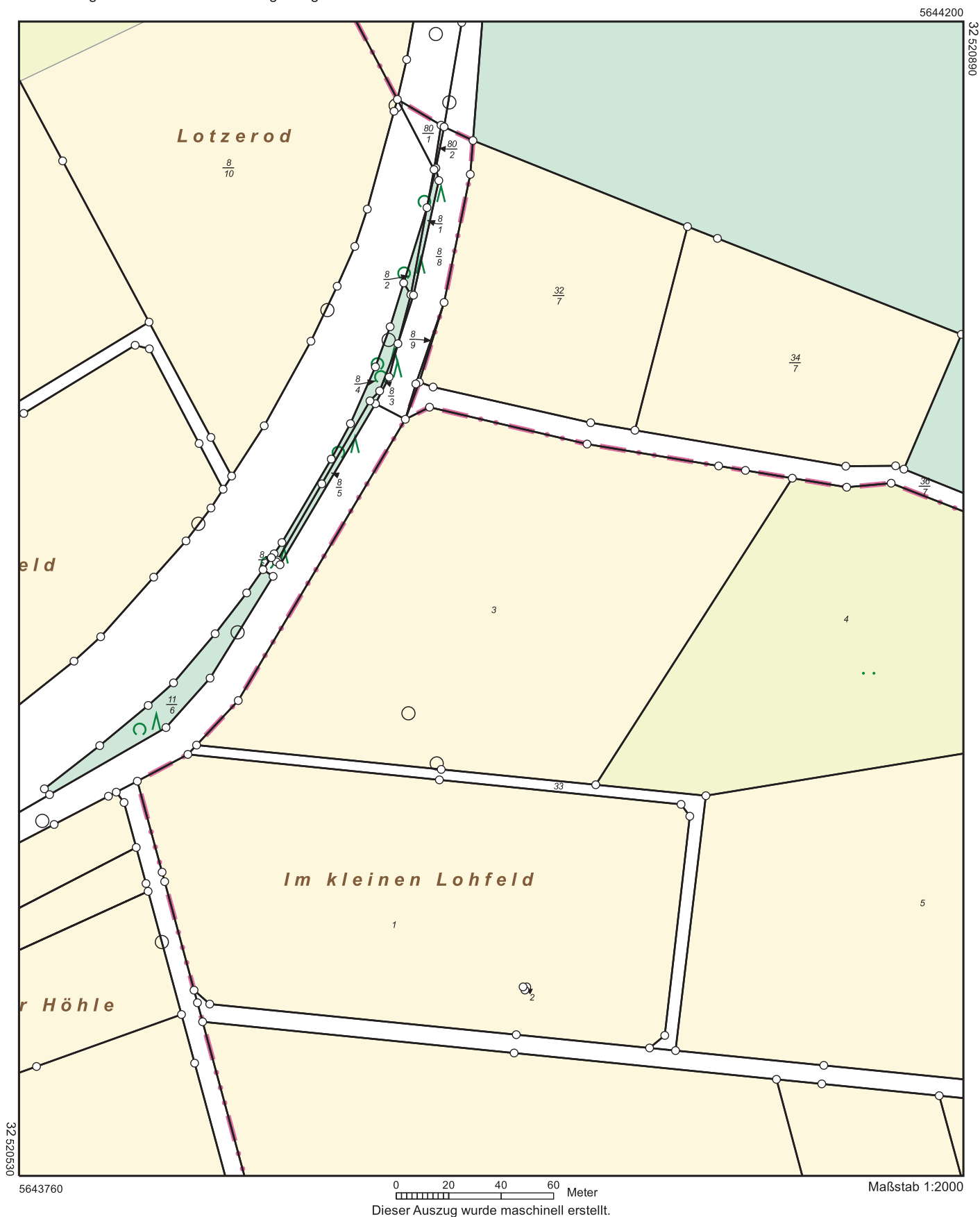
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000
Hessen

Erstellt am 23.07.2024
Antrag: 202620416-1
AZ: W 20030/2024

Flurstück: 3
Flur: 5
Gemarkung: Leimsfeld

Gemeinde: Frielendorf
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



0 20 40 60 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:2000

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

Gemeinde: **Frielendorf**

Gemarkung: **Leimsfeld**

Straße: **Im Lohfeld**

Homberg (Efze), den **18.07.2024**

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

Im kleinen Lohfeld

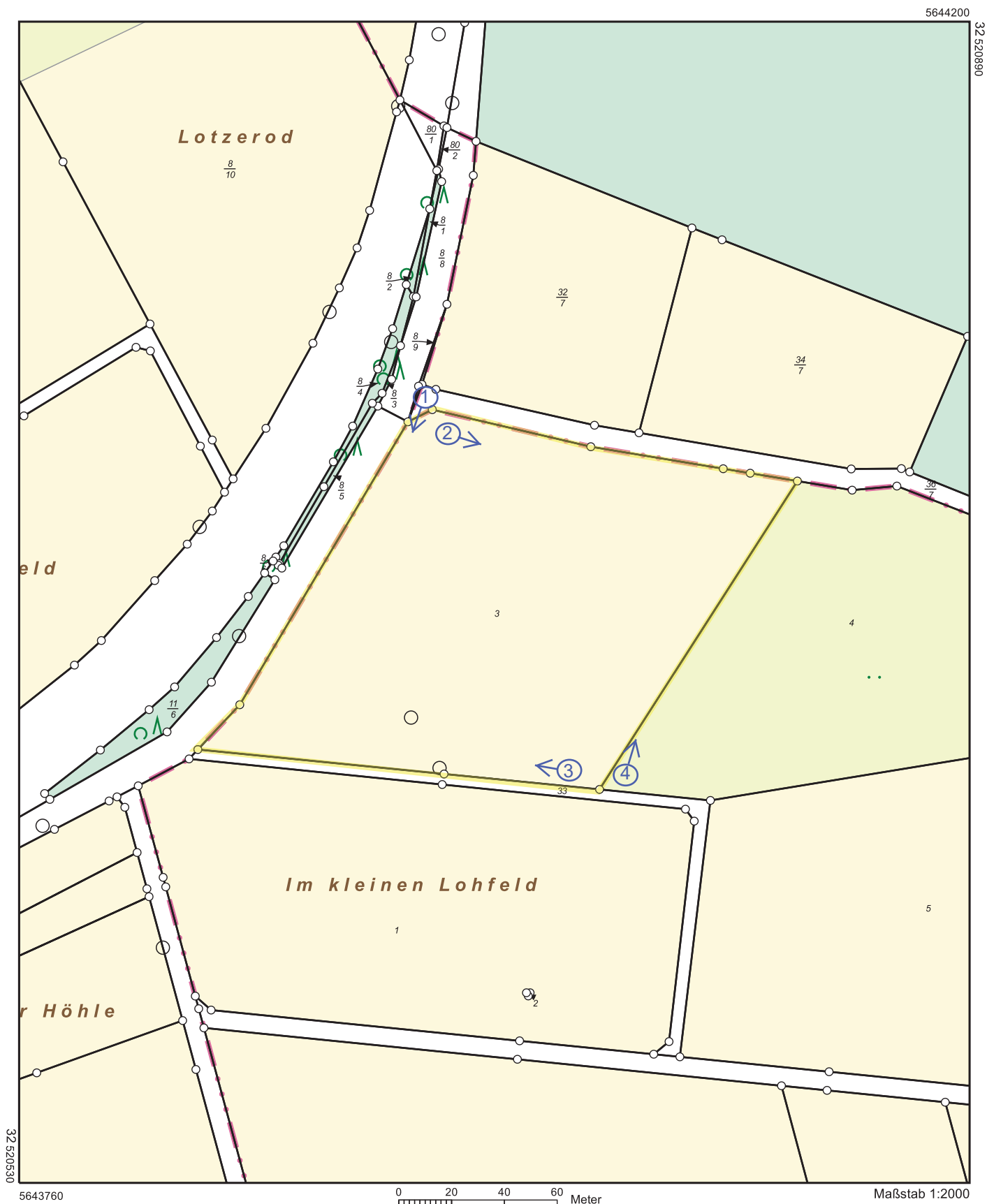


Maßstab 1: 1500

Datum: 18.07.2024

Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

- | | |
|------------|------------|
| ① = Bild 1 | ② = Bild 2 |
| ③ = Bild 3 | ④ = Bild 4 |



Leimsfeld Bild 1
Im Lohfeld



Leimsfeld Bild 2
Im Lohfeld



Leimsfeld Bild 3
Im Lohfeld



Leimsfeld Bild 4
Im Lohfeld



Lotzerod

Im kleinen Lohfeld



Maßstab 1: 2000

Datum: 18.07.2024