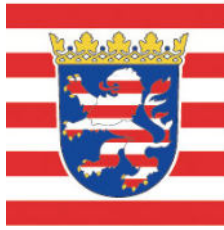


HESSEN



## **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 30.517 €***

## Allgemeine Informationen

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Gemeinde                    | Frielendorf       |
| Gemarkung                   | Leimsfeld         |
| Flur                        | 5                 |
| Flurstück                   | 5                 |
| Lagebezeichnung             | Im Lohfeld        |
| Grundbuchblatt              | 562               |
| Stichtag der Wertermittlung | <b>18.09.2024</b> |

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              |

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkung</b>                                           | <b>1</b>  |
| <b>1.1. Antrag</b>                                               | <b>1</b>  |
| 1.1.1. Antragsteller                                             | 1         |
| 1.1.2. Zweck                                                     | 1         |
| 1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung                             | 1         |
| 1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag                   | 1         |
| <b>1.2. Besichtigung und Berichterstattung</b>                   | <b>1</b>  |
| <b>1.3. Unterlagen</b>                                           | <b>1</b>  |
| <b>2. Grundstücksbeschreibung</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>2.1. Grund und Boden</b>                                      | <b>2</b>  |
| 2.1.1. Grundbuch                                                 | 2         |
| 2.1.2. Liegenschaftskataster                                     | 2         |
| <b>2.2. Grundstücksmerkmale</b>                                  | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3. Wertermittlung</b>                                         | <b>11</b> |
| <b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>                        | <b>11</b> |
| <b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>                  | <b>11</b> |
| 3.2.1. Eignung und Anpassung der Daten                           | 11        |
| 3.2.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens                        | 11        |
| 3.2.3. Bodenwert                                                 | 12        |
| <b>4. Berechnung</b>                                             | <b>13</b> |
| <b>4.1. Vergleichswertverfahren</b>                              | <b>13</b> |
| 4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen         | 13        |
| 4.1.2. Vergleichsfälle                                           | 13        |
| 4.1.3. Bodenrichtwert                                            | 14        |
| 4.1.4. Bewertung                                                 | 14        |
| <b>5. Verkehrswert</b>                                           | <b>15</b> |

## **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: 3

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Frielendorf

Gemarkung: Leimsfeld

Flur: 5

Flurstück: 5

Fläche: 20.077 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Ackerland (mit einer gewogenen Ackerzahl von 40)

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<br>(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.

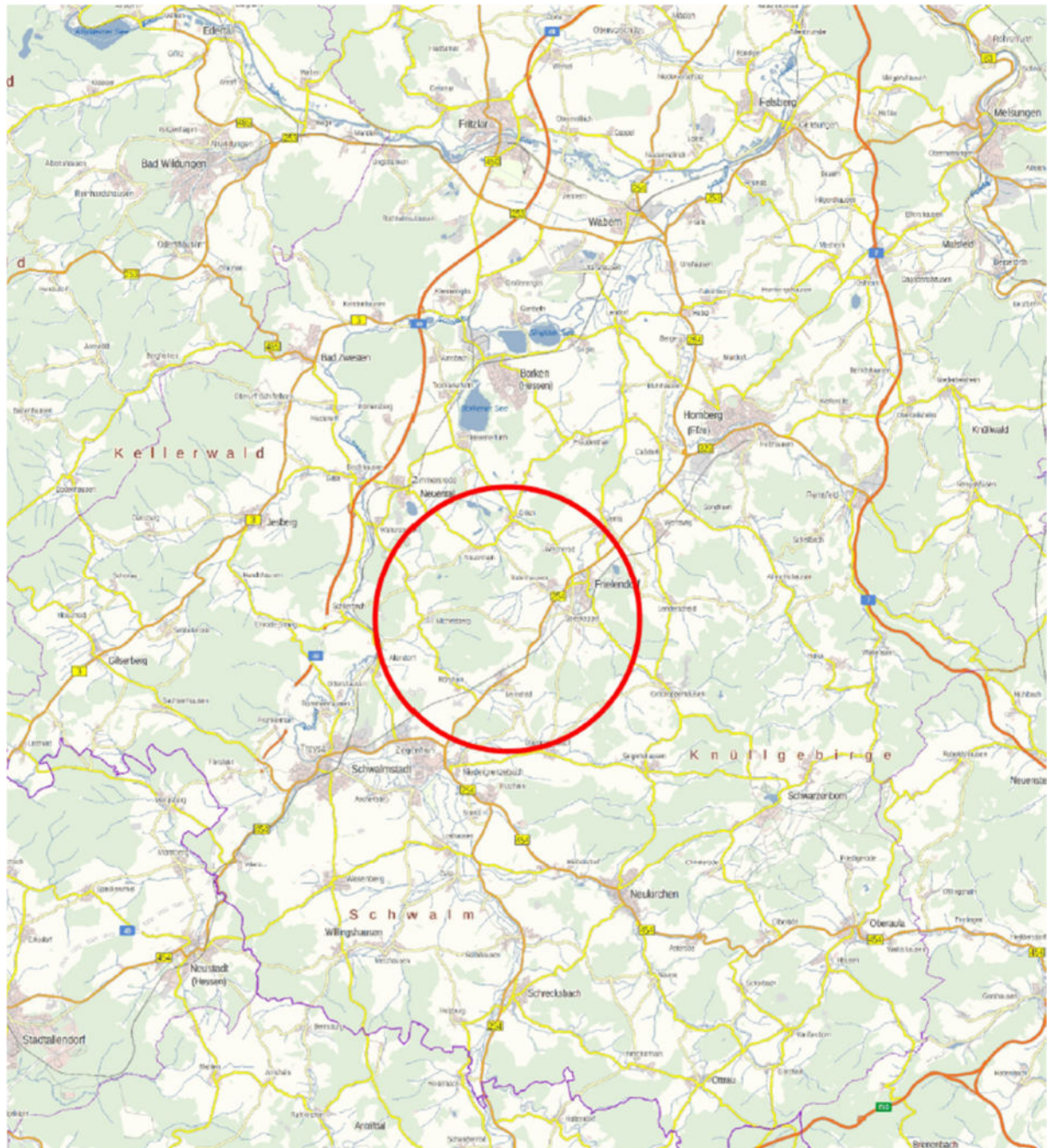
### 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

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 kein Mast.

## 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 unbefestigte Wege erreichbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

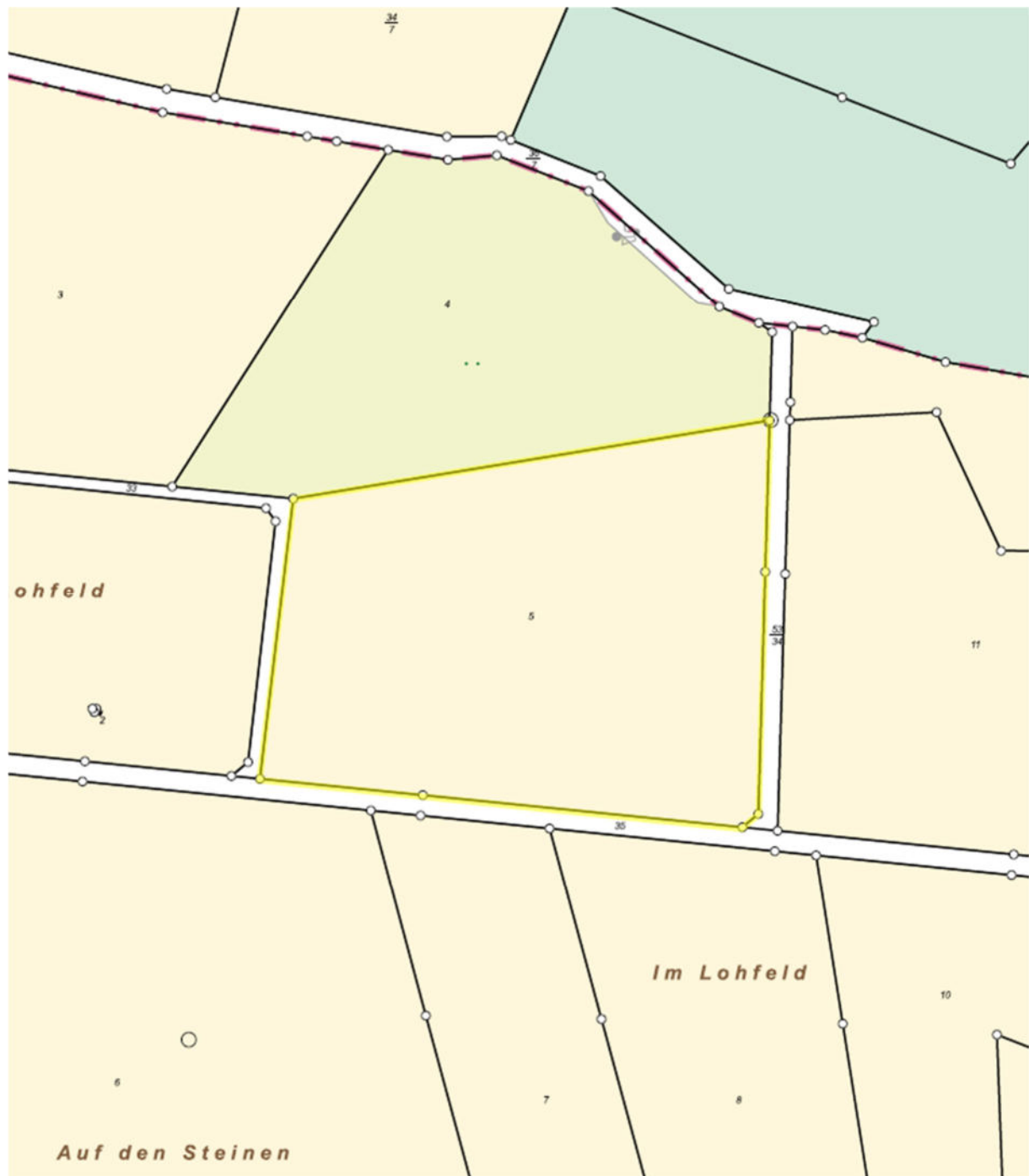
Schutzgebiets- und Belastungsflächen      Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

|                                                                                                                                                                                                        |                                   |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| Web-Adresse:<br><a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a><br><br>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 20.077 m².

### 2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Grundstückszuschnitt: | regelmäßig geformtes Grundstück                 |
| mittlere Breite:      | ca. 168 m                                       |
| mittlere Tiefe:       | ca. 119 m                                       |
| Topographie:          | Das Grundstück steigt leicht nach Süden 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 <sup>2</sup> | € je Ackerzahl /m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------|----------------|------|----------|--------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 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 €/m<sup>2</sup> 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:

Ackerland                      **1,10 €/m<sup>2</sup>**

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

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

Für das Grundstück ergibt sich eine gewogene Ackerlandzahl von 40. Diese, mit dem aus den Vergleichspreisen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

$$40 \quad \times \quad 0,0381 \quad = \quad 1,52 \text{ €/m}^2$$

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$20.077 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,52 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{30.517 \text{ €}}$$

#### 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 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (siehe Abschnitt 2.2.9) umfasst für diese Grundstück nur die Überspannung mit einer Hochspannungsfreileitung. Diese Belastung wird als nicht wertrelevant eingestuft. Hierbei geht der Gutachterausschuss davon aus, dass hieraus resultierende Einschränkungen durch den Leitungsbetreiber ausgeglichen werden.

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 18.09.2024 mit gerundet

**30.517,- €**

in Worten: dreißigtausendfünfhundertsiebzehn €

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

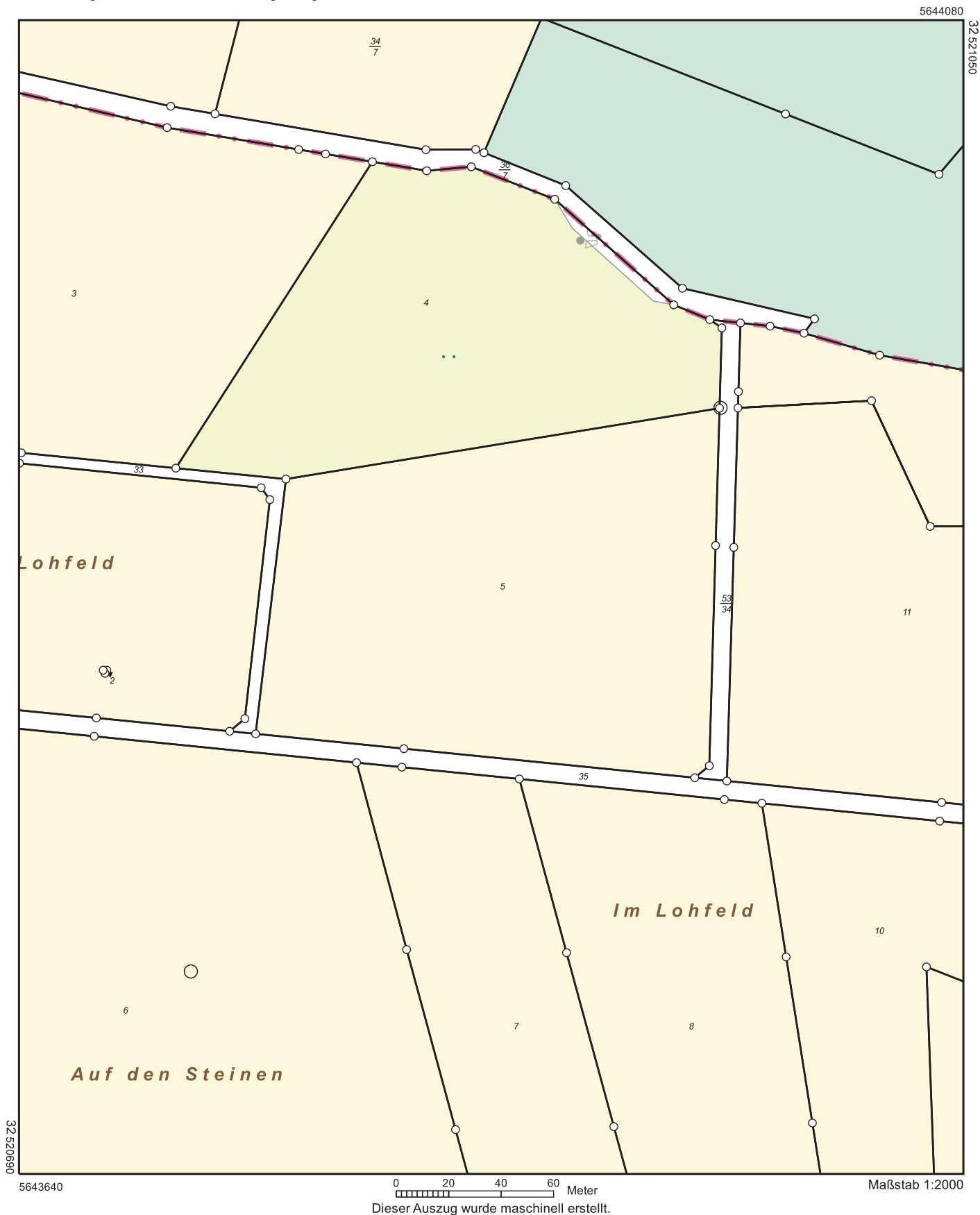
Erstellt am 23.07.2024

Antrag: 202620416-2

AZ: W 20031/2024

Flurstück: 5  
Flur: 5  
Gemarkung: Leimsfeld

Gemeinde: Frielendorf  
Kreis: Schwalm-Eder  
Regierungsbezirk: Kassel



# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2024

|           |             |                                |          |
|-----------|-------------|--------------------------------|----------|
| Gemeinde: | Frielendorf | Gemarkung:                     | Leimfeld |
| Straße:   | Im Lohfeld  | Homberg (Efze), den 23.07.2024 |          |

Ackerland: 1,10 EUR/m<sup>2</sup>  
Grünland: 1 EUR/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 2 EUR/m<sup>2</sup>

Im Lohfeld

Auf den Steinen

Flur 5



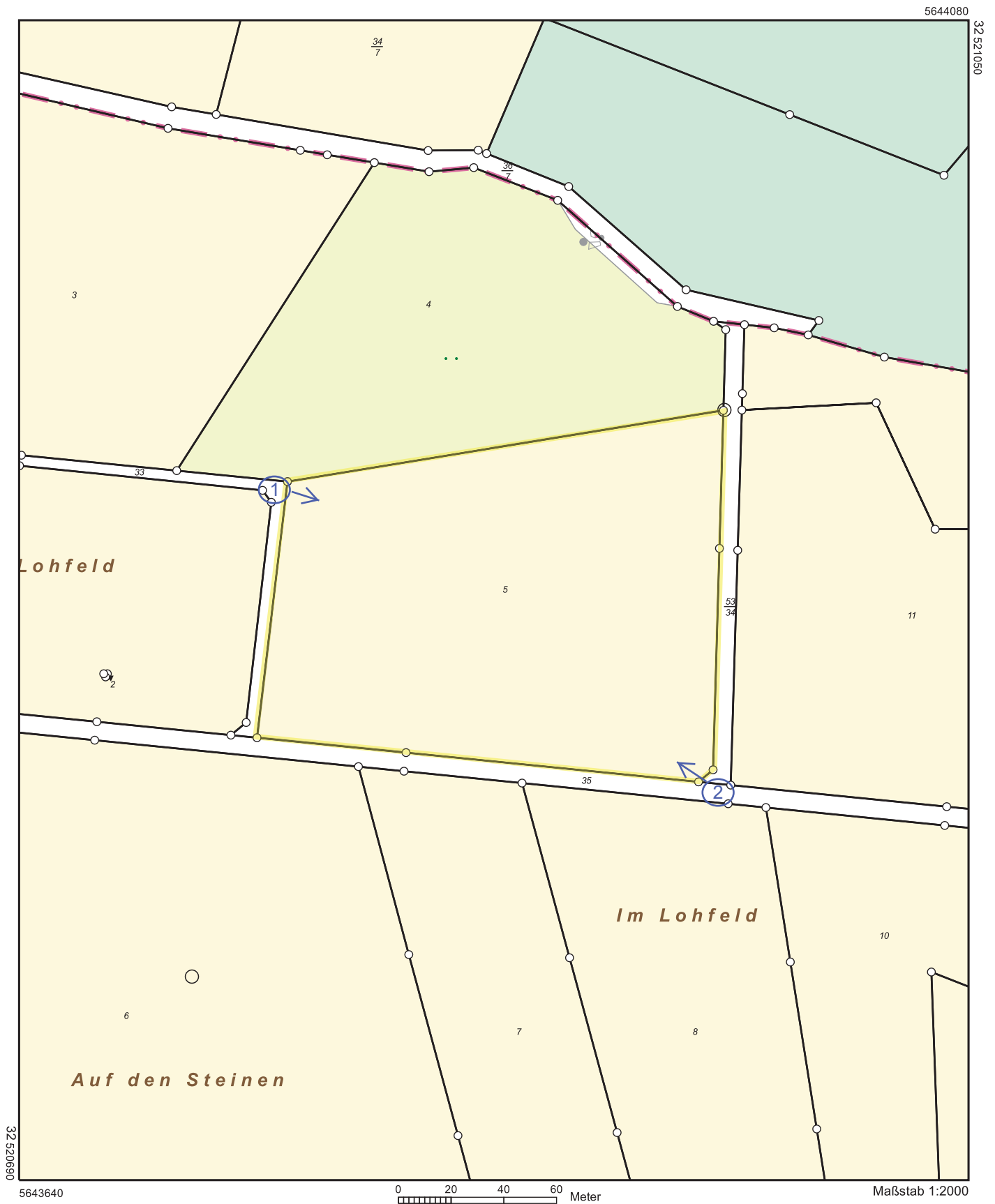
Maßstab 1: 2000

Datum: 23.07.2024

# Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2





**Leimsfeld Bild 1**  
**Im Lohfeld**



**Leimsfeld Bild 2**  
**Im Lohfeld**







Auf den Steinen

Im Lohfeld

Flur 5



Maßstab 1: 2000

Datum: 23.07.2024