

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**

**847 €**

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Schwalmstadt
Gemarkung	Ascherode
Flur	5
Flurstück	36/2
Lagebezeichnung	Kirschgarten
Grundbuchblatt	431
Stichtag der Wertermittlung	<b>07.07.2023</b>

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Wiederhold, M.Sc.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Umbach, Immobilienmakler	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. Beitragsrechtlicher Zustand	4
2.2.5. Lagemerkmale	5
2.2.6. Ertragsverhältnisse	7
2.2.7. Grundstücksgröße	7
2.2.8. Grundstückszuschnitt	8
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	9
2.2.10. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	9
2.2.11. Demografie	10
<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. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	11
3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten	11
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.2.4. Bodenwert	12
<b>3.3. Vergleichswertverfahren</b>	<b>13</b>
3.3.1. Grundlagen	13
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	13
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	14
3.3.4. Vergleichswert	14
<b>4. Berechnung</b>	<b>15</b>
<b>4.1. Vergleichswertverfahren</b>	<b>15</b>
4.1.1. Bodenrichtwert	15
4.1.2. Vergleichsfälle	15
4.1.3. Vorläufiger Vergleichswert	15
4.1.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4.1.5. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	16
4.1.6. Vergleichswert	16
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>17</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 09.03.2023 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (AZ.: 31 K 37/22) 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.

Antragsgemäß soll der Verkehrswert für das gesamte Grundstück ermittelt werden, ungeachtet bestehender Eigentumsanteile.

#### **1.1.4. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 07.07.2023, als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag (§ 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 07.07.2023 besichtigt.

### **1.3. Unterlagen**

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 17.04.2023)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022

---

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1. Grund und Boden**

#### **2.1.1. Grundbuch**

Grundbuchbezirk: Ascherode  
Grundbuchblatt: 431  
Laufende Nummer: 1  
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Schwalmstadt  
Gemarkung: Ascherode  
Flur: 5  
Flurstück: 36/2  
Fläche: 223 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: Straßenverkehr  
Lagebezeichnung: Kirschgarten

## 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 MD = Dorfgebiet  
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.

Besondere Art der baulichen Nutzung: (Baugebiet)

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

*Anmerkung:* **§ 34 (1) BauGB** Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt stellt sich in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche (Privatweg) dar und dient der Zufahrt zu den Grundstücken Kirschgarten 3 und Kirschgarten 5.

## 2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Die vollständige Ausgestaltung im Hinblick auf Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht vollumfänglich bekannt.

Straßenart: Privatweg

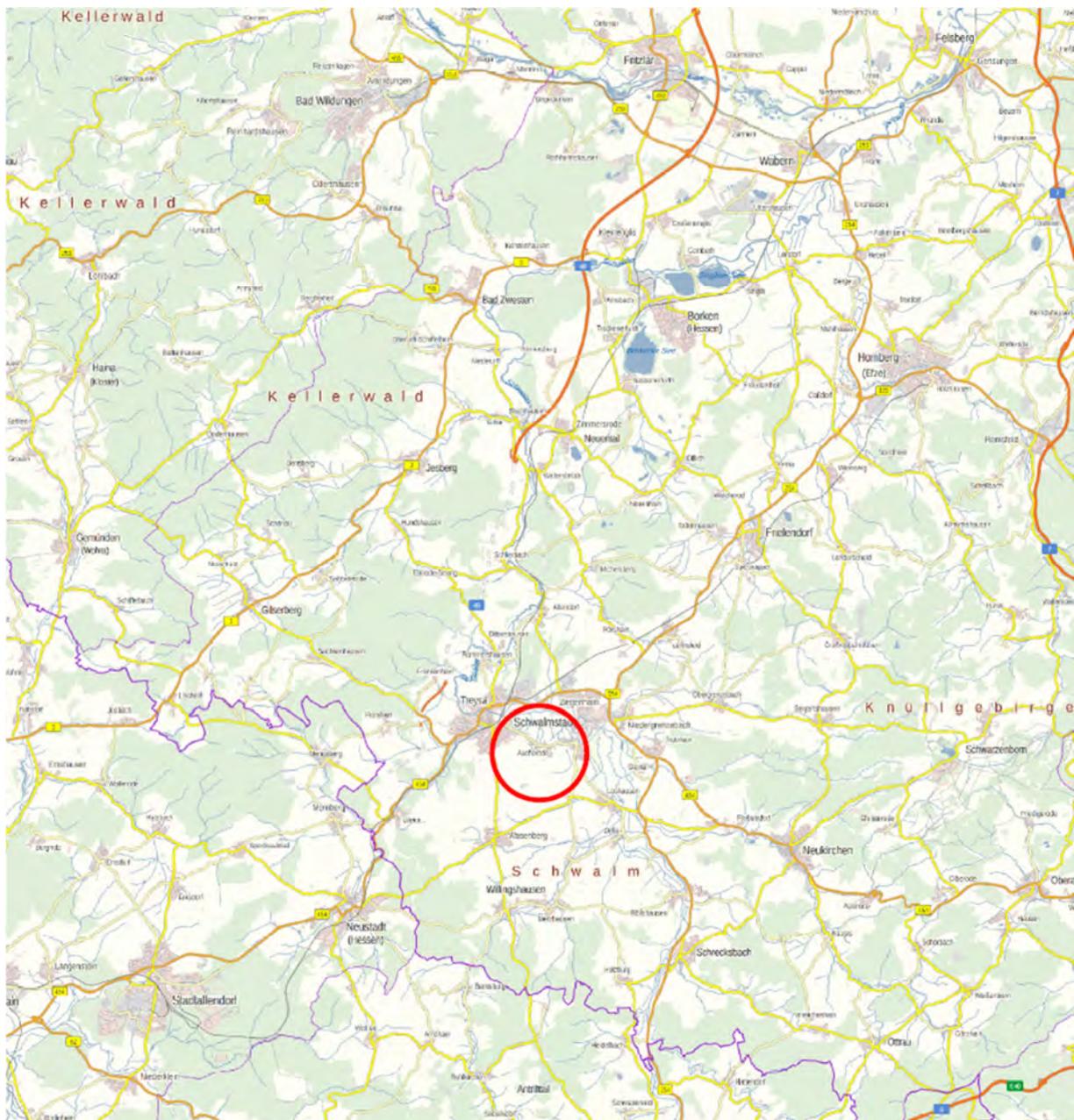
Straßenausbau: tlw. ausgebaut; Fahrbahn geschottert

Versorgungsleitungen: Wasserleitung (grundbuchlich ungesichert)

Abwasserbeseitigung: Kanal, zumindest bis Grundstück Kirschgarten 3 (grundbuchlich ungesichert)

## 2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:

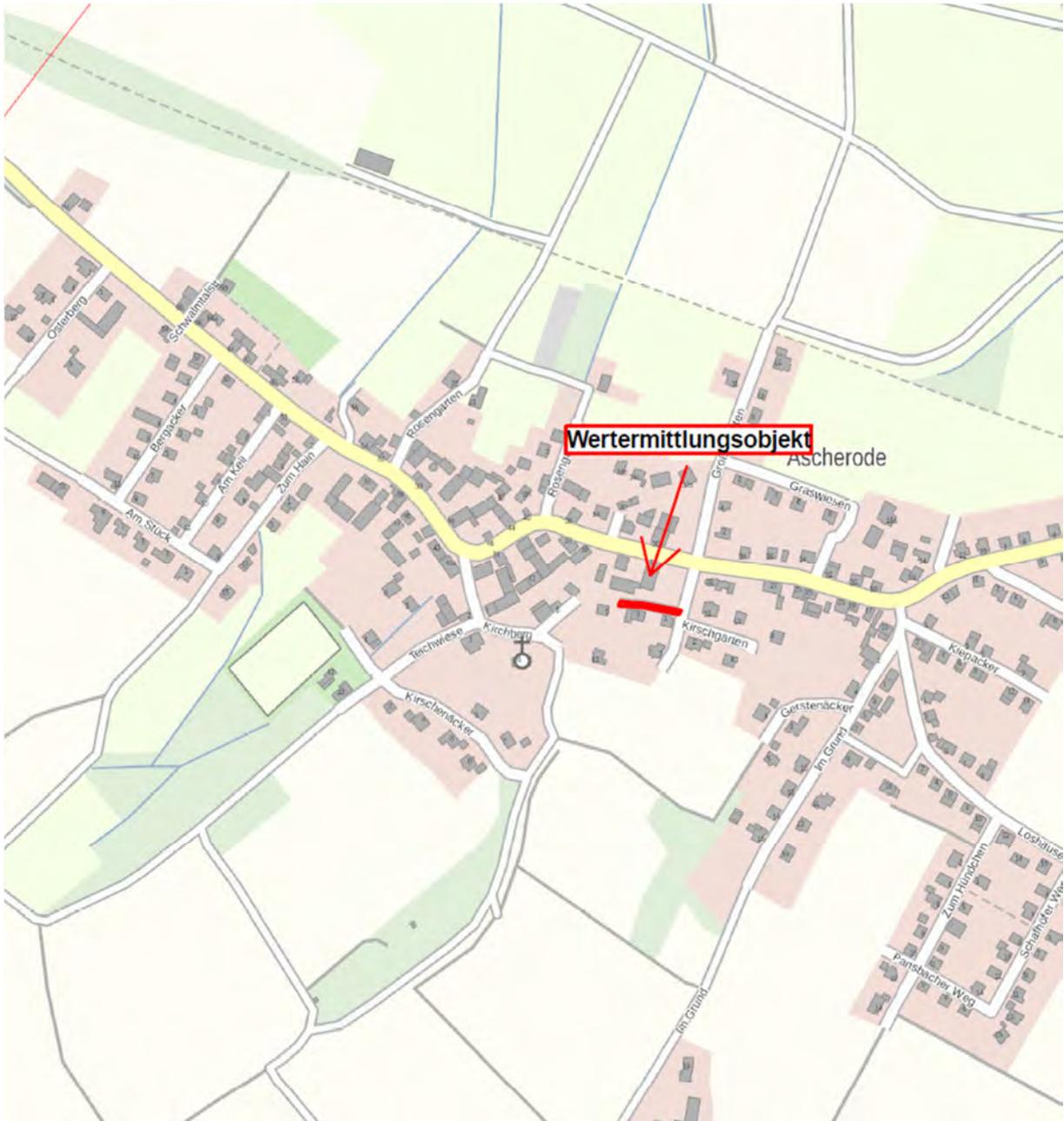


Mit ca. 18.000 Einwohnern ist Schwalmstadt ein Mittelzentrum im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen). Die Stadt umfasst insgesamt 13 Stadtteile.

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

In Schwalmstadt befinden sich ausreichend Geschäfte, alle Schulformen, mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus.

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Stadtteil Ascherode.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

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

Web-Adresse:	Überschwemmungsgebiet	nein
<a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a>	Trinkwasserschutzgebiet	nein
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	Heilquellenschutzgebiet	nein
	Abflussgebiete	nein
	Naturschutzgebiet	nein
	FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata)	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 Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von 223 m<sup>2</sup>.

## 2.2.8. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Wegegrundstück
mittlere Breite:	ca. 4 m
mittlere Tiefe:	ca. 56 m
Topographie:	Das Wertermittlungsobjekt steigt leicht nach Westen hin an.

### 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. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

#### Grundbuch

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

#### Lfd. Nr. 1

*Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 5 Flurstück 36/3 ...; Flur 5 Flurstück 36/4 ...; Flur 5 Flurstück 36/5 ... . Gemäß Bewilligung vom 24. November 1961 eingetragen am 7. Dezember 1961 und hierher übertragen am 7. April 1983.*

#### Lfd. Nr. 2

*Erbanteil von ... gepfändet; eingetragen am 02.09.2015.*

#### Lfd. Nr. 3

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betreffend den 1/3 Miteigentumsanteil 6.1, 6.2 und 9 ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 31 K 37/22); eingetragen am 25.01.2023.*

#### *Anmerkung:*

*Der Gutachterausschuss stuft die unter den lfd. Nr. 2 und 3 eingetragenen Rechte und Belastungen als nicht wertrelevant ein.*

---

Nicht eingetragene  
Rechte und Belastungen:

Gemäß Angabe der Stadt Schwalmstadt verlaufen über dem Wertermittlungsobjekt eine öffentliche Wasserleitung sowie ein öffentlicher Kanal. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch in Form eines Leitungsrechts besteht derzeit nicht.

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.

**2.2.11. Demografie**

(§2 Abs. 2 ImmoWertV)

Bedingt durch die Art des Wertermittlungsobjekts wird kein demografischer Einfluss auf die Wertermittlung gesehen.

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

#### Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten, den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit

---

### **3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **3.3.4. Vergleichswert**

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.1) des Wertermittlungsobjektes.

## 4. Berechnung

### 4.1. Vergleichswertverfahren

#### 4.1.1. Bodenrichtwert

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 1 von Ascherode. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 38,- €/m<sup>2</sup> ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischte Bauflächen (M).

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks nicht hinreichend überein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der Größe und des Zuschnitts um eine nicht eigenständig bebaubare Grundstücksfläche handelt.

#### 4.1.2. Vergleichsfälle

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen keine geeigneten zeitnahen Vergleichspreise für gemischte Bauflächen vor.

#### 4.1.3. Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Bodenpreis von

**38,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$223 \text{ m}^2 \quad \times \quad 38,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{8.474,00 \text{ €}}$$

#### 4.1.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### Rechte und Belastungen

Gemäß 2.2.10 lasten auf dem Wertermittlungsobjekt Geh- und Fahrrechte zugunsten der Grundstücke Kirschgarten 1, 3 und 5.

Diese Geh- und Fahrrechte belasten das gesamte Grundstück und schließen von daher eine anderweitige (wohnbauliche) Nutzung aus, so lange diese Rechte Bestand haben. Da aufgrund der Örtlichkeit zumindest die Grundstücke Kirschgarten 3 und 5 auf die Erschließung über das Wertermittlungsobjekt angewiesen sind, ist auf absehbare Zeit keine Änderung der Situation zu erwarten.

Dementsprechend stuft der Gutachterausschuss die Einschränkungen aufgrund der dinglich gesicherten Geh- und Fahrrechte als stark ein (im Sinne einer starken Beanspruchung gemäß Merkblatt 14-2018 des DVW). Bei einer starken Beeinträchtigung bzw. Beanspruchung sieht die Literatur einen Abschlag zwischen 41 bis 90% des unbelasteten Bodenwertes vor (siehe Kröll: Rechte und Belastungen in der Immobilienwertermittlung, 5. Auflage, Seite 267).

Der Gutachterausschuss hält für das insgesamt mit den Geh- und Fahrrechten belastete Wertermittlungsobjekt einen Abschlag von 90% vom Bodenwert für angemessen. Dies berücksichtigt auch, dass das Grundstück aufgrund der Form nicht eigenständig bebaubar ist. Somit ergibt sich ein Abschlag von:

$$8474,00 \text{ €} \quad \times \quad 90\% \quad = \quad 7.627 \text{ €}$$

#### 4.1.5. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss sieht kein Erfordernis, an den vorläufigen Vergleichswert eine weitere Marktanpassung anzubringen.

#### 4.1.6. Vergleichswert

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert gemäß 4.1.3 abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß 4.1.4.

vorläufiger Vergleichswert	=	8.474 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>-7.627 €</u>
<b>Vergleichswert</b>		<b>847 €</b>

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 07.07.2023 mit

**847,- €**

in Worten: achthundertsiebenundvierzig €

Homberg (Efze), den 07.07.2023

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

gez. Koch  
vorsitzendes Mitglied

gez. Wiederhold  
Gutachter

gez. Umbach  
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 12.07.2023

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

DVW Merkblatt 14-2018, Rechte und Belastungen - Wegerecht

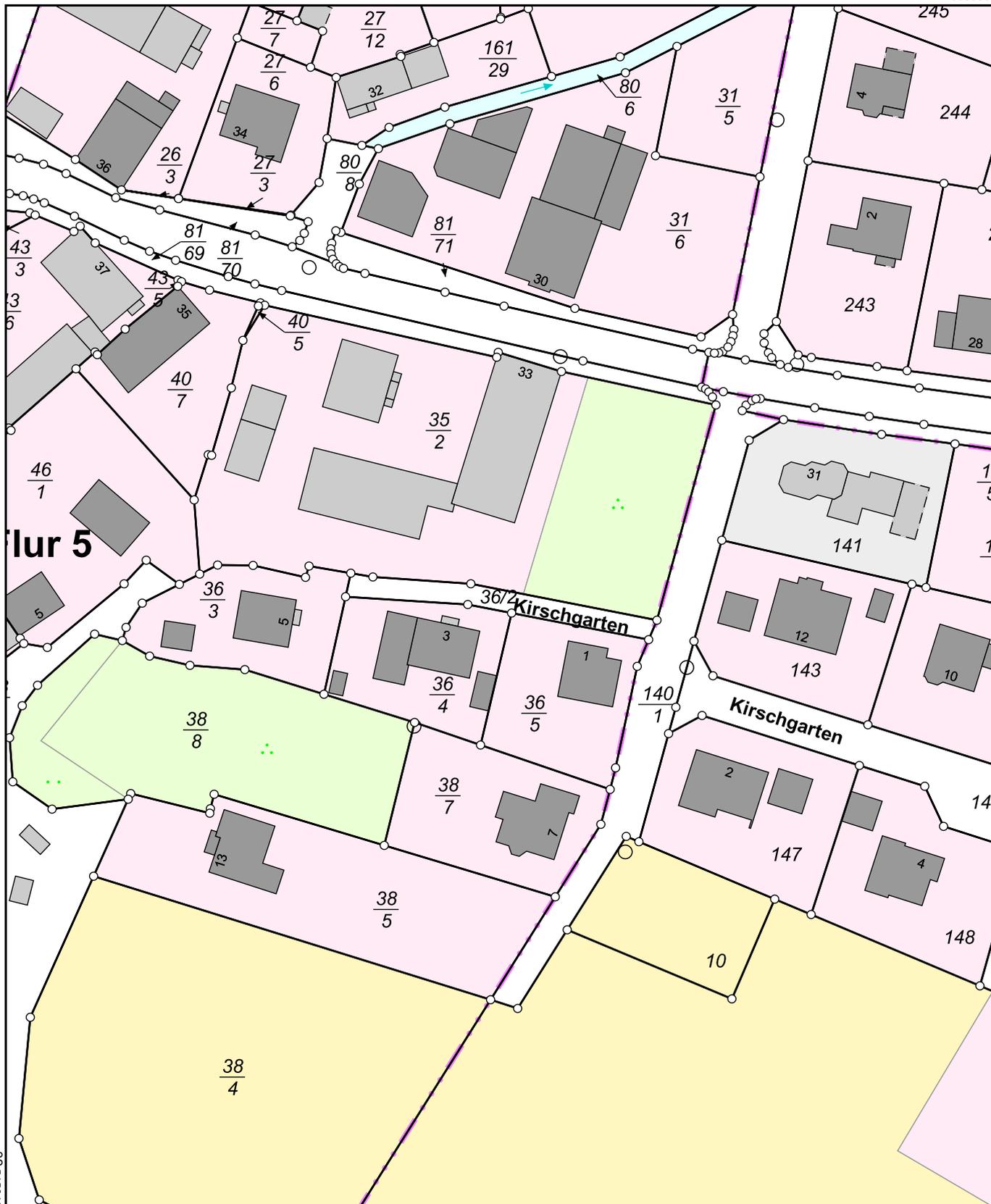


Flurstück: 36/2  
Flur: 5  
Gemarkung: Ascherode

Gemeinde: Schwalmstadt  
Kreis: Schwalm-Eder  
Regierungsbezirk: Kassel

5639303

32.515199



5639083

Maßstab 1:1000



Meter

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2022

Gemeinde:	<b>Schwalmstadt</b>	Gemarkung:	<b>Ascherode</b>
Straße:	<b>Kirschgarten</b>		<b>Homberg (Efze), den 17.04.2023</b>



Maßstab 1: 500

Datum: 17.04.2023

# Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte:

① = Bild 1

② = Bild 2



**Ascherode Bild 1**



**Ascherode Bild 2**





81/71

31/6

40/5

30

33

35/2

36/2 Kirschgarten

5

3

1

36/4

36/5

140/1

Kirsch

38/7

2

38/5



Maßstab 1: 500

Datum: 17.04.2023

Abmessauftrag ALKIS-Daten 9/2019  
Abmessen.com Software 2019/2020