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 52.393 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Frielendorf
Gemarkung	Obergrenzebach
Flur	5
Flurstück	7
Lagebezeichnung	Stückäcker
Grundbuchblatt	824

Stichtag der Wertermittlung **13.07.2022**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Dietrich, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Stern, 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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 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. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen 9

3. Wertermittlung *10*

3.1. Definition des Verkehrswertes **10**

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen **10**
3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale 10
3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten 10
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 11
3.2.4. Bodenwert 11

3.3. Vergleichswertverfahren **12**
3.3.1. Grundlagen 12
3.3.2. Vorläufige Vergleichswert 12
3.3.3. Marktangepasster vorläufige Vergleichswert 12
3.3.4. Vergleichswert 12

4. Berechnung *13*

4.1. Vergleichswertverfahren **13**
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen 13
4.1.2. Bodenrichtwert 13
4.1.3. Vergleichsfälle 13
4.1.4. Bodenwertermittlung 15

5. Verkehrswert *16*

Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte

C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

D. Orthophoto

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 17.03.2022 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (AZ.: 32 K 7/21) 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. Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 13.07.2022, 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.

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am 31.03.2022 durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 13.07.2022 besichtigt.

1.3. Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 11.07.2022)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2022
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2021

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Obergrenzebach
Grundbuchblatt:	824
Laufende Nummer:	1
Eigentümer:	(siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Frielendorf
Gemarkung:	Obergrenzebach
Flur:	5
Flurstück:	7
Fläche:	24.831 m²
Nutzungsart:	Ackerland mit einer gewogenen Ackerzahl von 58
Lagebezeichnung:	Stückäcker

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 Flächennutzungsplan:	Außenbereich

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.

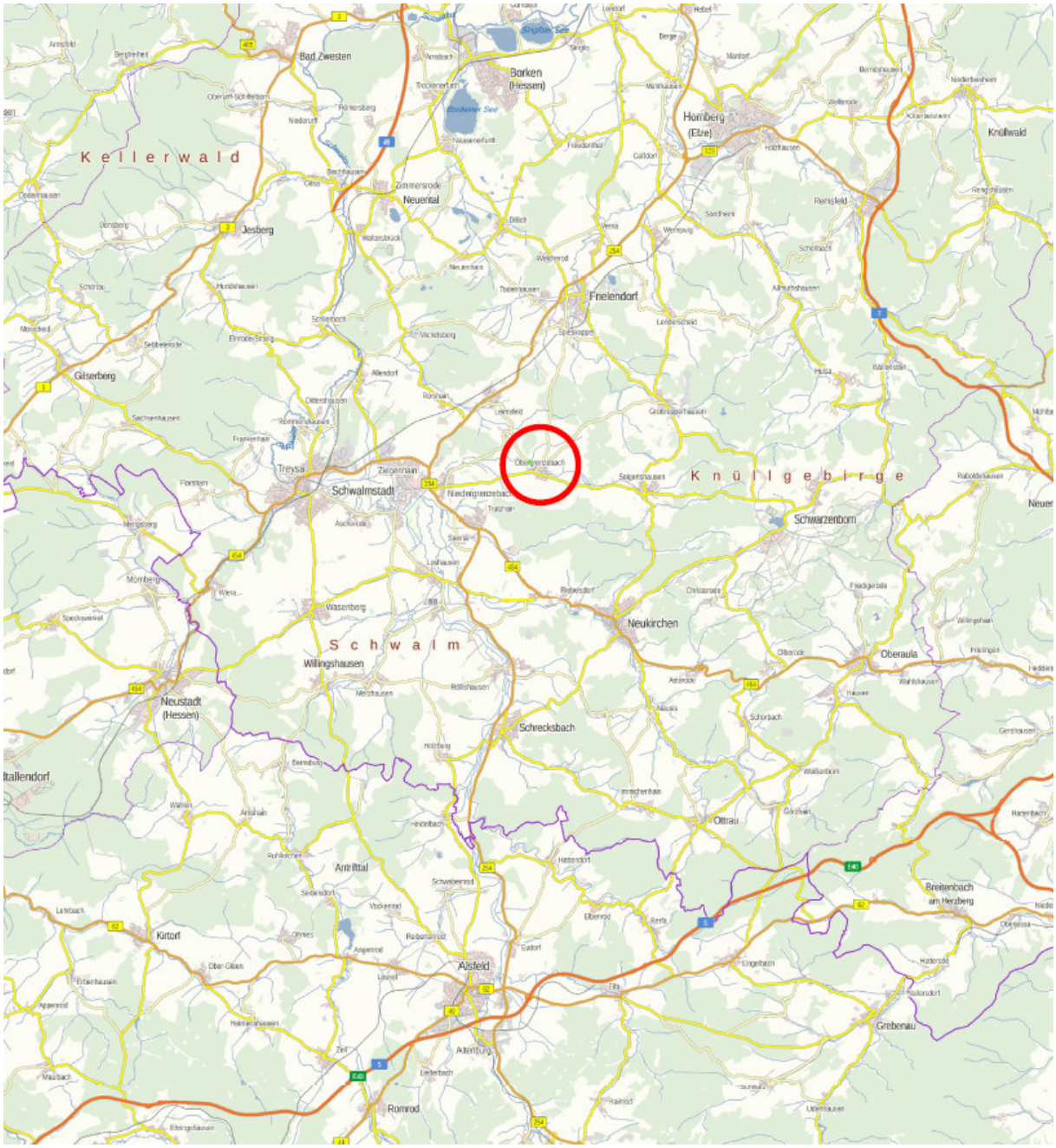
2.2.3. Tatsächliche Nutzung

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.

2.2.4. Lagemerkmale

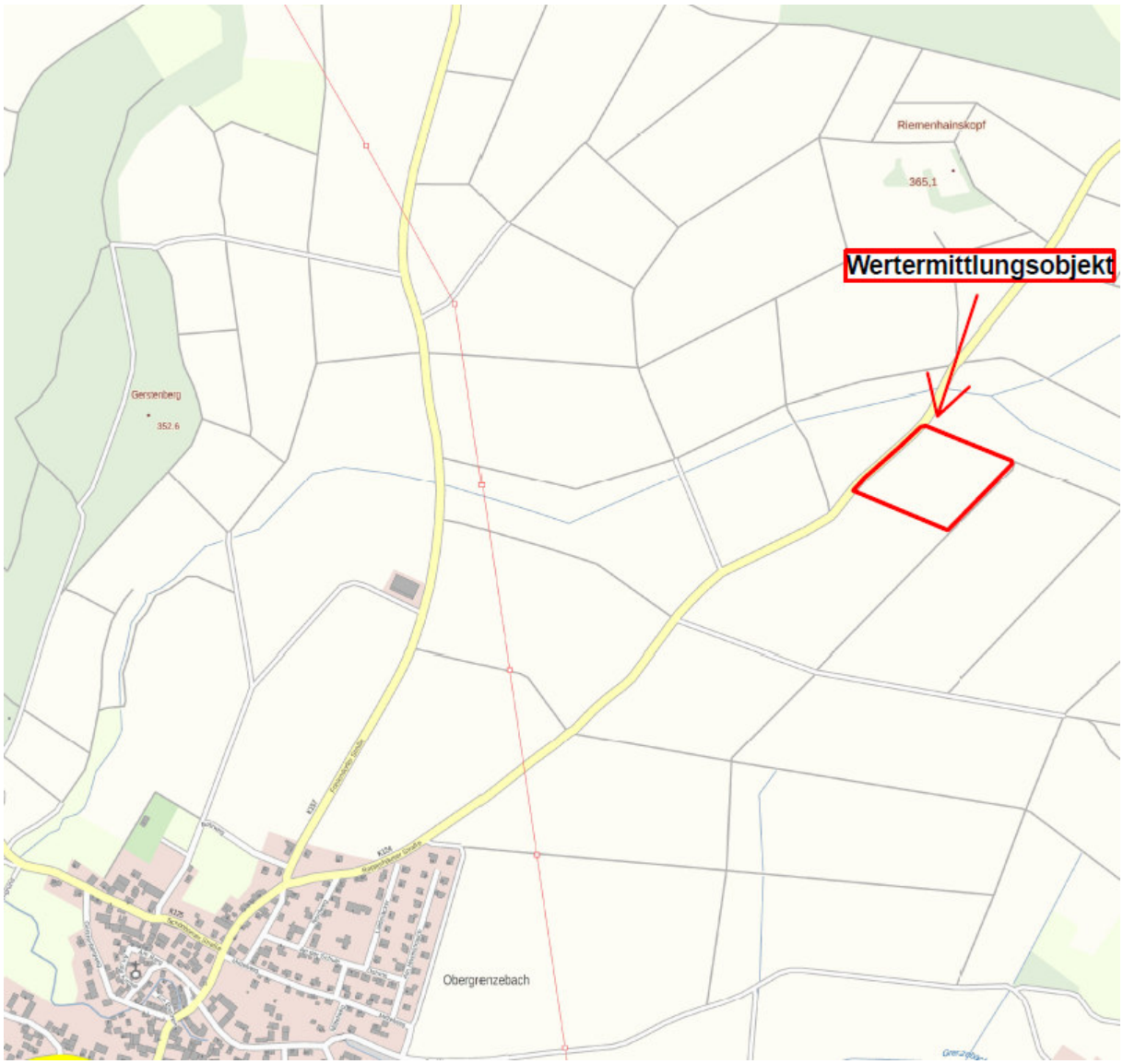
Makrolage:



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

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

Mikrolage:



Das Wertermittlungsobjekt liegt nordöstlich der Ortslage von Obergrenzebach. Die Entfernung zum Ortsrand beträgt ca. 900 m.

Das Grundstück ist über unbefestigte Wege erreichbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

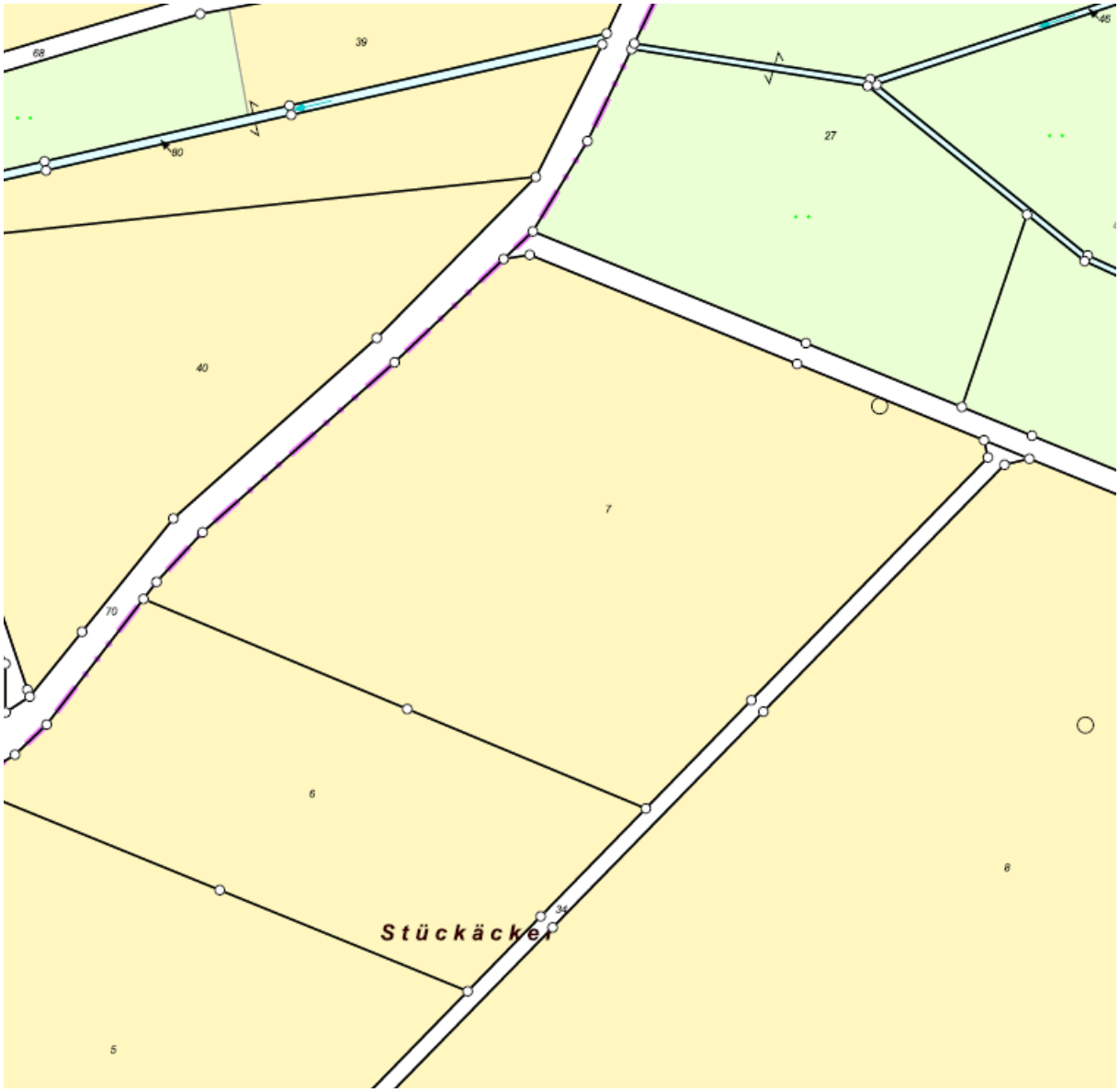
Schutzgebiets- und Belastungsflächen	Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in folgenden Schutzgebieten:
Web-Adresse: www.geoportal.hessen.de	
Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger	

Überschwemmungsgebiet	nein
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Heilquellenschutzgebiet	nein
Abflussgebiete	nein
Naturschutzgebiet	nein
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)	nein
Vogelschutzgebiet	VSG Knüll
Landschaftsschutzgebiet	nein

2.2.5. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 24.831 m².

2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
mittlere Breite:	ca. 150 m
mittlere Tiefe:	ca. 165 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.
Bodengüte:	Ertragsverhältnisse (Bodenschätzung) siehe 2.1.2.

2.2.8. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen: *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 7/21); eingetragen am 07.09.2021.*
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

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich 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. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale 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. Vorläufige 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).

3.3.3. Marktangepasster vorläufige 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. 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. Bodenrichtwert

Für landwirtschaftliche Flächen wurden in Obergrenzebach zum Stichtag 01.01.2022 vom Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Ackerland **1,60 €/m²**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Ackerland auf eine mittlere Ackerzahl von **44**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Ackerzahl beträgt somit 0,0364.

4.1.3. Vergleichsfälle

Im vorliegenden Wertermittlungsfall liegen dem Gutachterausschuss Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 aus Obergrenzebach und Umgebung vor.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Kaufpreise im nächsten Schritt auf mögliche „Ausreißer“ hin untersucht. Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen und Streuungsparametern (hier: 2,5fache 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	Boden-preis €/m²	€ je Grün-landzahl /m²
1	Frielendorf	2018	6	Küppelacker	Ackerland	39	1,50	0,0385
2	Frielendorf	2021	10	Die Eichwiesen	Ackerland	67	2,12	0,0316
3	Großropperhausen	2018	4	Samtholz	Ackerland	36	0,82	0,0228
4	Großropperhausen	2019	24	Am Judenstein	Ackerland	31	1,97	0,0635
5	Großropperhausen	2019	21	Vor dem Beerberg	Ackerland	32	1,00	0,0313
6	Leimsfeld	2020	12	Rödereck	Ackerland	39	0,92	0,0236
8	Neukirchen (1998,	2018	39	Im alten Feld	Ackerland	40	0,77	0,0193
9	Neukirchen (1998,	2019	36	Dietenfeld	Ackerland	42	1,74	0,0414
10	Neukirchen (1998,	2019	3	Falkenhainer Berg	Ackerland	37	1,49	0,0403
11	Neukirchen (1998,	2020	8	Falkenhain	Ackerland	39	1,50	0,0385
12	Neukirchen (1998,	2022	47	Zum Schönbergsgru	Ackerland	43	1,20	0,0279
13	Niedergrenzebach	2021	13	In der Viehweide	Ackerland	39	0,86	0,0221
14	Niedergrenzebach	2022	4; 5; 6	Die Triftwiesen	Ackerland	45	2,00	0,0444
15	Obergrenzebach	2018	3	Die Fischäcker	Ackerland	48	1,30	0,0271
16	Obergrenzebach	2019	14	Hegeholz	Ackerland	40	1,11	0,0278
17	Obergrenzebach	2020	15	Diehlgarten	Ackerland	49	1,87	0,0382
18	Obergrenzebach	2020	14	Hegeholz	Ackerland	40	1,52	0,0380
19	Obergrenzebach	2021	16	Der Umgang	Ackerland	36	1,12	0,0311
20	Obergrenzebach	2021	4	Der Zollstock	Ackerland	53	2,02	0,0381
21	Obergrenzebach	2021	10;11;14	Männerwald	Ackerland	40	1,29	0,0323
22	Seigertshausen	2019	2	Am Opferstrauch	Ackerland	35	1,32	0,0377
					Durchschnitt	41	1,40	0,0341
					Standardabweichung		0,41	0,0096
					Varianzkoeffizient		3%	4%
					Mittelwert plus 2,5- fache Standardabweichung		2,44	0,0580
					Mittelwert minus 2,5- fache Standardabweichung		0,36	0,0102

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 1,40 €/m² bei einer Ackerzahl von 41. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Ackerzahl beträgt im Mittel 0,0341.

4.1.4. Bodenwertermittlung

Aus 4.1.3 ergibt sich, dass die aufgeführten Vergleichsfälle den Bodenrichtwert stützen. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine gewogene Ackerzahl von 58. Diese, mit dem aus dem Bodenrichtwert für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

58	x	0,0364	=	2,11 €/m²

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

24.831 m²	x	2,11 €/m²	=	**52.393 €**

Die Lage in einem Vogelschutzgebiet stuft der Gutachterausschuss als nicht wertrelevant ein.

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig, so dass der Vergleichswert dem Bodenwert entspricht.

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 13.07.2022 mit

52.393,- €

in Worten: zweiundfünfzigtausenddreihundertdreiundneunzig €

Homberg (Efze), den 13.07.2022

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

gez. Koch	gez. Dietrich	gez. Stern
vorsitzendes Mitglied	Gutachter	Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 14.07.2022

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

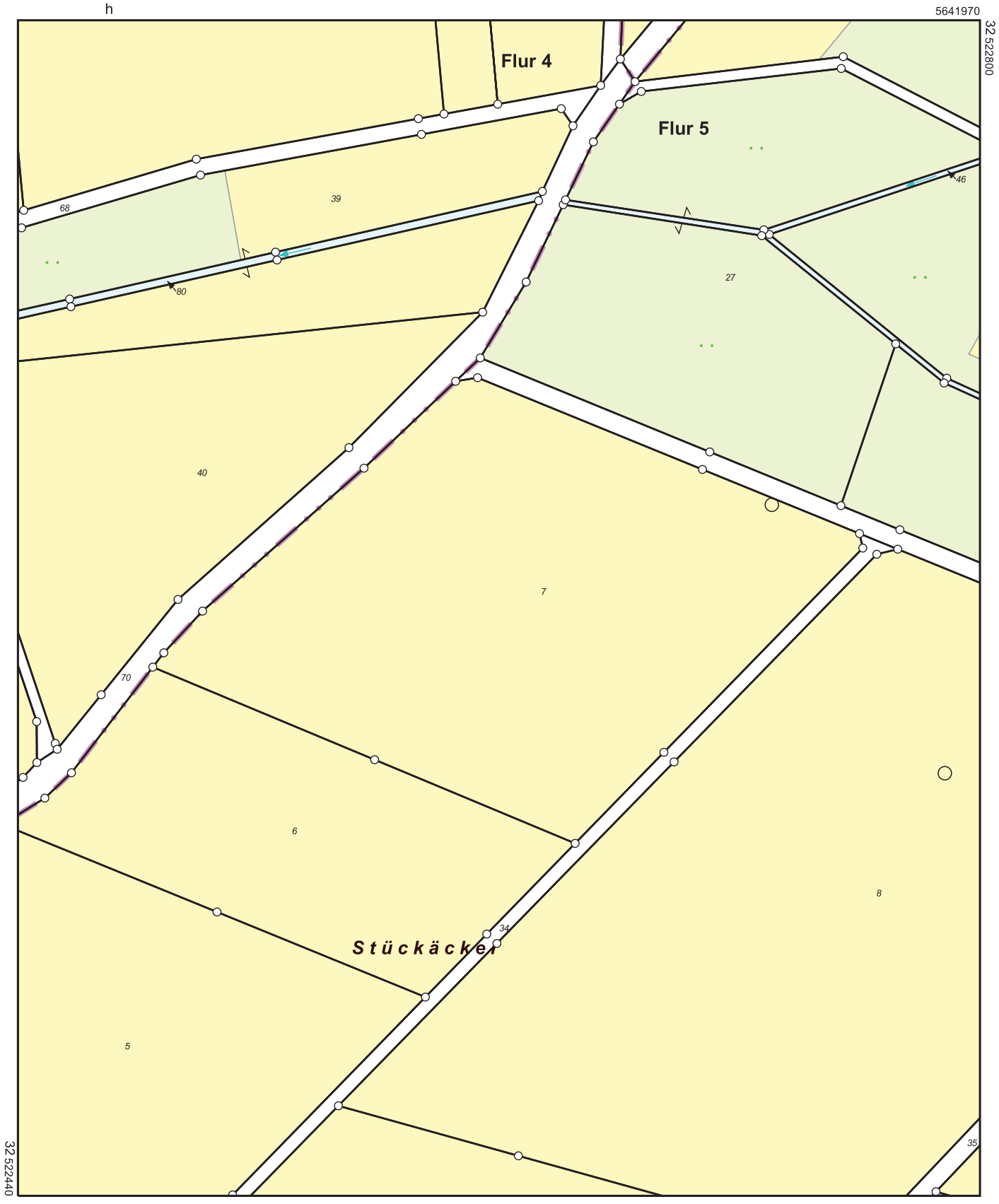
HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 2000
Hessen
Erstellt am 17.03.2022
Antrag: 201134127-1
AZ: W20033/2022

Flurstück:	7	Gemeinde:	Frielendorf
Flur:	5	Kreis:	Schwalm-Eder
Gemarkung:	Obergrenzebach	Regierungsbezirk:	Kassel



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

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

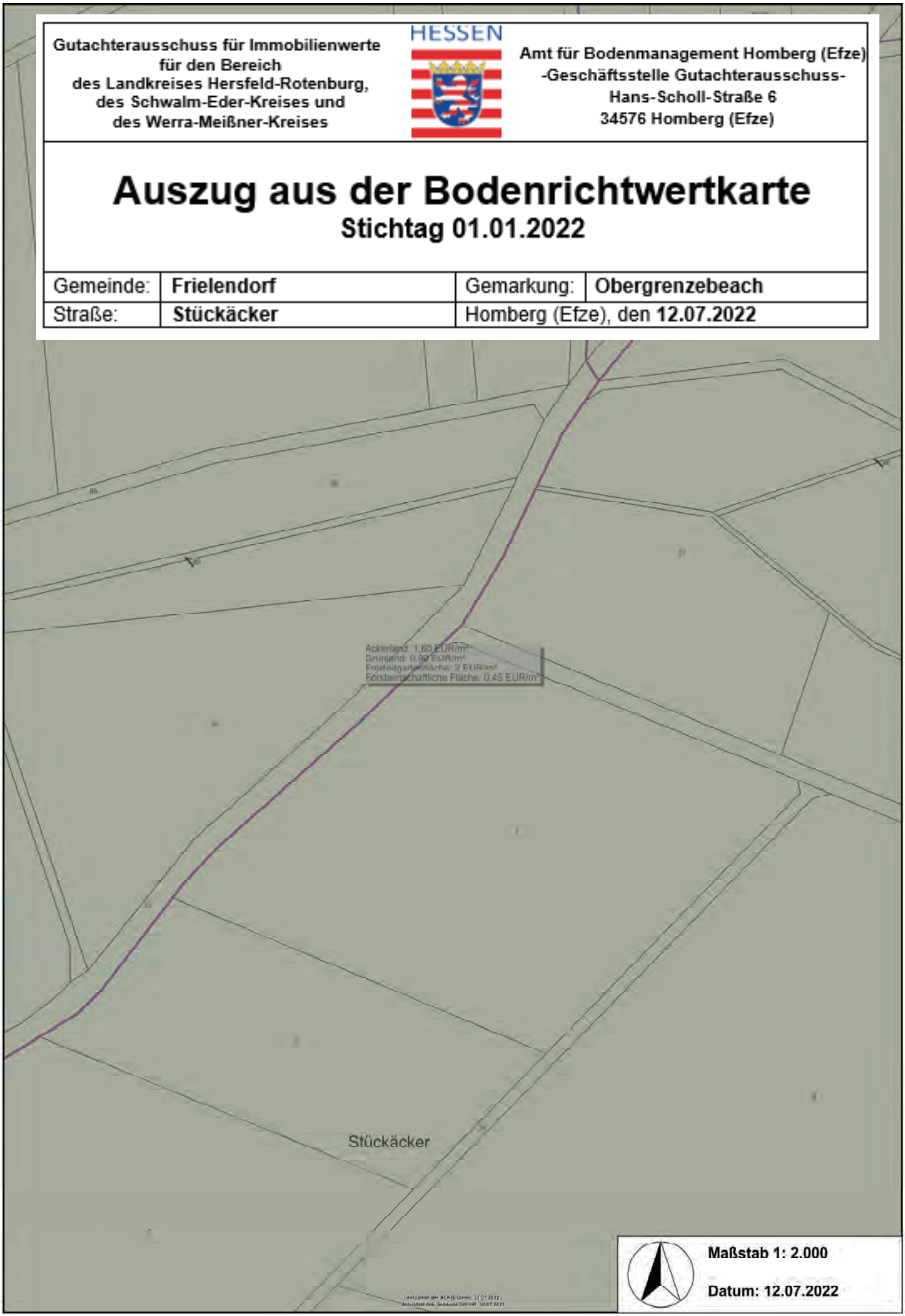
HESSEN

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
-Geschäftsstelle Gutachterausschuss-
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2022

Gemeinde:	**Frielendorf**	Gemarkung:	**Obergrenzebeach**
Straße:	**Stückäcker**	Homberg (Efze), den **12.07.2022**	



Maßstab 1: 2.000

Datum: 12.07.2022

36
39
68
80
27
25
46
40
7
70
6
Stückäcker
34
8
5
35
9
Flu
Maßstab 1: 2.000
Datum: 17.03.2022