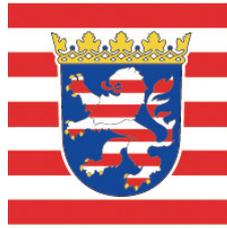


HESSEN



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 646 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Frielendorf
Gemarkung	Obergrenzebach
Flur	9
Flurstück	151/48
Lagebezeichnung	Riemenhainskopf
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. Bodenwertermittlung	13
5. Verkehrswert	14

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 25/21) 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. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

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

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: 8

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Frielendorf

Gemarkung: Obergrenzebach

Flur: 9

Flurstück: 151/48

Fläche: 2.584 m²

Nutzungsart: 1.391 m² Unland / vegetationslose Fläche

1.193 m² Ackerland mit einer gewogenen Ackerzahl von 27

Lagebezeichnung: Riemenhainskopf

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:

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.

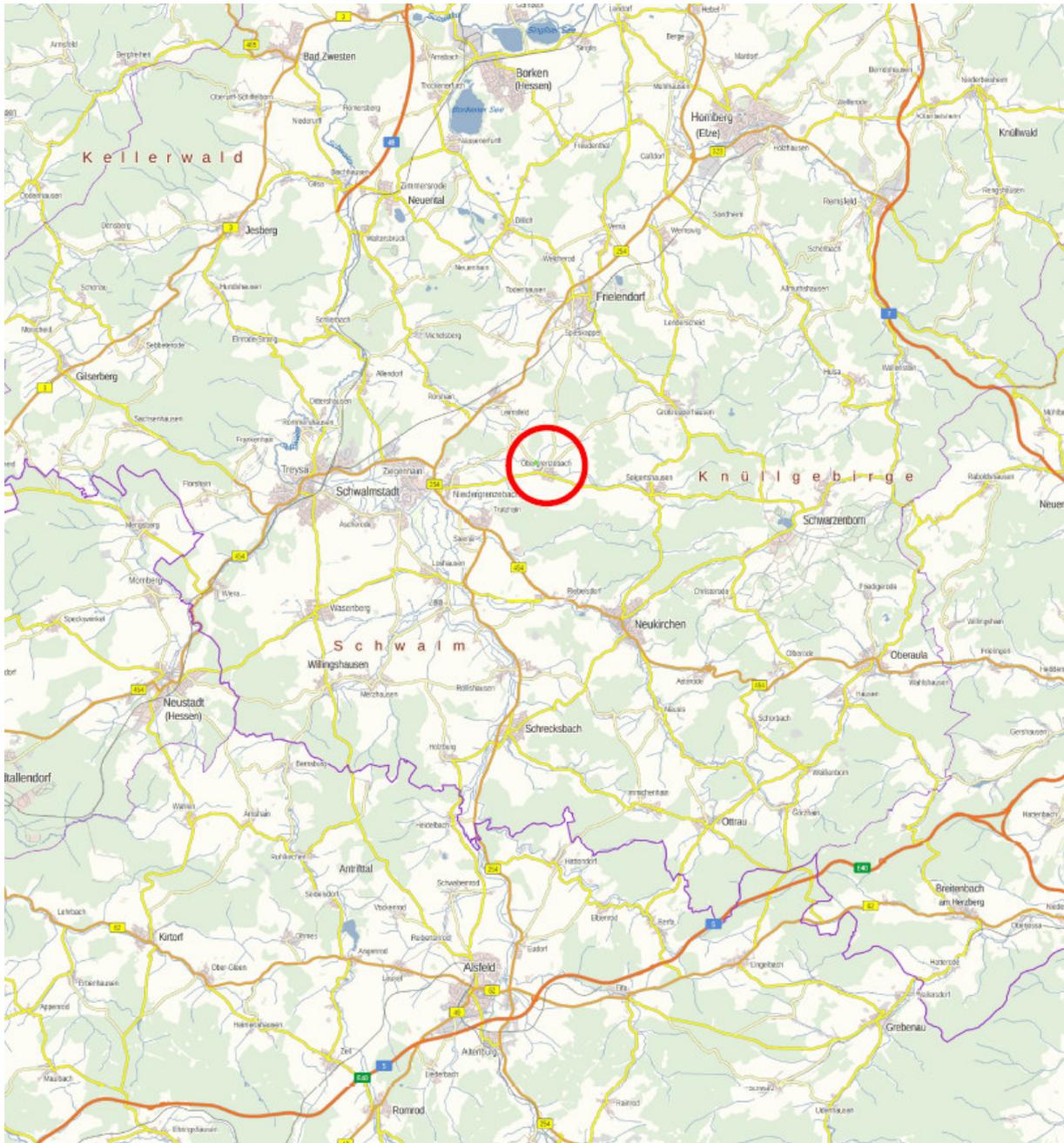
2.2.3. Tatsächliche Nutzung

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 stellt sich in der Örtlichkeit insgesamt als Unland dar. Es handelt sich um ein hängiges Grundstück, das überwiegend mit minderwertigem Gehölz bewachsen ist.

2.2.4. Lagemerkmale

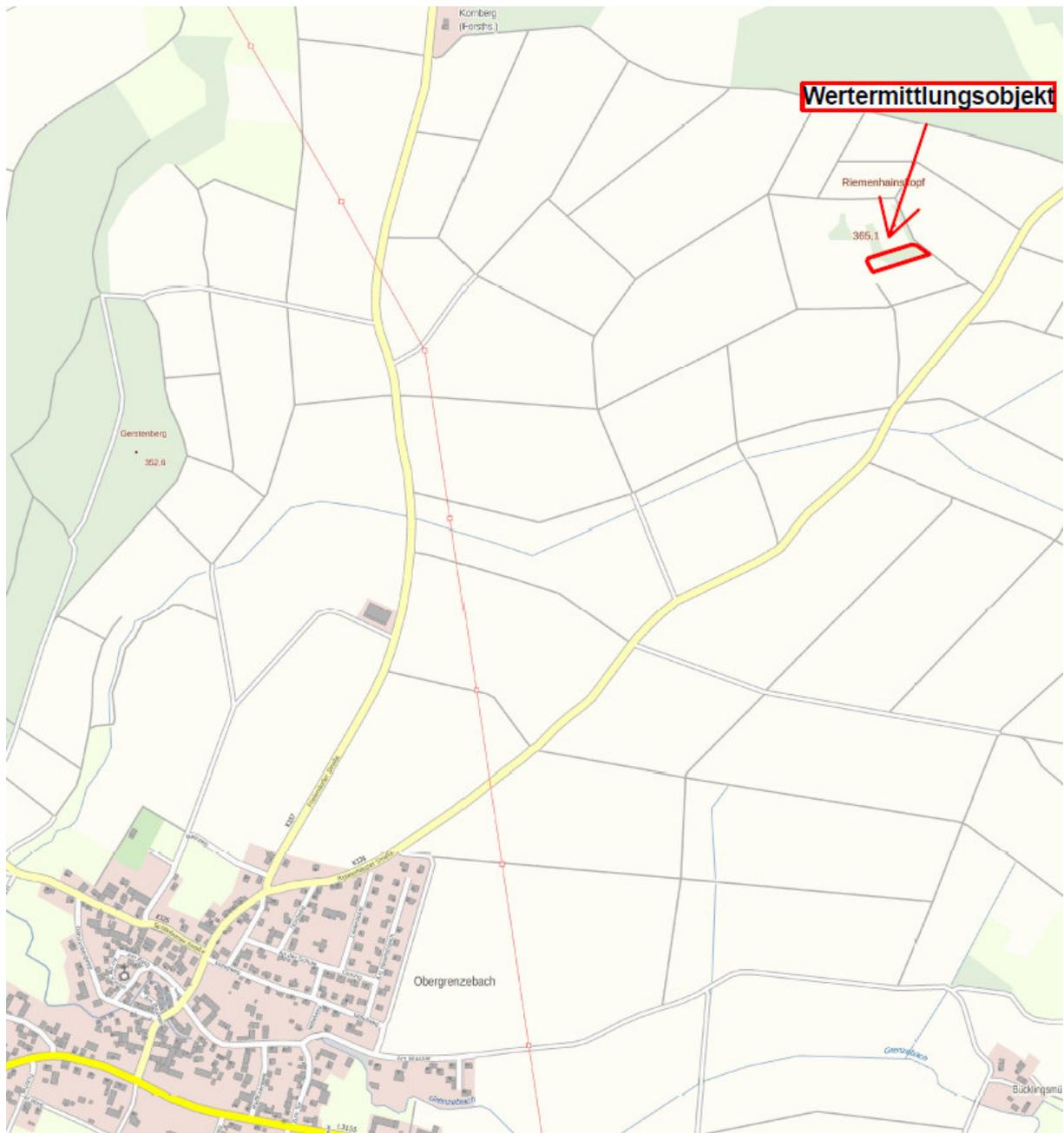
Makrolage:



Mit ca. 7.000 Einwohnern ist Friedland 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. 1,3 km.

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:

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

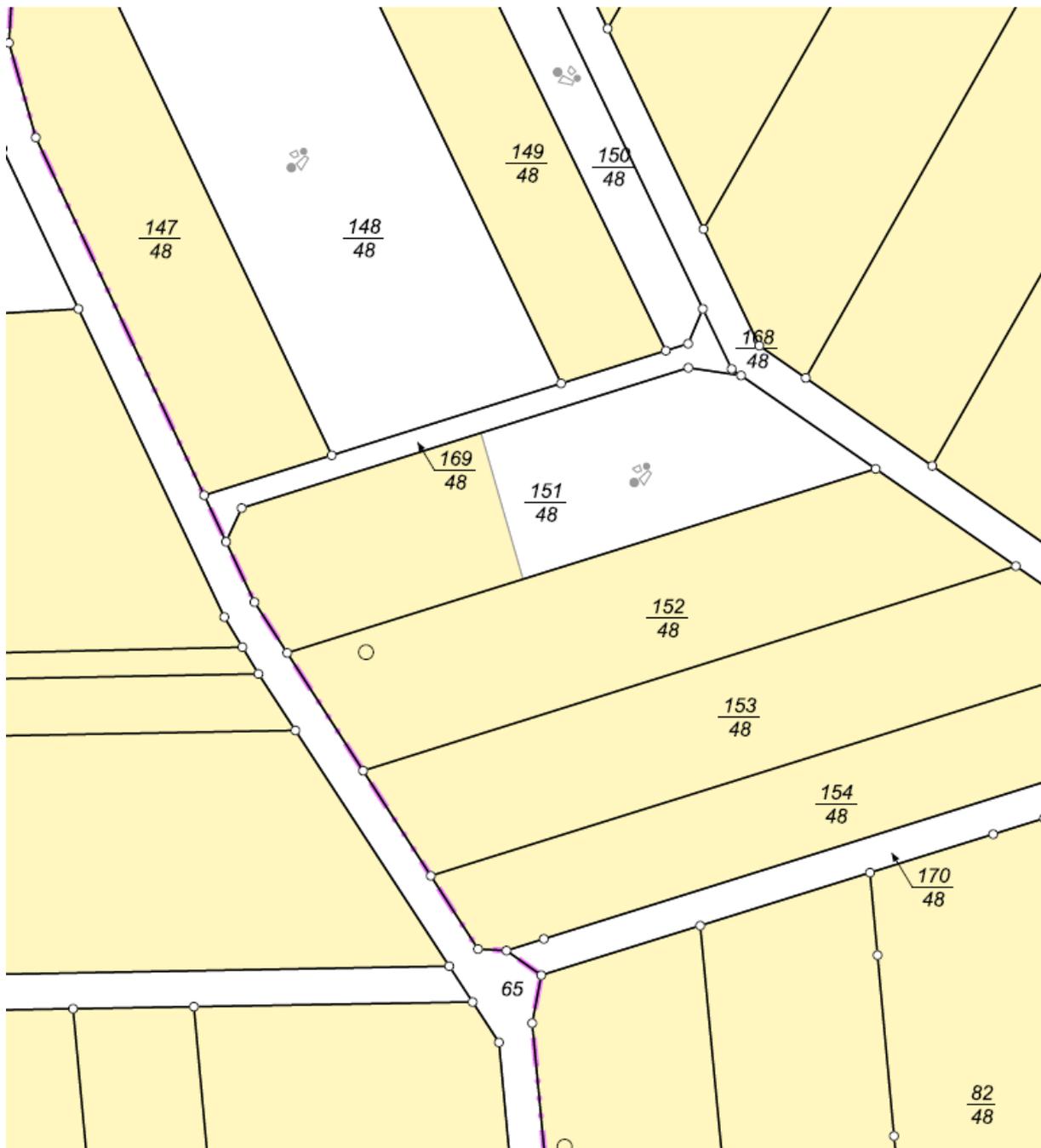
FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitata) VSG Knüll

Vogelschutzgebiet nein

Landschaftsschutzgebiet nein

2.2.5. GrundstücksgrößeDas Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 2.584 m².

2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
mittlere Breite:	ca. 100 m
mittlere Tiefe:	ca. 26 m
Topographie:	Das Grundstück steigt nach Nordosten hin an.

2.2.7. Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Altlasten:	Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.
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: <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 7/21); eingetragen am 07.09.2021.</i>
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 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. 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 liegen keine geeigneten zeitnahen Vergleichsfälle für den Verkauf entsprechender Flächen (Unland) vor.

4.1.2. Bodenrichtwert

Es liegt dem Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert für Unland vor.

4.1.3. Bodenwertermittlung

Für das Wertermittlungsobjekt hält der Gutachterausschuss einen Bodenpreis einschließlich Aufwuchs von 0,25 €/m² für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$2.584 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,25 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{646 \text{ €}}$$

Die Lage des Wertermittlungsobjekts 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

646,- €

in Worten: sechshundertsechsvierzig €

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
vorsitzendes Mitglied

gez. Dietrich
Gutachter

gez. Stern
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

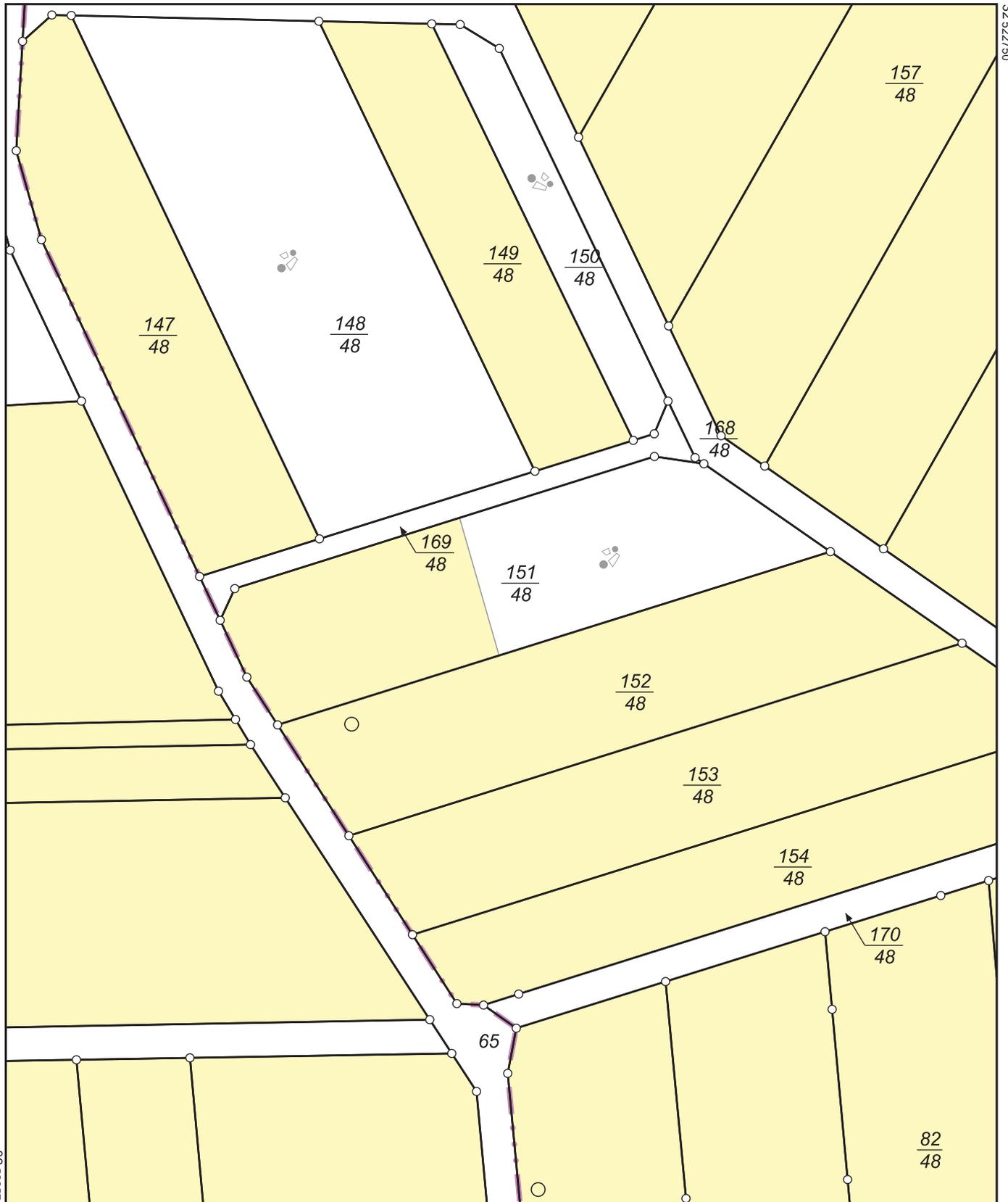
Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH



Flurstück: 151/48
Flur: 9
Gemarkung: Obergrenzebac
h

Gemeinde: Frielendorf
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



5642090

Maßstab 1:1000



Meter

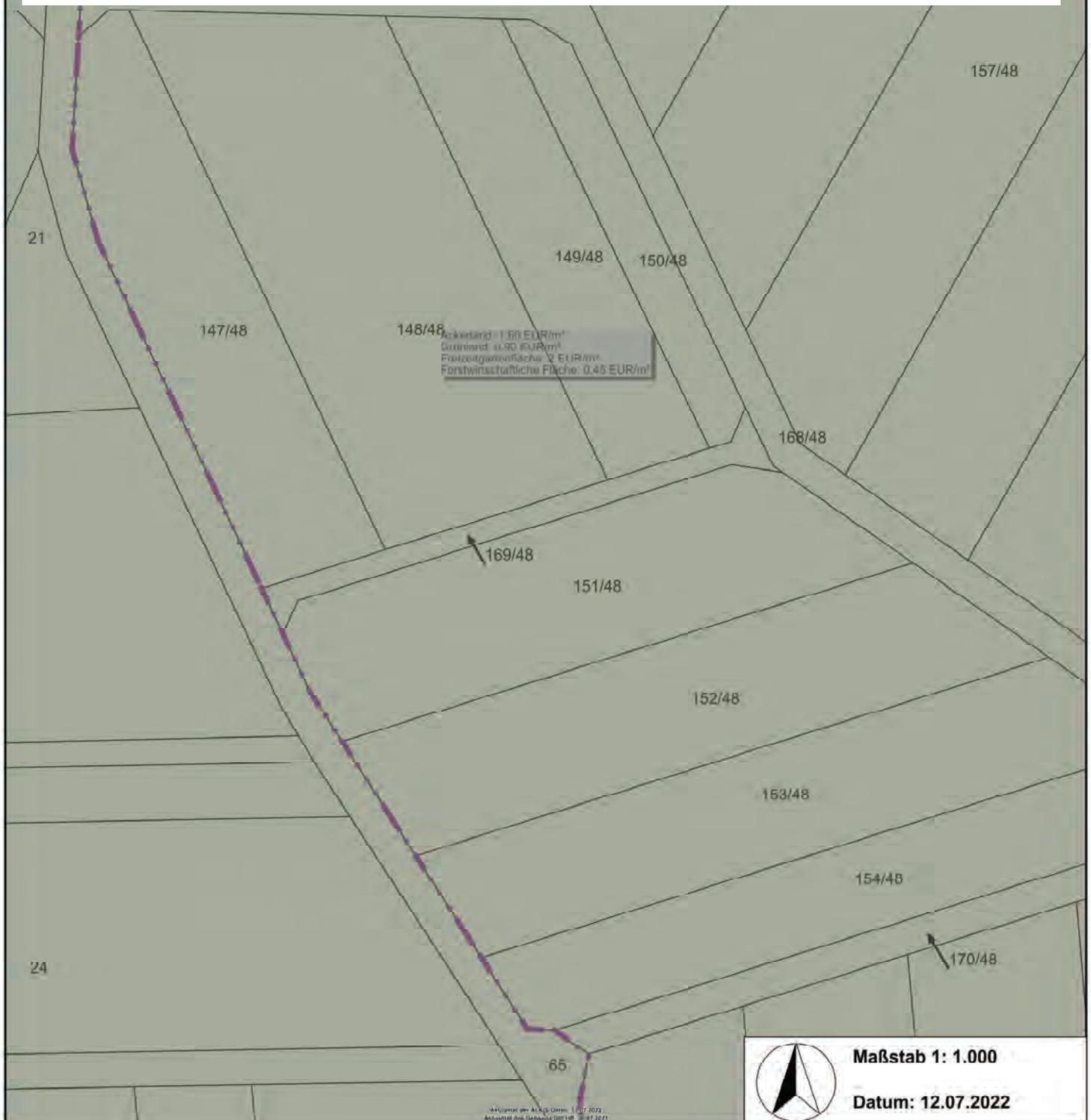
Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich
des Landkreises Hersfeld-Rotenburg,
des Schwalm-Eder-Kreises und
des Werra-Meißner-Kreises



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:	Riemenhainskopf	Homberg (Efze), den 12.07.2022	





146/48

155/48

156/48

157/48

158/48

149/48

150/48

147/48

148/48

166/48

169/48

151/48

152/48

153/48

154/48

170/48

65

82/48

83/48

121/48



Maßstab 1: 1.000

Datum: 17.03.2022

Aktualität der ALKIS-Daten: 16.03.2022
Aktualität des GebäudefGIS: 30.07.2021