

HESSEN

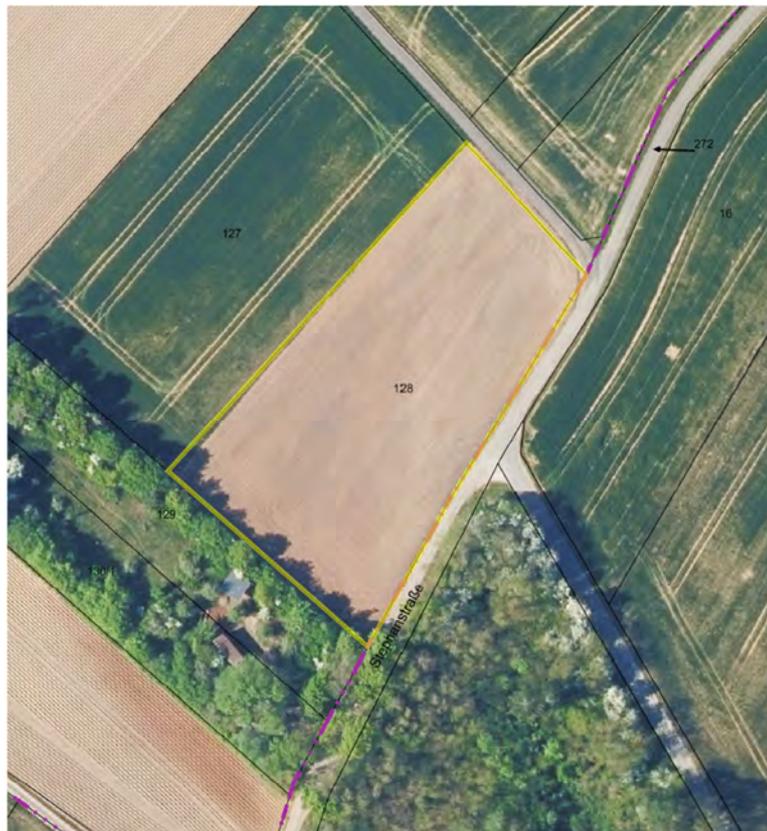


## Gutachterausschuss für Immobilienwerte

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 6.648 €**

## Allgemeine Informationen

Gemeinde	Schwalmstadt
Gemarkung	Treysa
Flur	31
Flurstück	128
Lagebezeichnung	Auf der Igelsheide
Grundbuchblatt	6195
Stichtag der Wertermittlung	<b>10.07.2023</b>

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Koch, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Ackermann, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Stern, 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. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	9
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Definition des Verkehrswertes</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen</b>	<b>10</b>
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
<b>3.3. Vergleichswertverfahren</b>	<b>12</b>
3.3.1. Grundlagen	12
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	12
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	12
3.3.4. Vergleichswert	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. Bodenrichtwert	13
4.1.3. Vergleichsfälle	13
4.1.4. Bodenwertermittlung	15
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>16</b>

## **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 09.03.2023 durch das Amtsgericht Schwalmstadt (AZ.: 32 K 25/22) 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.

#### **1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Beratung, den 10.07.2023, 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 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 09.03.2023)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022

---

## **2. Grundstücksbeschreibung**

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

#### **2.1.1. Grundbuch**

Grundbuchbezirk: Treysa  
Grundbuchblatt: 6195  
Laufende Nummer: 1  
Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

#### **2.1.2. Liegenschaftskataster**

Gemeinde: Schwalmstadt  
Gemarkung: Treysa  
Flur: 31  
Flurstück: 128  
Fläche: 5.540 m<sup>2</sup>  
Nutzungsart: 2.061 m<sup>2</sup> Ackerland (mit einer gewogenen Ackerzahl von 39)  
3.479 m<sup>2</sup> Grünland (mit einer Grünlandzahl von 18)  
Lagebezeichnung: Auf der Igelsheide

## 2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - die Art der baulichen Anlagen
  - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
  - die Größe der baulichen Anlagen
  - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
  - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
  - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

### 2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand:                      Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
(Ackerland, Grünland, Forst, Gartenland)

*Anmerkung:* Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

---

## 2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im                      Außenbereich  
Flächennutzungsplan:  
(Bauflächen)

*Anmerkung:* Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

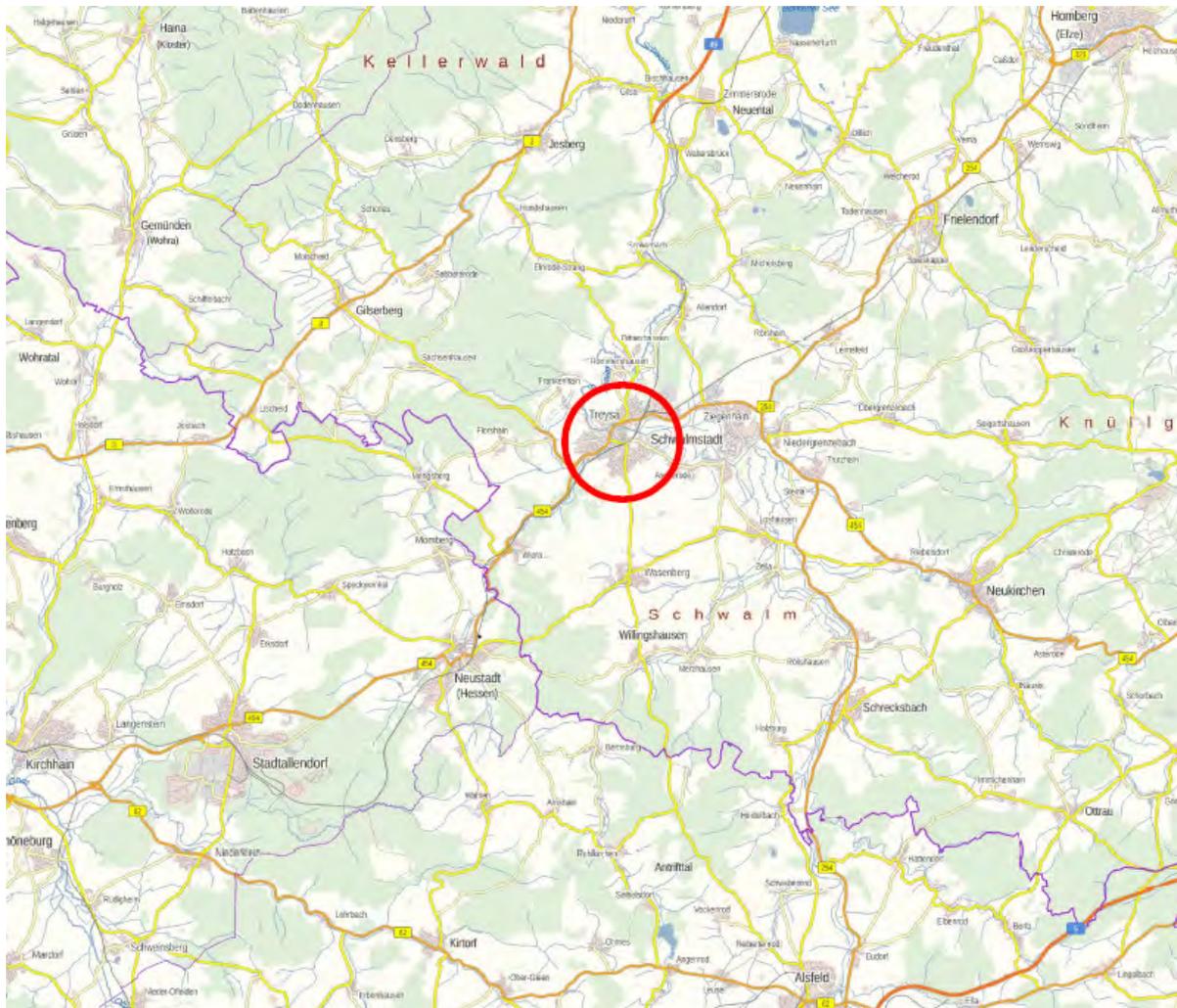
## 2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Neben der tatsächlichen Nutzung sind gemäß ImmoWertV § 2 weitere Merkmale zu Dauerkulturen bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und zur Bestockung bei forstwirtschaftlichen Grundstücken zu berücksichtigen.

Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit als Ackerland genutzt. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses stellt sich das Wertermittlungsobjekt uneingeschränkt als ackerfähig dar.

## 2.2.4. 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.



Schutzgebiets- und Belastungsflächen:

Schutzgebiets- und Belastungsflächen

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezogenen Web-Auskunftssystem in folgenden Schutzgebieten:

Web-Adresse:

[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Webbezogenes Auskunftssystem für Fachanwender aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und interessierte Bürger

Überschwemmungsgebiet

nein

Trinkwasserschutzgebiet

Schutzzone III

Heilquellenschutzgebiet

nein

Abflussgebiete

nein

Naturschutzgebiet

nein

FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)

nein

Vogelschutzgebiet

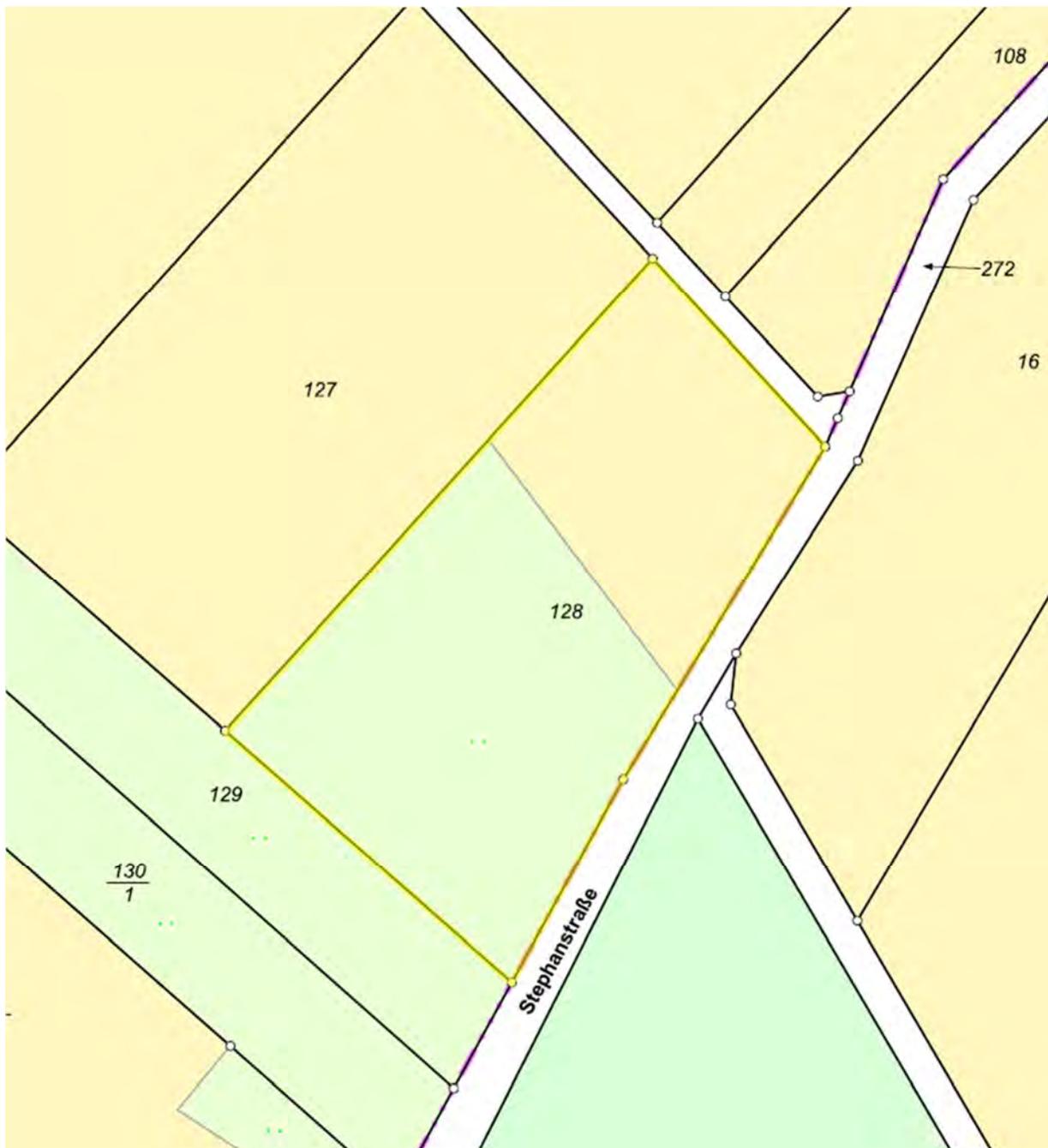
nein

Landschaftsschutzgebiet

nein

**2.2.5. Grundstücksgröße**Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 5.540 m<sup>2</sup>.

## 2.2.6. Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes Grundstück
mittlere Breite:	ca. 106 m
mittlere Tiefe:	ca. 52 m
Topographie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

### 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. Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat Bodenschutz/Altlasten vom 04.07.2023 liegen keine Erkenntnisse bezüglich einer früheren Ablagerung vor. 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:
---------------------------------------	---

Lfd. Nr. 1:

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwalmstadt, 32 K 25/22); eingetragen am 19.01.2023.*

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. 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).

#### **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. 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 Treysa zum Stichtag 01.01.2022 vom Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Ackerland auf eine mittlere Ackerzahl von **51**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Ackerzahl beträgt somit 0,0412.

Grünland      **1,50 €/m<sup>2</sup>**

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Grünland auf eine mittlere Grünlandzahl von **42**. Das Verhältnis von Bodenrichtwert zur Grünlandzahl beträgt somit 0,0357.

#### 4.1.3. Vergleichsfälle

Im vorliegenden Wertermittlungsfall liegen dem Gutachterausschuss Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 aus Treysa 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 beeinflussen.

Damit verbleiben folgende Kauffälle, die als Vergleichsfälle Verwendung finden können:

Nr.	Gemarkung	Jahr	Flur	Lage	Nutzungsart	mittl. gew. Ackerzahl	Boden- preis €/m <sup>2</sup>	€ je Grün- landzahl /m <sup>2</sup>
1	Allendorf	2021	7	Der Wolfhain	Ackerland	38	1,50	0,0395
2	Allendorf	2021	9	Der Wolfhain	Ackerland	48	1,87	0,0390
3	Allendorf	2021	11; 12	Die Ommelburg	Ackerland	38	1,33	0,0350
4	Allendorf	2022	9	Der Wolfhain	Ackerland	41	1,46	0,0356
5	Dittershausen	2020	5	Unter der Harth	Ackerland	45	1,33	0,0296
6	Florshain	2022	5	Heiligenstrauch	Ackerland	43	3,25	0,0756
7	Florshain	2023	4	Der Molkenberg	Ackerland	35	2,50	0,0714
8	Ransbach	2019	3	Über dem Baumgarten	Ackerland	71	3,00	0,0423
9	Ransbach	2022	2	Lämmertiesch	Ackerland	69	3,90	0,0565
10	Rommershausen	2022	9	Aufm Heiligenroth	Ackerland	45	1,60	0,0356
11	Treysa	2019	36	Auf der Hort	Ackerland	39	1,50	0,0385
12	Treysa	2019	32	Auf der Hort	Ackerland	62	2,50	0,0403
13	Treysa	2019	32; 37	Auf der Igelsheide	Ackerland	36	1,50	0,0417
14	Treysa	2019	25	Entenfang	Ackerland	51	2,50	0,0490
15	Treysa	2019	33	Im Ostergrund	Ackerland	64	3,20	0,0500
16	Treysa	2019	33	Im Ostergrund	Ackerland	68	3,01	0,0443
17	Treysa	2019	9	In der Leist	Ackerland	39	2,00	0,0513
18	Treysa	2019	3	Am Weißen Stein; Der	Ackerland	46	2,20	0,0478
19	Treysa	2021	25	In der Aue	Ackerland	49	1,45	0,0296
20	Treysa	2022	35	Auf der Hort	Ackerland	63	3,90	0,0619
21	Treysa	2022	9	Die Leist	Ackerland	41	2,10	0,0512
22	Treysa	2022	29	Im Ostergrund	Ackerland	64	4,01	0,0627
23	Wasenberg	2019	1; 10	Am Merzhäuser Weg	Ackerland	66	1,66	0,0252
24	Wasenberg	2019	21	Am Wieraer Berg	Ackerland	68	3,43	0,0504
25	Wasenberg	2021	4	Im Loch	Ackerland	64	1,70	0,0266
26	Wasenberg	2021	5	Wegwiesen	Ackerland	45	1,48	0,0329
27	Wasenberg	2022	5	In Woltershausen	Ackerland	52	3,91	0,0752
28	Ziegenhain	2021	33	Bärenfeld	Ackerland	47	3,00	0,0638
29	Ziegenhain	2021	15; 23	Das Buschhorn	Ackerland	46	1,30	0,0283
30	Ziegenhain	2022	31	Buschhorn	Ackerland	47	1,90	0,0404
31	Ziegenhain	2022	31	Rottland	Ackerland	38	2,50	0,0658
Durchschnitt						51	2,34	0,0463
Standardabweichung							0,88	0,0142
Varianzkoeffizient							3%	3%
Mittelwert plus 2,5- fache Standardabweichung							4,53	0,0818
Mittelwert minus 2,5- fache Standardabweichung							0,14	0,0108

Für den Bodenpreis ergibt sich ein Mittelwert von 2,34 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 51. Das Verhältnis von Bodenpreis zur Ackerzahl beträgt im Mittel 0,0463.

#### 4.1.4. Bodenwertermittlung

Aus 4.1.3 ergibt sich, dass sich die aufgeführten Vergleichsfälle, die auch solche aus dem Jahr 2022 beinhalten, signifikant vom Bodenrichtwert abheben. Der Bodenwert wird daher nachfolgend auf Grundlage der aufgeführten Vergleichsfälle ermittelt.

Für das Grundstück ergibt sich eine gewogene Ackerzahl von 26. Diese, mit dem aus den Vergleichsfällen für Ackerland abgeleiteten Faktor multipliziert, ergibt einen Bodenpreis von

$$26 \quad \times \quad 0,0463 \quad = \quad 1,20 \text{ €/m}^2$$

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$5.540 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,20 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{6.648 \text{ €}}$$

Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, die eine weitere Marktanpassung des ermittelten (vorläufigen) Vergleichspreises erfordern. Damit entspricht der Vergleichswert dem Bodenwert.

## 5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 10.07.2023 mit

**6.648,- €**

in Worten: sechstausendsechshundertachtundvierzig €

Homberg (Efze), den 10.07.2023

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

gez. Koch  
vorsitzendes Mitglied

gez. Ackermann  
Gutachter

gez. Stern  
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

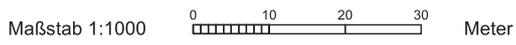
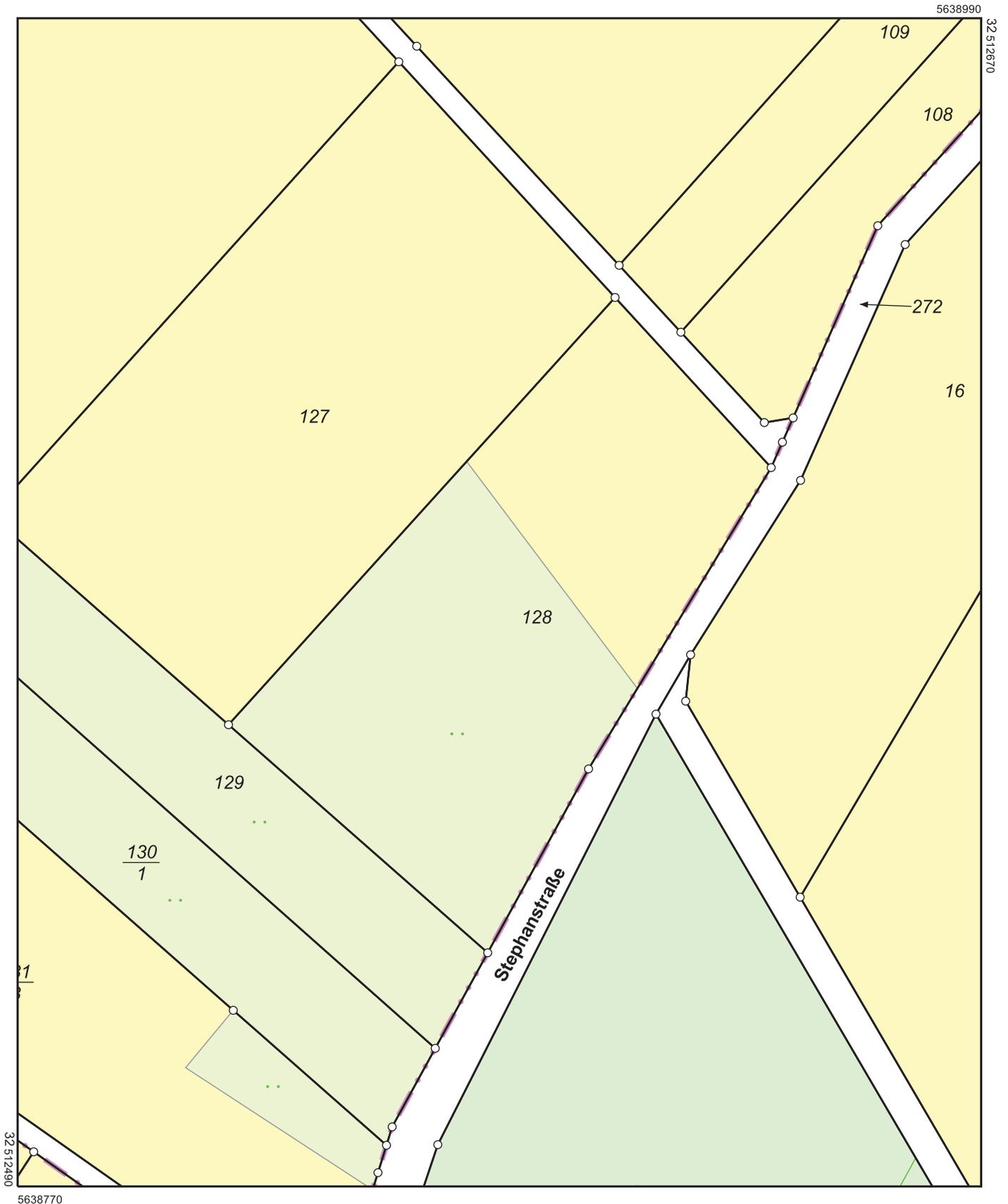
Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)  
Werner Verlag

Sprengnetter, immobilien & bewerten  
Sprengnetter GmbH



Flurstück: 128  
Flur: 31  
Gemarkung: Treysa

Gemeinde: Schwalmstadt  
Kreis: Schwalm-Eder  
Regierungsbezirk: Kassel



# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## Stichtag 01.01.2022

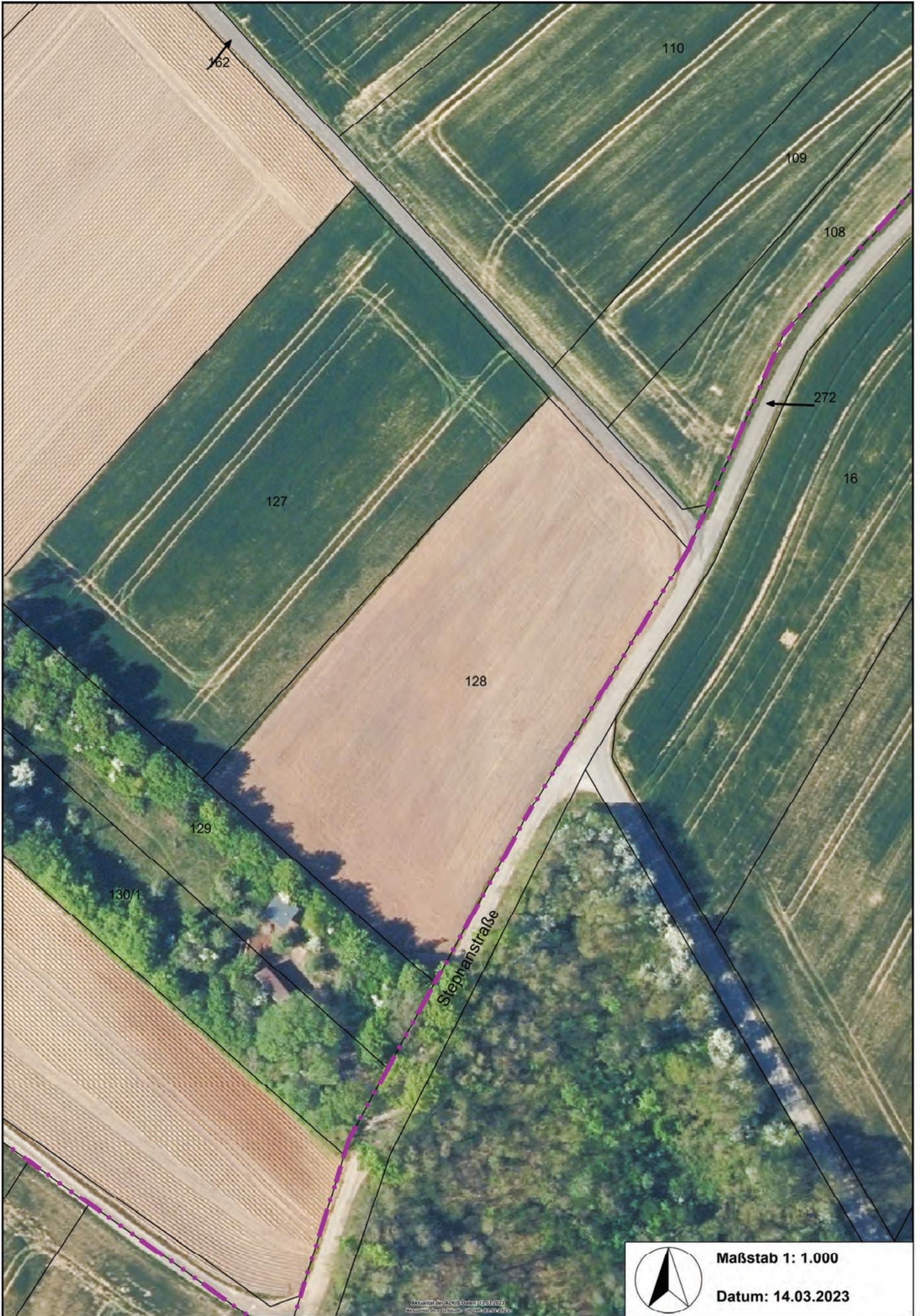
Gemeinde:	<b>Schwalmstadt</b>	Gemarkung:	<b>Treysa</b>
Straße:	<b>Auf der Igelsheide</b>	Homberg (Efze), den <b>14.03.2023</b>	

Ackerland: 2,10 EUR/m<sup>2</sup>  
Grünland: 1,50 EUR/m<sup>2</sup>  
Freizeitgartenfläche: 5 EUR/m<sup>2</sup>  
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,45 EUR/m<sup>2</sup>



Maßstab 1: 1.000

Datum: 14.03.2023



Stephanstraße

162

110

109

108

127

272

16

128

129

130/1



Maßstab 1: 1.000

Datum: 14.03.2023

Abmessen.de/ALKIS/010001/13/03/2023  
Abmessen.de/ALKIS/010001/13/03/2023