

VERKEHRSWERT **GUTACHTEN**



in der Sache:

Landwirtschaftliche Fläche
Bei der Hohl

35315 Homberg/Ohm-Maulbach

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 20/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 01.04.2025 wie folgt ermittelt:

1.200,00 €

in Worten: eintausendzweihundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Maulbach, Blatt 536
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 2, Gemarkung Maulbach, Flur 1, Flurstück 167,
Landwirtschaftliche Fläche, Bei der Hohl,
Flächengehalt 528 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Eigentums	7
1.6.1 Allgemein	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	8
3. Bodenwertermittlung	8
4. Verkehrswert	10

Anlage	Bilder	A1-A2
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



-3-

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 34 K 20/24

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 14.03.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.
Es erfolgte diverse Kontaktaufnahmen durch die Beteiligten.
Durch den Sachverständigen konnte schlussendlich mit der Schuldnerin eine Ortsbesichtigung am Dienstag, den 01.04.2025 um 10.00 Uhr erfolgen.
Der Ortstermin fand ordnungsgemäß statt. Der Sachverständige hatte Zugang zum Grundstück.

Teilnehmer: - Schuldnerin
 - Herr Jens Maurer

Es lagen keine Besonderheiten zum Grundstück vor. Alle Angaben ohne Gewähr.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Es liegen im Grundbuch Abt. II keine wertbeeinflussenden Eintragungen vor, die in der Wertermittlung des Sachverständigen zu berücksichtigen wären.

Aufgrund der Lage und Nutzung des Grundstückes wird auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises verzichtet.

Ebenfalls wird auf die Einholung aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen zum Grundstück verzichtet.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

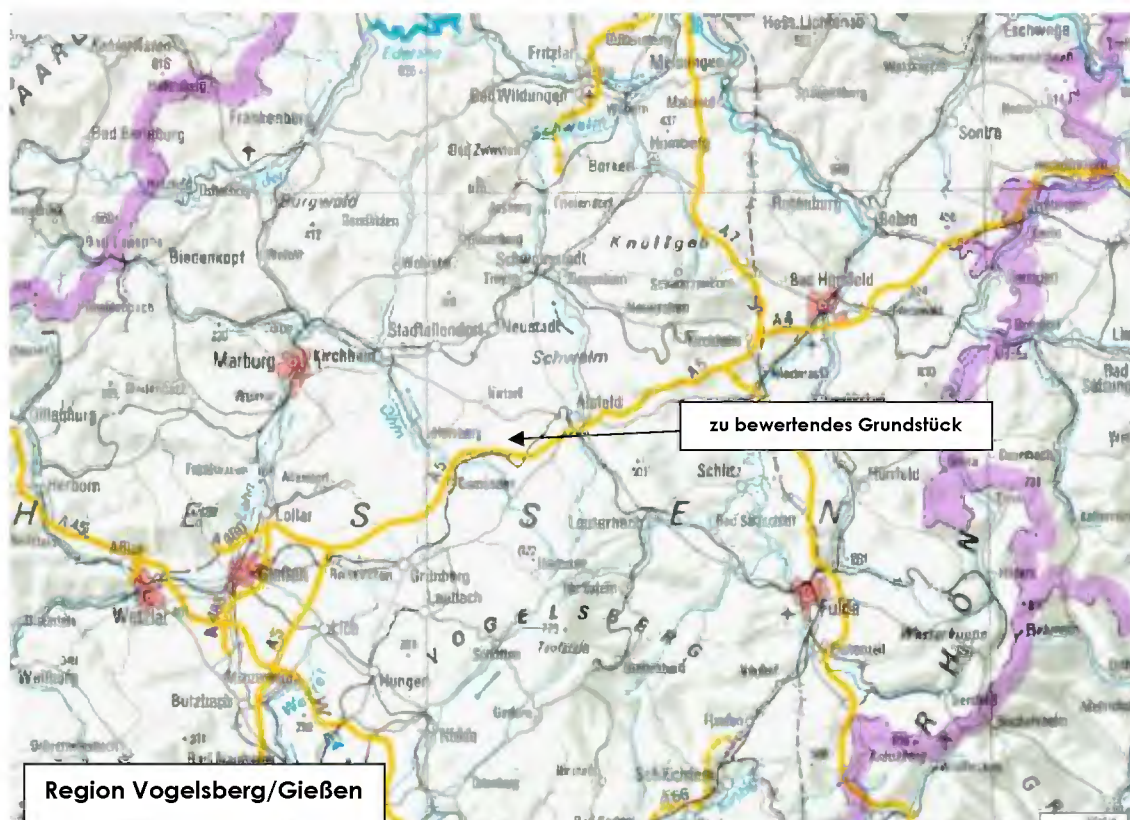
Alle Angaben ohne Gewähr.

1.5 Lage des Grundstückes

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand (Außenbereich) des alten Dorfkerns von Maulbach. Maulbach ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Homberg/Ohm.

Der staatlich anerkannte Luftkurort Homberg liegt im Tal der Ohm, einem Nebenfluss der Lahn, etwa 19 km südöstlich von Marburg. Homberg liegt am Ende des Ohmtalbeckens rund um die Amöneburg und an den ersten Erhebungen des Vulkanmassives des Vogelsberges.

Homberg grenzt mit seinen Stadtteilen im Norden an die Stadt Stadtallendorf (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Nordosten an die Stadt Kirtorf, im Südosten an die Gemeinde Gemünden, im Süden an die Gemeinde Mücke, im Südwesten an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Rabenau (beide Landkreis Gießen), im Westen an die Gemeinde Ebsdorfergrund, sowie im Nordwesten an die Stadt Amöneburg (beide Landkreis Marburg-Biedenkopf).

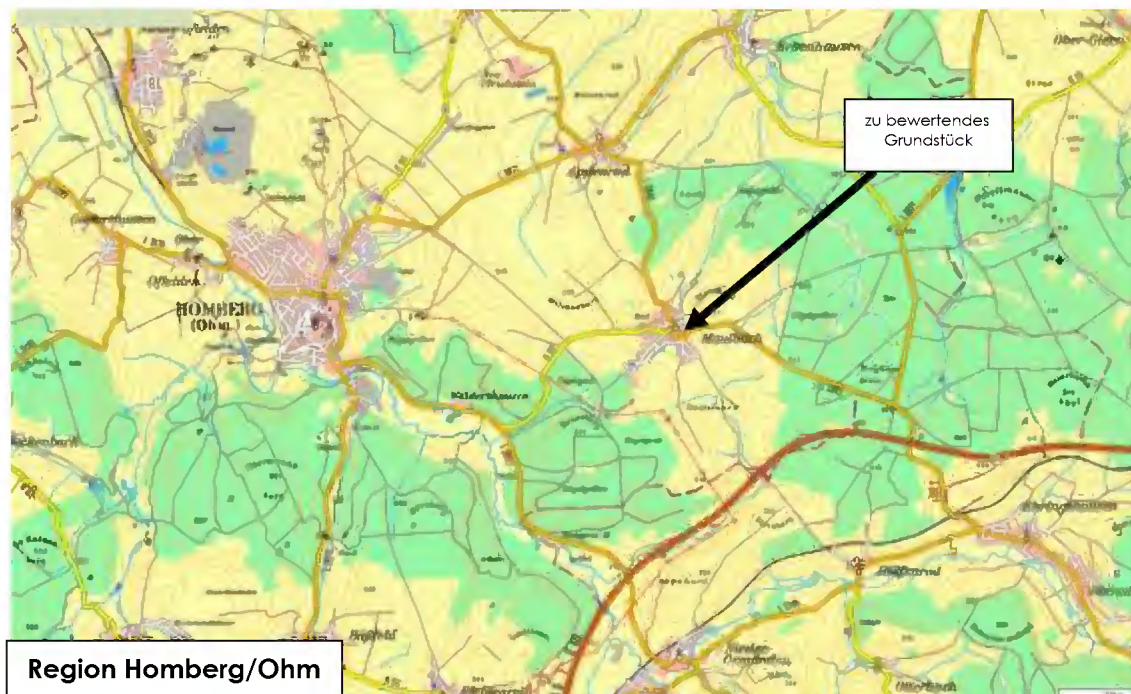


Als Entfernungen sind zu nennen, Mittelzentrum Alsfeld 25 km, Gießen 36 km, Grünberg 19 km und das Oberzentrum Frankfurt 95 km. Verkehrsmäßig ist zu sagen, daß Homberg im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes liegt und somit regelmäßige Buslinien verkehren. Die Anschlussstelle Homberg(Ohm) der Bundesautobahn A5 liegt etwa 10 km südlich des Stadtkerns. Dazu verfügt Homberg/Ohm über einen eigenen Autobahnanschluss auf die A 49. 8 km nordöstlich verläuft die Bundesstraße 62.

Der Homberger Stadtteil Maulbach hat ca. 420 Einwohner. Der Stadtteil kann als ein typisches Vogelsberger Dorf bezeichnet werden, welches sehr viele landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe/Hofreiten mit entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen hat, zu denen auch das zu bewertende Objekt gehört.

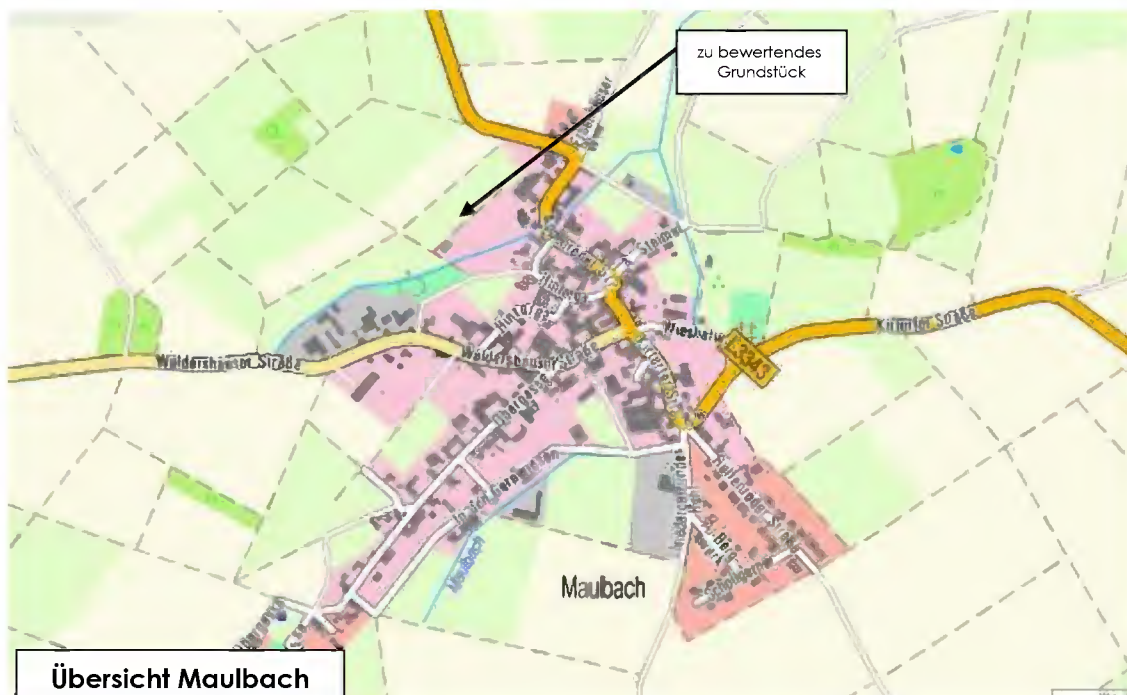
Geschichtlich gesehen wird die älteste bekannte schriftliche Erwähnung für die Zeit nach 1146 datiert, als der Ort unter dem Namen Mulenbach im Urkundenbuch des Klosters Fulda erwähnt wurde.

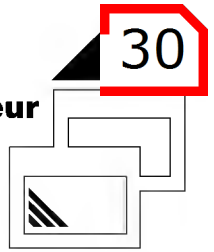
Zum 1. Oktober 1971 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Maulbach im Zuge der Gebietsreform in Hessen zeitgleich mit zehn weiteren Gemeinden auf freiwilliger Basis als Stadtteil in die Stadt Homberg/Ohm eingegliedert.



Das Dorf erreicht man von Homberg/Ohm aus in östlicher Richtung über die Landstraße 3073, von der man aus auf die Kreisstraße 56 abbiegen muss, um Maulbach nach insgesamt ca. 4,9 km zu erreichen. Durch den Ort führt die Landesstraße 3343. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A5. Dazu hat Homberg einen Anschluss an die A 49. Den öffentlichen Personennahverkehr stellt eine Buslinie der Verkehrsgesellschaft Oberhessen her.

Maulbach bietet so gut wie keine Einkaufsmöglichkeiten bzw. Infrastruktur. Hierzu muss man nach Homberg oder in andere, größere Ortschaften/Städte fahren. Lediglich ein Kindergarten ist vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Homberg zu finden. Dass kulturelle Leben im Dorf prägen die zahlreichen Vereine von Maulbach.





1.6 Beschreibung des Grundstückes

1.6.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich, die als Gartenland genutzt wird. Derzeit erfolgt eine Nutzung in Verbindung mit einem angrenzenden Grundstück. Eine Einzelnutzung des trapezförmig geschnittenen Grundstückes ist auch denkbar und möglich. Insgesamt hat das Grundstück leichte Hanglage, kann aber insgesamt als gut nutzbar bezeichnet werden. Es besteht ein Zugang vom öffentlichen Bereich über einen landwirtschaftlichen Wiesenweg oberhalb.

Im unteren Grundstücksbereich befindet sich eine kleine Gartenhütte als Hühnerhaus. Auf dem Grundstück werden derzeit Hühner gehalten.

Zur besseren Übersicht über das Grundstück nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß den Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Vogelsbergkreises.

3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

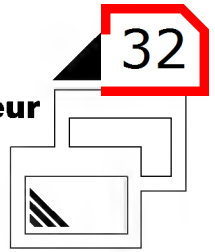
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht 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.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;



2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte (i.S.d. § 196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen und werden aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises, Stadt Homberg/Ohm, Gemarkung Maulbach führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus dem geoportal.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Einstufungen:

Ackerland:	2,00 €/m ²	Ackerzahl:	keine Angabe
Grünland:	1,40 €/m ²	Grünlandzahl:	keine Angabe
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,40 €/m ²		

Für das Flurstück 167 erfolgt sachverständig eine Einstufung als Grünland:

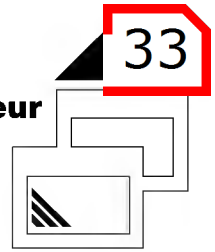
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,40 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 528,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 739,20 \text{ €}$$

Aufgrund des Zuschnittes/Größe und Zufahrt/Zugangsmöglichkeit kann das Grundstück durchaus auch einzeln genutzt werden. Es erfolgt daher keine sachverständige Anpassung. Für die vorhandene Nutzung als Gartenland in Verbindung mit dem vorhandenen Schuppen erfolgt eine pauschale, sachverständig gewählte Zulage von 500 €.

$$739,20 \text{ €} \quad + \quad 500,00 \text{ €} \quad = \quad 1.239,20 \text{ €}$$

➔ **angepasster Bodenwert Flurstück 167, gerundet = 1.200,00 €**



4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

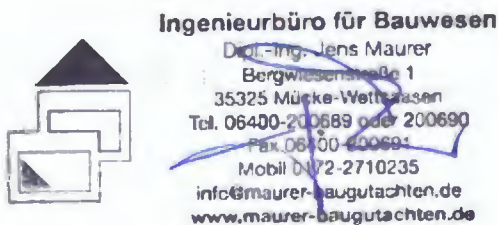
Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Landwirtschaftliche Fläche, Bei der Hohl, 35315 Homburg/Ohm-Maulbach, lfd.Nr. 2, Flur 1, Flurstück 167, zum Bewertungstichtag 01.04.2025, auf

1.200,00 €

in Worten: eintausendzweihundert Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit der Eigentümerin nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 02.06.2025



Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten.

Es ist in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-2. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 3. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 20/24 AG Alsfeld



Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht

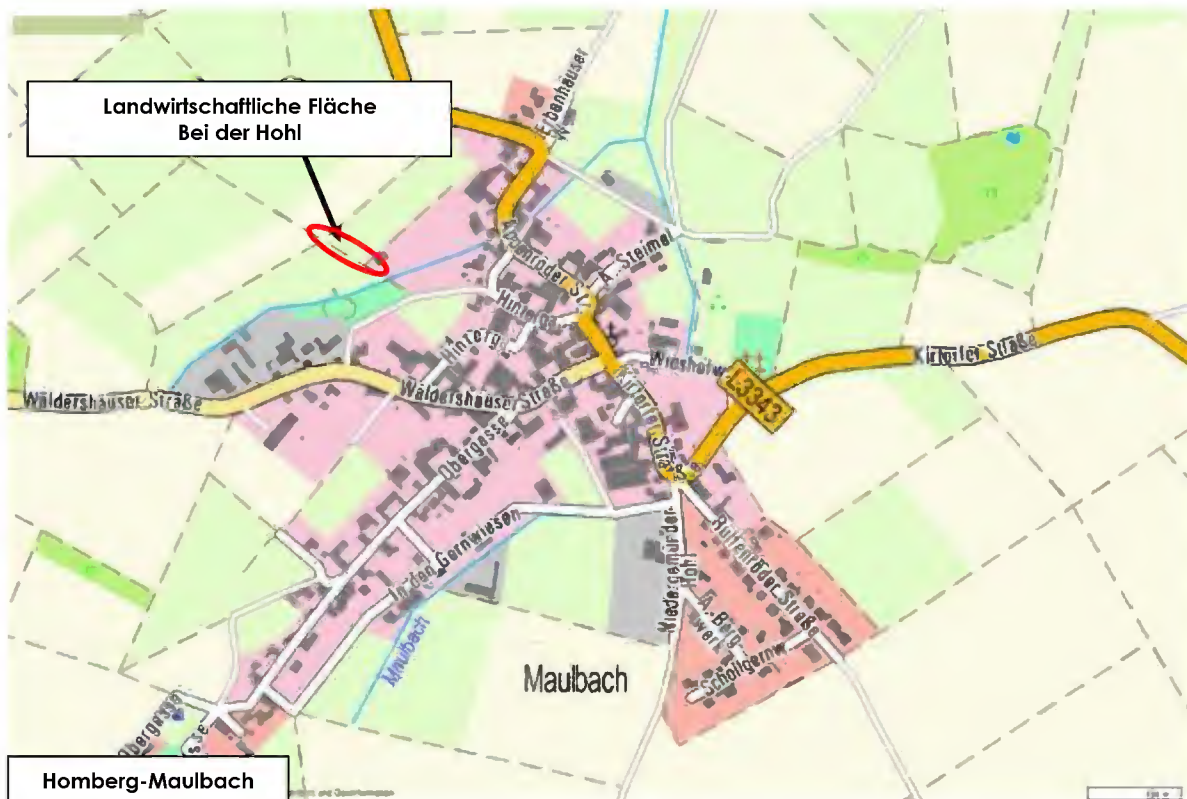


Bild 3: Grundstücksansicht

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 20/24 AG Alsfeld



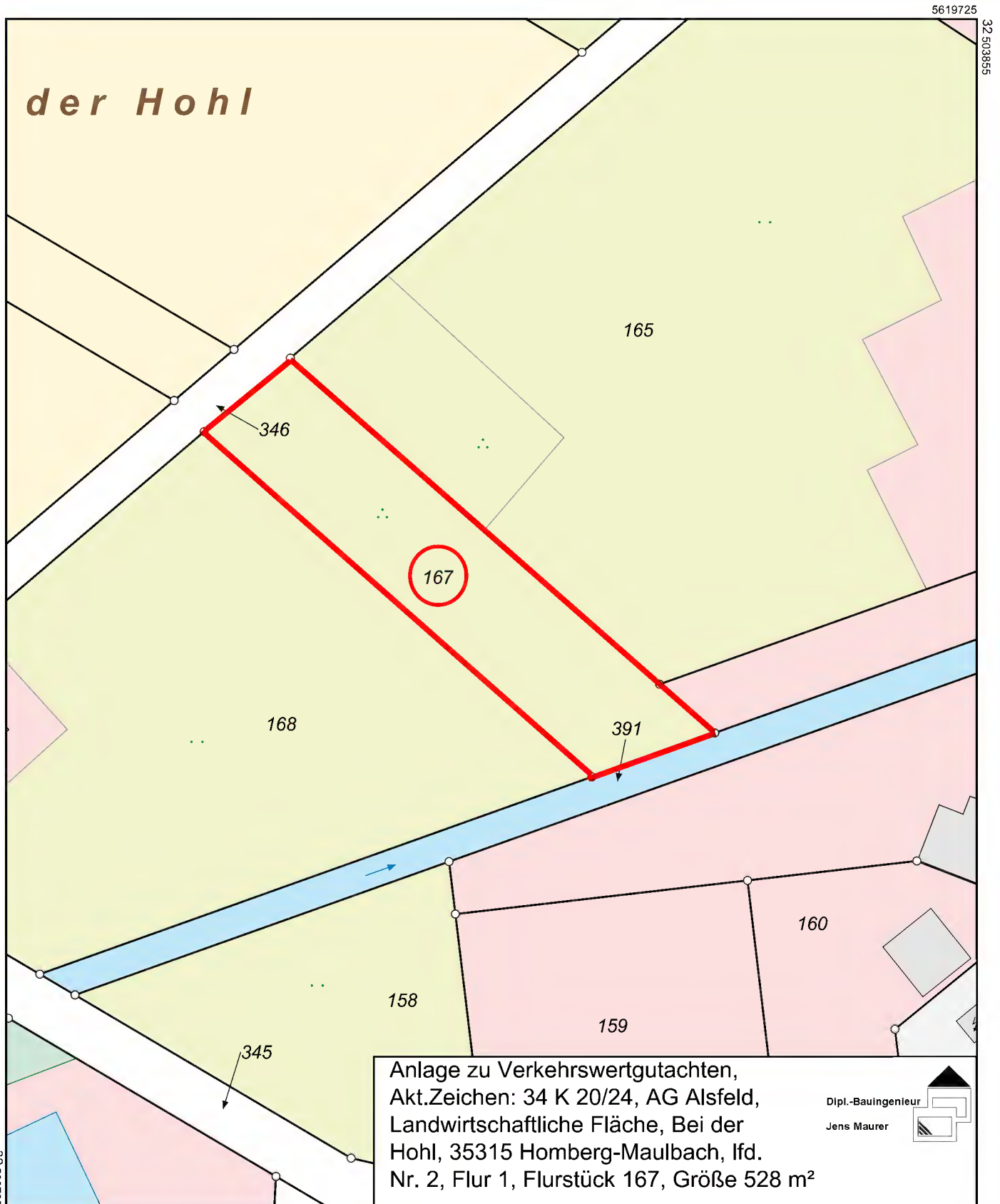
(Quelle: Google Maps)



(Quelle: Stadtplan HESSEN)

Flurstück: 167
Flur: 1
Gemarkung: Maulbach

Gemeinde: Homberg (Ohm)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



5619615

0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:500



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 20/24, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Homberg, Gemarkung Maulbach, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Homberg, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda

Prüfvermerk vom 10.06.2025, 09:49:52

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:10.06.2025, 09:44:34

Absender:JENS PETER MAURER

Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.f67755b9-177d-4b5f-bed1-42f7cd6e0c84.f5a2

Aktenzeichen des Absenders:34 K 20/24

Empfänger:Amtsgericht Alsfeld

Aktenzeichen des Empfängers:34K20/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:hej_174954147387995c8b68c-7236-4540-aabf-5cdb0d322b73

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anschreiben34K20_24_AG_Alsfeld.pdf	pdf	nein				
Deckblatt_neu.docx	docx	nein				
Expose34K20_24AG_Alsfeld.pdf	pdf	nein				
Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	pdf	nein				
Kurz_Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	pdf	nein				
Rechnung_2025_079_vom_10062025.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis

Absender

JENS PETER MAURER
BERGWIESENSTRASSE 1
35325 MÜCKE WET TSAASEN

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Kurz_Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Anschreiben34K20_24_AG_Alsfeld.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Rechnung_2025_079_vom_10062025.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Expose34K20_24AG_Alsfeld.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Deckblatt_neu.docx	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

34K20/24
DE.Justiz.f67755b9-177d-4b5f-bed1-42f7cd6e0c84.f5a2

Empfänger:

safe-sp1-1421926163163-015760431

Erstellungszeitpunkt:

10.06.2025

In Sachen

34 K 20/24
--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigenname	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	Nein
2	Andere / Sonstige	--	Kurz_Gutachten34K20_24AG_Alsfeld.pdf	Nein
3	Andere / Sonstige	--	Anschreiben34K20_24_AG_Alsfeld.pdf	Nein
6	Andere / Sonstige	--	Rechnung_2025_079_vom_10062025.pdf	Nein
7	Andere / Sonstige	--	Expose34K20_24AG_Alsfeld.pdf	Nein
8	Andere / Sonstige	--	Deckblatt_neu.docx	Nein