

#### VERKEHRSWERT

## GUTACHTEN



**in der Sache:**

**Wald (Holzung)**

**In der Fell**

**35327 Ulrichstein**

**Amtsgericht Alsfeld**

**Aktenzeichen: 34 K 24/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.11.2023 ermittelt mit

**5.000,00 €**

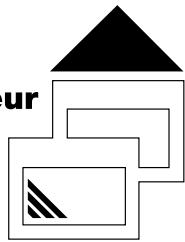
**in Worten: fünftausend Euro**

#### **1. Allgemeine Angaben**

Grundbuch von Ulrichstein, Blatt 1125  
des Amtsgerichtes Alsfeld

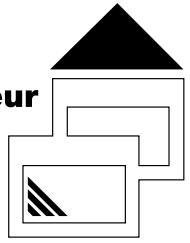
Ifd. Nr. 11,  
Gemarkung Ulrichstein, Flur 5, Flurstück 53/1,  
Wald (Holzung), In der Fell,  
Flächengehalt 14.390 m<sup>2</sup>

Amt für Bodenmanagement Fulda

**1.1 Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
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 Grundstückes	7
<b>2. Allgemeine Verfahrenswahl</b>	<b>8</b>
<b>3. Bodenwert</b>	<b>8</b>
<b>4. Verkehrswert</b>	<b>10</b>

<b>Anlage</b>	Bilder	A1-A2
	Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
	Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



## **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Alsfeld  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen: 34 K 24/23

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Mit Datum vom 23.10.2023 wurden die beiden Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.  
Es erfolgte eine nur einseitige telefonische Kontaktaufnahme durch die Verfahrensbeteiligten.

Es konnte eine Ortsbesichtigung für Donnerstag, den 02.11.2023 ab 12.00 Uhr vereinbart werden.

Der Termin fand ordnungsgemäß statt. Das Grundstück war frei zugänglich.

Teilnehmer:  
- Verfahrensbeteiligter  
- Herr Jens Maurer

Es liegen zum Grundstück keine weiteren Unterlagen vor. Mögliche Miet- bzw. Pachtverträge liegen nicht vor.

## **1.4 Rechtliche Gegebenheiten**

Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. I + II vor, die in der Wertermittlung berücksichtigt werden müssten.

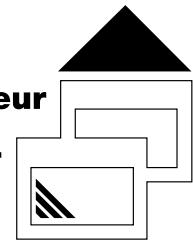
Es wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefordert, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, als landwirtschaftliche Fläche wurde auch keine Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen angefordert.

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

Die wertrelevanten Auswirkungen von eventuell vorhandenen Altlasten sind von einer hierfür geeigneten Stelle zu ermitteln.

Alle Angaben ohne Gewähr.



## 1.5 Lage des Grundstückes

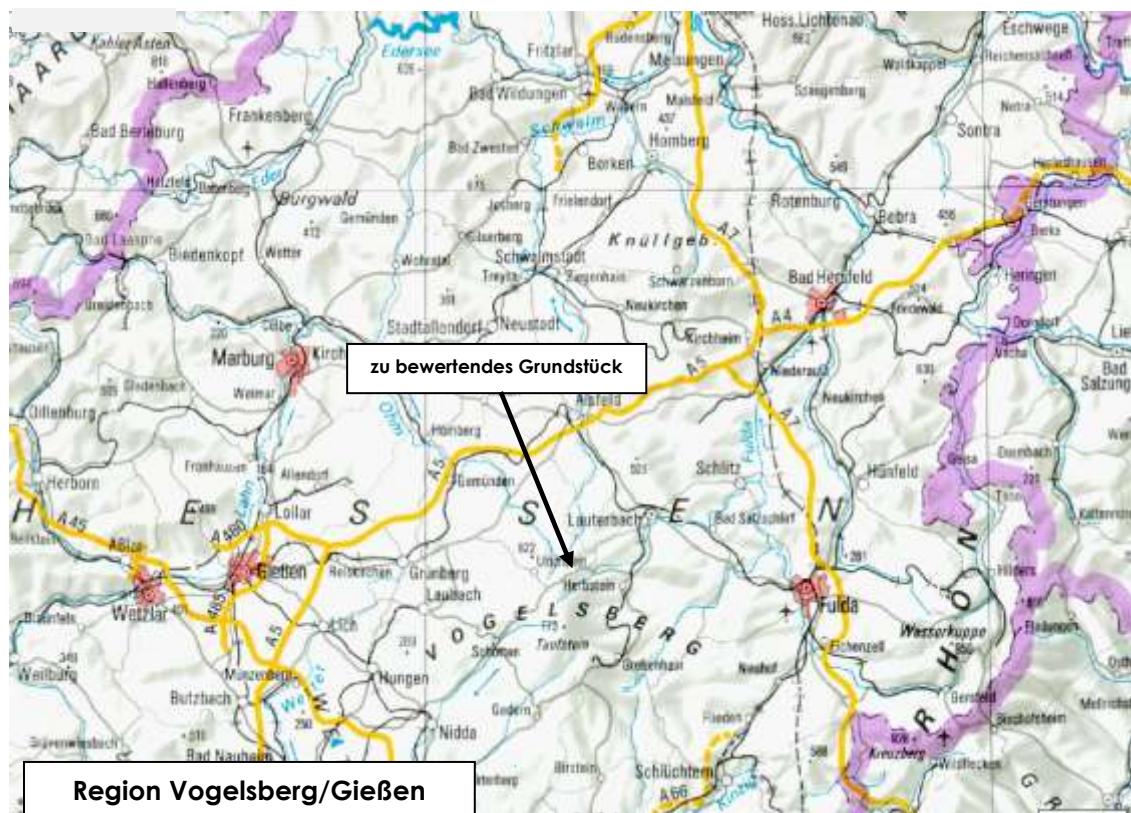
Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im Außenbereich der Gemarkung von Ulrichstein, östlich der Stadt an der Gemarkungsgrenze zu Rebgeshain.

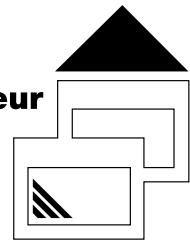
Ulrichstein ist eine kleine Stadt im Vogelsbergkreis mit ca. 3.000 Einwohnern. Die Stadt ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Geographisch liegt Ulrichstein im Vogelsberg auf 559 Metern Höhe, der Schlossberg mit einer Höhe von 614 Metern ist der höchste Punkt Ulrichsteins. Damit ist Ulrichstein Hessens höchstgelegene Stadt. Es ist ein anerkannter Luftkurort und liegt in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes Hoherodskopf. Unmittelbar nordwestlich der Ortslage von Ulrichstein befindet sich die Quelle des Flusses Ohm.

Ulrichstein grenzt im Norden an die Gemeinde Feldatal, im Osten an die Gemeinde Lautertal, im Süden an die Stadt Schotten, im Südwesten an die Stadt Laubach (Landkreis Gießen), sowie im Westen an die Gemeinde Mücke. Ortsteile der Gemeinde sind der Kernort Ulrichstein, Kölzenhain, Feldkrücken, Rebgeshain, Bobenhausen II, Helpershain, Unter-Seibertenrod, Ober-Seibertenrod und Wohlfeld.

Seinen Ursprung hat der Ort in der heute nur als Ruine erhaltenen Burgenanlage auf einem über 600 m hohen Basaltkegel, die im Kern aus dem 12. Jahrhundert stammt.





1826 wurde dann die Burg abgebrochen. Heute künden nur noch Ruinenteile von dem einst wehrhaften standesherrlichen Verwaltungssitz. Dieses ruinengekrönte Wahrzeichen von Ulrichstein trägt heute einen Aussichtsturm, von dem ein herrlicher Rundblick in die hessische Mittelgebirgslandschaft möglich ist.

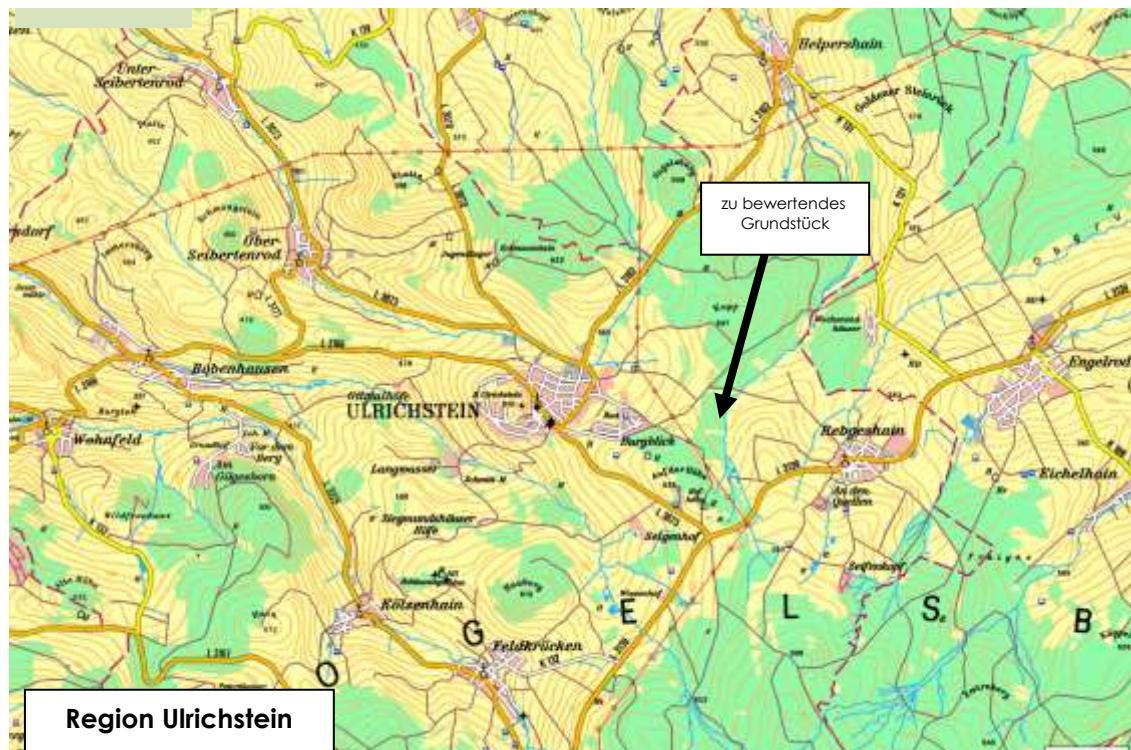
Größere Gewerbe- und Industriegebiete gibt es in Ulrichstein selbst nicht. Die Kleinstadt setzt auf eine für moderate Naherholungs- und Individualtourismus geeignete Infrastruktur, sowie eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten.

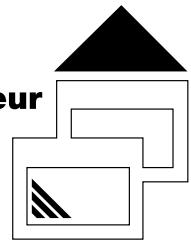
Es werden viele Freizeitmöglichkeiten geboten, so ist der Hoherodskopf mit u.a. Skiabfahrtspisten oder Sommerrodelbahn nur 6 km entfernt.

Die wichtigsten Dinge des täglichen Lebens können bequem in Ulrichstein erledigt werden, u.a. sind entsprechende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Apotheke und Ärzte befinden sich ebenfalls in Ulrichstein. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind in Schotten und Lauterbach. Ein Alten- und Pflegeheim befindet sich ebenfalls in Ulrichstein.

Auch überregional bekannt ist Ulrichstein mittlerweile durch seine vielen Windkraftanlagen.

Die verkehrstechnische Anbindung von Ulrichstein und seinen Ortsteilen muss als eher durchschnittlich bis schlecht bezeichnet werden. Zur Marktstadt Schotten sind es 18 km, zur Kreisstadt Lauterbach ca. 20 km.





Wie bereits erwähnt befindet sich die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche im östlichen Außenbereich von Ulrichstein, an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Rebgeshain.

Die Zufahrt kann über verschiedene Wege erfolgen. Die Zufahrtswege sind befestigt und im Bereich des Grundstückes selbst noch einfach befestigt. Das Grundstück ist insgesamt gut erreichbar.

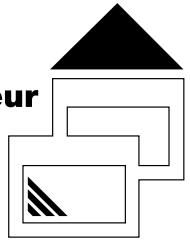
Bei den umliegenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Grünflächen, bzw. einfachen Waldflächen mit Gehölz. Es handelt sich nicht um eine klassische, alte Waldfläche mit Mischwald.

Das Grundstück ist regelmäßig und annähernd rechteckig geschnitten. Die Fläche ist weitgehend eben gelegen und kann als grundsätzlich gut nutzbar bezeichnet werden, wenn auch der Zweck in Frage steht.

Gemäß Gutachterausschuss wird das Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt. Es kann eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche erfolgen.

Durch die Lage deutlich im Außenbereich sind keine weiteren Auskünfte zum Grundstück erforderlich.

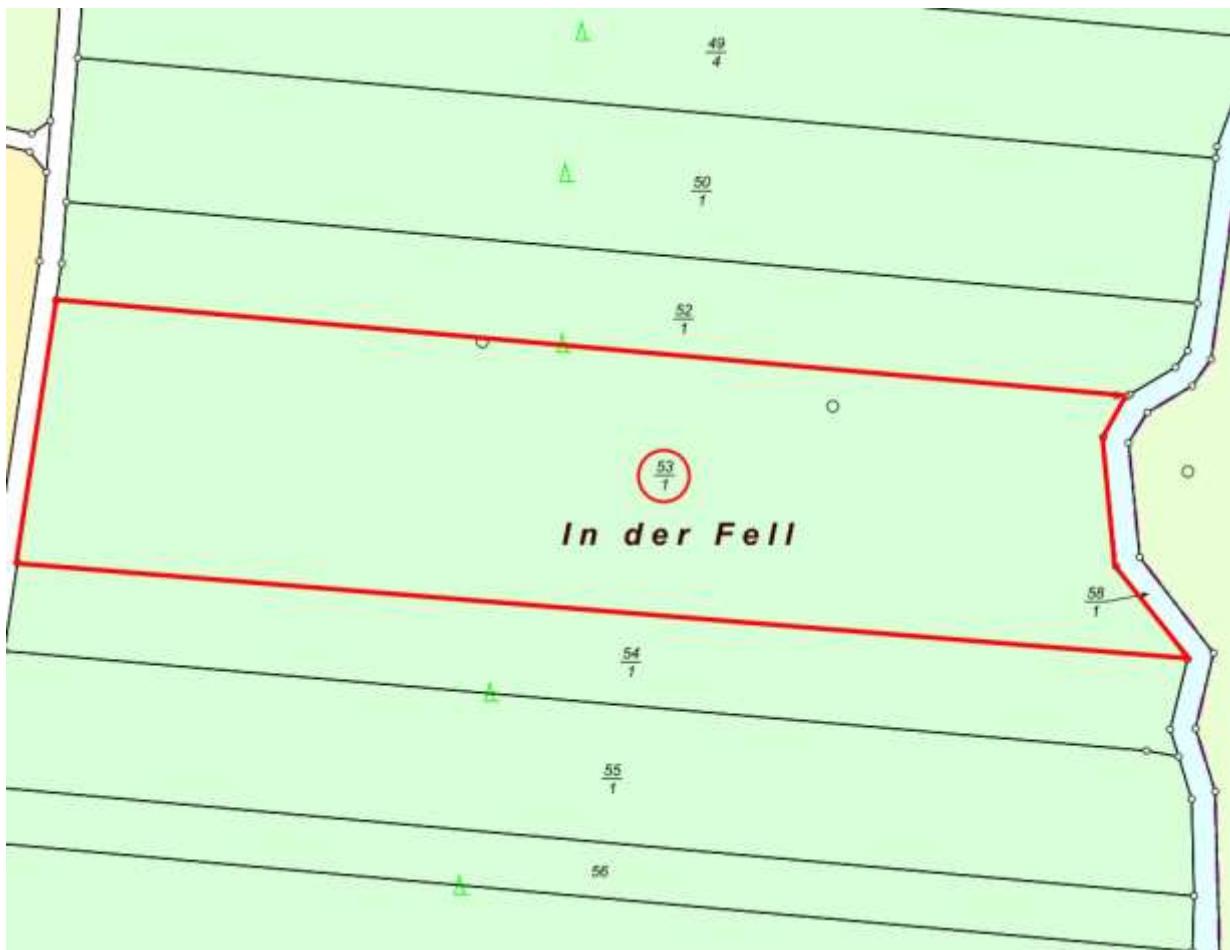




## 1.6 Beschreibung des Grundstückes

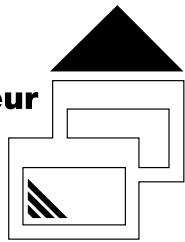
Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit augenscheinlich brach liegt bzw. nicht genutzt wird. Das regelmäßig, rechteckig geschnittene Grundstück ist eben gelegen und mit einfaches Gehölz (kleinere Bäume, Büsche und Sträucher) bewachsen. Es ist derzeit keine wirtschaftliche Nutzung gegeben. Die Zufahrtsweg sind befestigt, bzw. einfach befestigt, das Grundstück somit gut erreichbar.

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



(Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte Amt für Bodenmanagement)





## 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, während die Wertermittlung selbst größtenteils noch nach wie vor nach der alten Wertermittlungsverordnung erfolgt, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses entsprechend noch der alten 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.

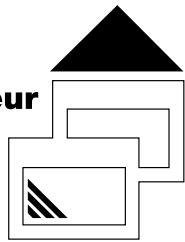
(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(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 Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag 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.

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.

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 Ulrichstein, Gemarkung Ulrichstein, hat den zu bewertenden Bereich als Land- und forstwirtschaftliche Fläche eingestuft. Es wird als Bodenrichtwert 2022 (Stand 01.01.2022) gemäß Einstufung einen Wert wie folgt angegeben:

Der Wert wurde mit den aktuellen Daten abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt im vorliegenden Fall keine konjunkturelle Anpassung.

Es werden folgende zonalen Bodenrichtwerte angegeben:

Ackerland	=	0,55 €/m <sup>2</sup>	→ liegt keine Ackerzahl vor
Grünland	=	0,55 €/m <sup>2</sup>	→ liegt keine Grünlandzahl vor
Forstwirtschaftliche Fläche	=	0,35 €/m <sup>2</sup>	

Für die Gemarkung Ulrichstein liegt der generalisierte Bodenwert im eher unteren Bereich. Es erfolgt eine Einstufung als forstwirtschaftliche Fläche. Es ist kein Nutzholz vorhanden, welches in der Wertermittlung berücksichtigt werden müsste.

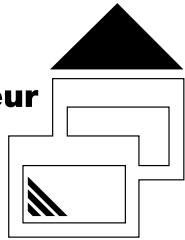
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$0,35 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 14.390,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 5.036,50 \text{ €}$$

Aufgrund der Grundstücksgröße und Nutzbarkeit, sowie Erreichbarkeit erfolgt sachverständig keine weitere Anpassung. Gewählt Faktor 1,00.

$$5.036,50 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 5.036,50 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 53/1, gerundet} \quad = \quad \mathbf{5.000,00 \text{ €}}$$



#### 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 des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahrens.

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

**Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Objekt beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes, Wald, (Holzung), In der Fell, 35327 Ulrichstein, Ifd.Nr. 11, Flur 5, Flurstück 53/1, zum Bewertungstichtag 02.11.2023, auf**

**5.000,00 €**

**in Worten: fünftausend Euro**

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

Mücke, den 10.01.2024

**Ingenieurbüro für Bauwesen**  
Dipl.-Ing. Jens Maurer  
Bergwiesenstraße 1  
35325 Mücke-Wettasen  
Tel. 06400-200689 oder 200690  
Fax. 06400-200691  
Mobil 0172-2710235  
[info@maurer-baugutachten.de](mailto:info@maurer-baugutachten.de)  
[www.maurer-baugutachten.de](http://www.maurer-baugutachten.de)

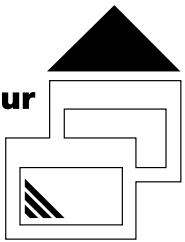
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält der Auftraggeber, das Amtsgericht Alsfeld.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 24/23 AG Alsfeld



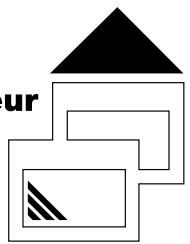
Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht



Bild 3: Blick von Zufahrt



-A2-

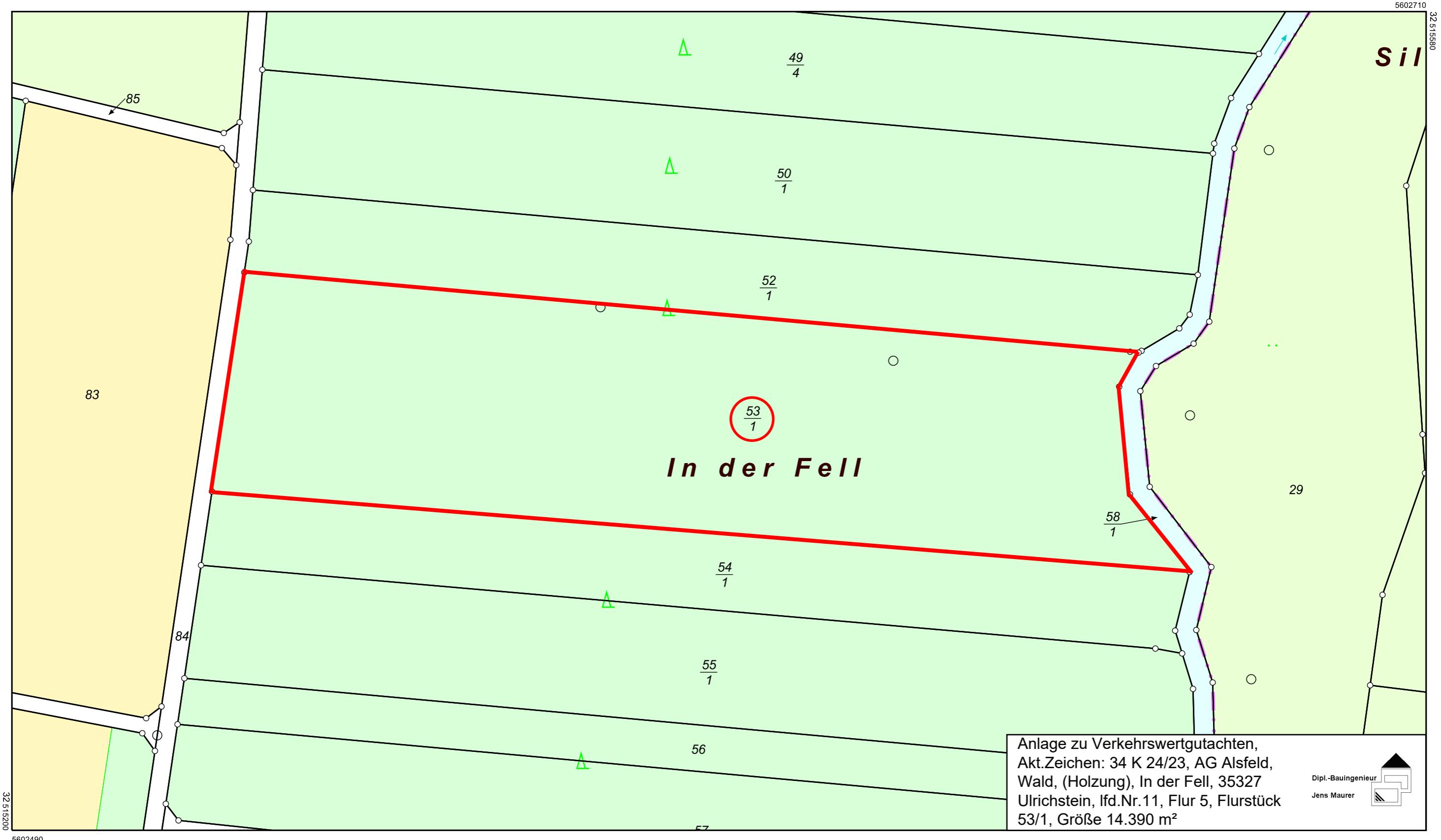
Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 24/23 AG Alsfeld



Bild 4: Zufahrtsweg, befestigt



(Quelle: Stadtplan HESSEN)



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

**HESSEN**



**Amt für Bodenmanagement Fulda**  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda

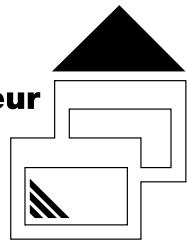
Flurstück: 53/1  
Flur: 5  
Gemarkung: Ulrichstein

Gemeinde:  
Kreis:  
Regierungsbezirk:

Ulrichstein  
Vogelsberg  
Gießen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 23.10.2023  
Antrag: 202264128-1



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung  
Aktenzeichen 34 K 24/23, Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet derzeit nur teilweise 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 2004 (nebst Änderungen 2009)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch 2002 (nebst Änderungen 2009)
- Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken) 1990
- 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](http://www.boris.hessen.de)
- Bodenrichtwerte Vogelsbergkreis, Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2023
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023
- Stadtplan Hessen
- Stadt Ulrichstein, Bauamt
- Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda