

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

**Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
Am Ehmser
35327 Ulrichstein**

**Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 34 K 26/23**

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.11.2023 ermittelt mit

9.800,00 €

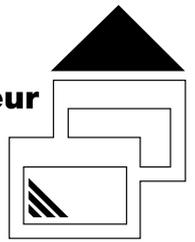
in Worten: neuntausendachthundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Ulrichstein, Blatt 1125
des Amtsgerichtes Alsfeld

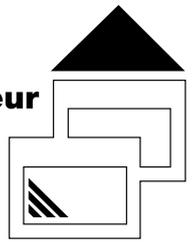
Ifd. Nr. 17,
Gemarkung Ulrichstein, Flur 14, Flurstück 28,
Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Am Ehmser,
Flächengehalt 17.957 m²

Amt für Bodenmanagement Fulda



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 Grundstückes	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	9
3. Bodenwert	9
4. Verkehrswert	12
Anlage	
Bilder	A1-A4
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



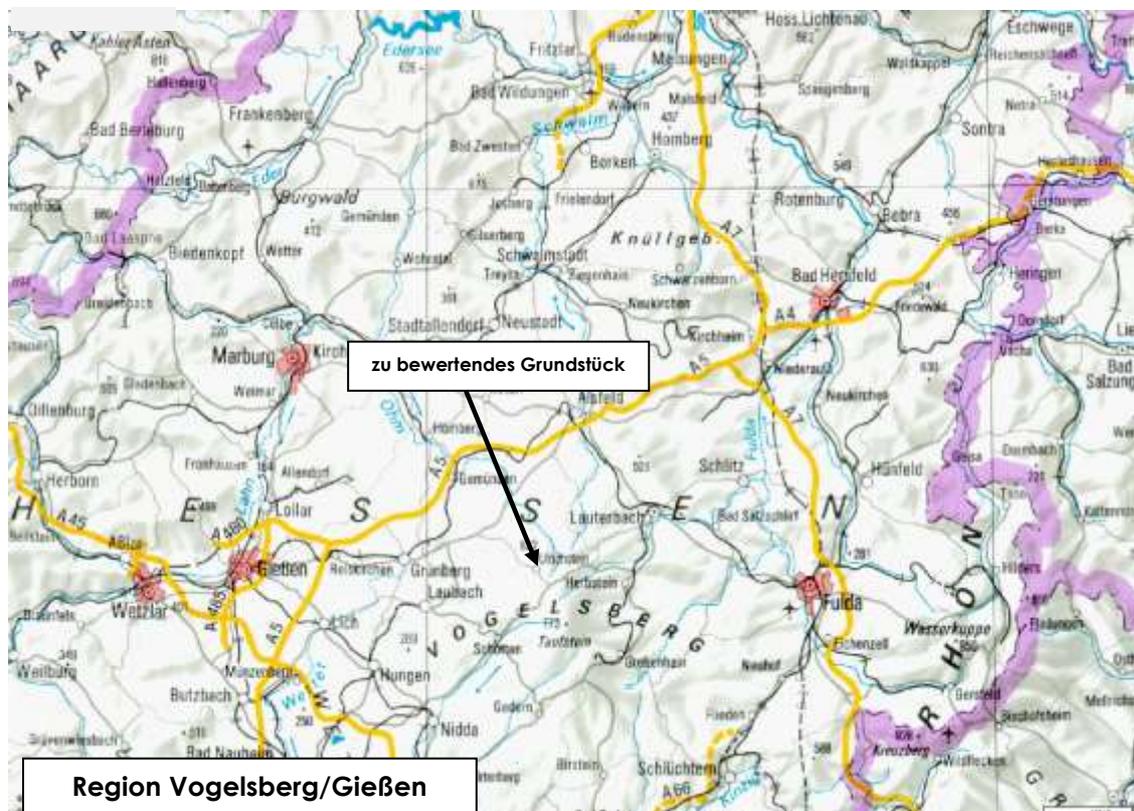
1.5 Lage des Grundstückes

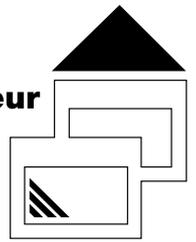
Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im Außenbereich, in unmittelbarer Nähe des südlichen Ortsrandes von Ulrichstein.

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 Wohnfeld.

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





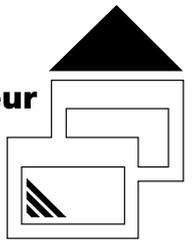
1826 wurde dann die Burg abgebrochen. Heute künden nur noch Ruinenteile von dem einst wehrhaften standesherrlichen Verwaltungssitz. Dieses ruinen-gekrönte Wahrzeichen von Ulrichstein trägt heute einen Aussichtsturm, von dem ein herrlicher Rundblick in die hessische Mittelgebirgslandschaft möglich ist.

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 zwar im Außenbereich von Ulrichstein, aber in unmittelbarer Nähe des südlichen Ortsrandes.

Die Zufahrtsstraße ist bis an das Grundstück im unteren Bereich asphaltiert, während die obere Zufahrt entlang des Grundstückes ein einfacher Wiesenweg ist.

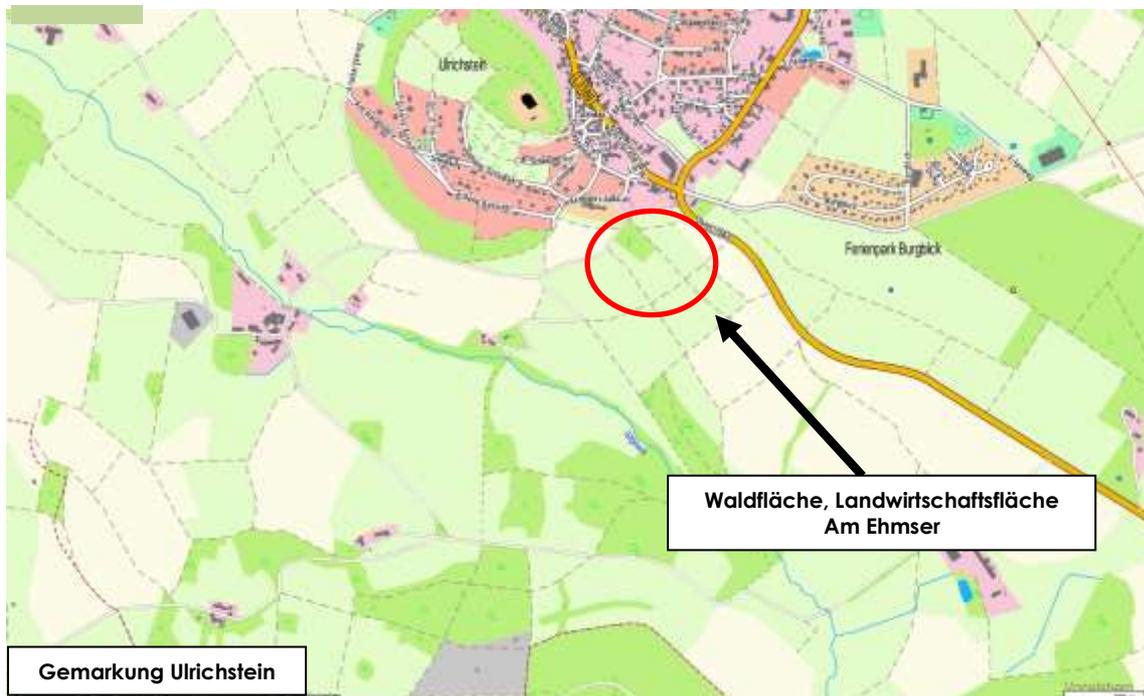
Das Grundstück ist entsprechend sehr gut erreichbar.

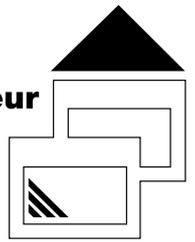
Bei den umliegenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Grünflächen und Unland mit kleineren Hecken und Sträuchern

Das Grundstück selbst ist unregelmäßig geschnitten und hat zum Teil leichte Hanglage. Es unterteilt sich in einen Waldbereich, sowie Grünland mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern. Entsprechend kann nur ein Teil des Grundstückes als Grünland/Weideland genutzt werden.

Gemäß Gutachterausschuss wird das Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt. Für das Gesamtgrundstück erfolgte eine Unterteilung nach Grünland und forstwirtschaftliche Fläche.

Durch die Lage 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 teilweise eine Waldfläche ist und teilweise als Grünland genutzt wird. Die Waldfläche beträgt ca. 5.250 m² und die Grünlandfläche ca. 12.707 m².

Die Waldfläche hat überwiegend Nadelbäume und wenige Laubbäume. Dazu ist die Waldfläche seit Jahren unbearbeitet. Es besteht ein Aufwand zur Durchforstung. Als Besonderheit ist eine kleine Waldhütte zu nennen, die schwer zugänglich war und auch nicht von Innen besichtigt werden konnte. Augenscheinlich deutlich in die Jahre gekommen, mit erheblichem Sanierungsaufwand. Baurechtlich ist das kleine Gebäude im Außenbereich zu prüfen.

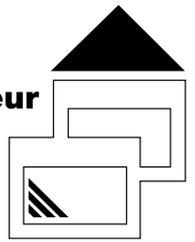


Das Grünland kann grundsätzlich als gut nutzbar bezeichnet werden, auch wenn stellenweise Hecken mit Büschen und kleineren Bäumen die Fläche durchziehen. Als Weideland wäre die Fläche gut nutzbar.

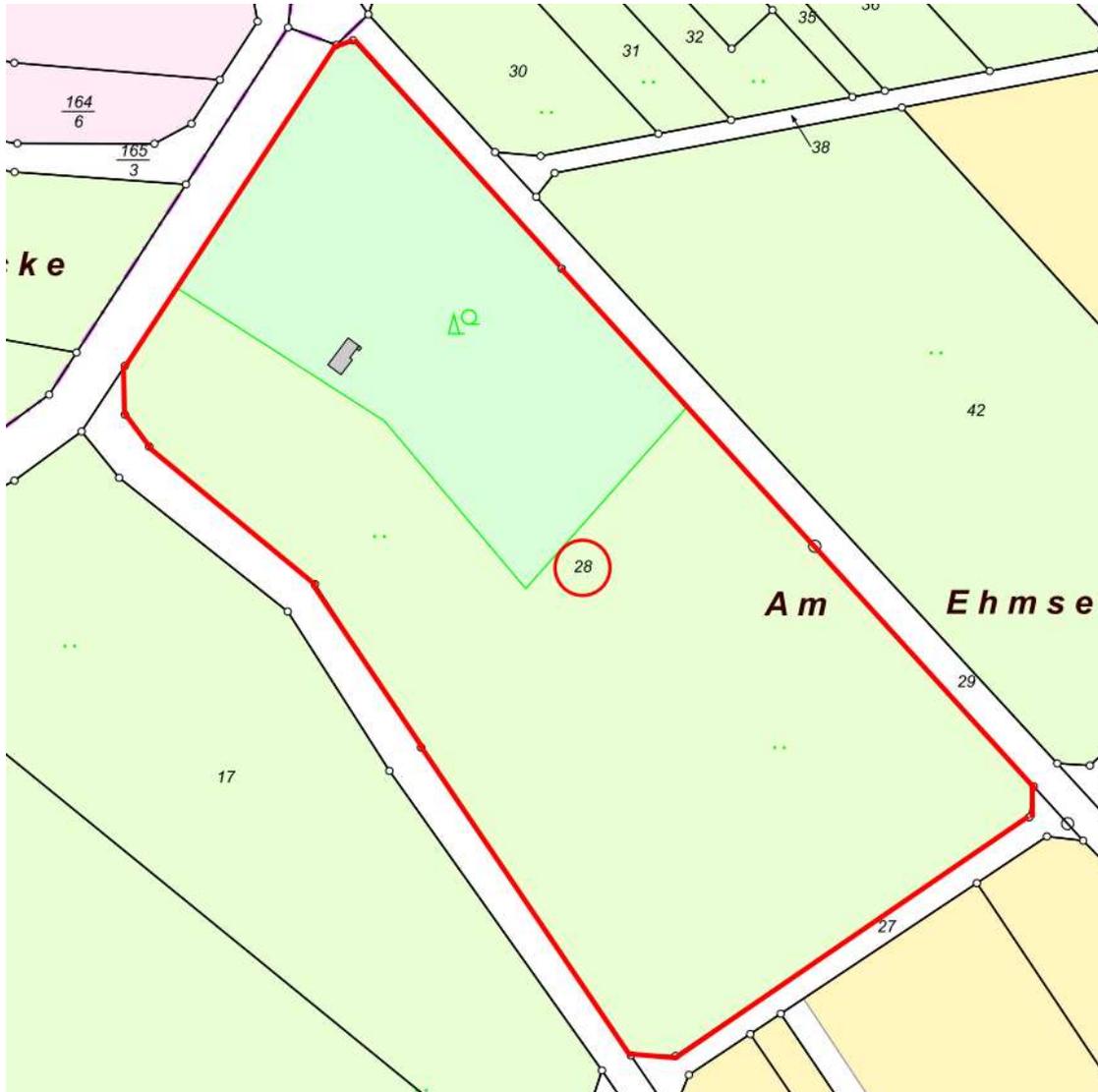


Insgesamt hat das Grundstück leichte Hanglage, kann aber als gut nutzbar bezeichnet werden. Die Zufahrt erfolgt größtenteils über asphaltierte Wege.

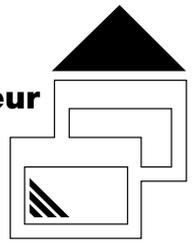




Zur besseren Übersicht über das Grundstück nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:



(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.

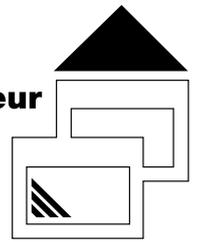
(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(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 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.

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:

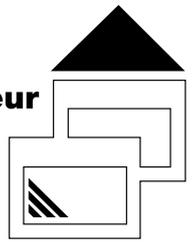
Der Wert wurde mit den aktuellen Daten abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt im vorliegenden Fall keine konjunkturelle Anpassung.

Es werden folgende zonalen Bodenrichtwerte angegeben:

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

Für die Gemarkung Ulrichstein liegt der generalisierte Bodenwert im eher unteren Bereich. Es erfolgt eine Unterteilung des Grundstückes nach Waldfläche und Grünland wie folgt:





Die Waldfläche wurde anhand des Geoportals Hessen mit ca. 5.250 m² ermittelt. Daraus ergibt sich eine Grünlandfläche wie folgt:

$$17.957,00 \text{ m}^2 - 5.250,00 \text{ m}^2 = 12.707,00 \text{ m}^2$$

Daraus kann ein anteiliger Bodenwert des Grundstückes für die Waldfläche (forstwirtschaftliche Fläche) wie folgt errechnet werden:

$$0,35 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 5.250,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 1.837,50 \text{ €}$$

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes, sowie des Gesamtzustandes der Fläche erfolgt kein Wertansatz für das Holz. Die vorhandene Waldhütte (massiv) wird pauschal mit 1.000,00 € erfasst. Grundsätzlich wäre hier allerdings auch die baurechtliche Situation zu klären. Weitere Anpassungen für die Waldfläche erfolgen nicht. Gewählt Faktor 1,00:

$$(1.837,50 \text{ €} \times 1,00) + 1.000,00 \text{ €} \quad = \quad 2.837,50 \text{ €}$$

Für das Grünland erfolgt ein sachverständiger Wertansatz wie folgt:

$$12.707,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,55 \quad = \quad 6.988,85 \text{ €}$$

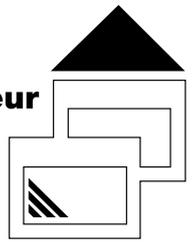
Aufgrund der vorhandenen Unlandflächen auf dem Grünland erfolgt trotz der Nähe zum Ort und der guten Zufahrtsmöglichkeit keine weitere Anpassung. Gewählt Faktor 1,00:

$$6.988,85 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 6.988,85 \text{ €}$$

Daraus ergibt sich ein Wertansatz für das Gesamtgrundstück wie folgt:

$$\text{Waldfläche} + \text{Grünland} = 2.837,50 \text{ €} + 6.988,85 \text{ €} \quad = \quad 9.826,35 \text{ €}$$

→ angepasster Bodenwert Flurstück 28, gerundet = 9.800,00 €



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 des Bodenrichtwertes im Rahmen des Vergleichswertverfahren.

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, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Am Ehmser, 35327 Ulrichstein, lfd.Nr. 17, Flur 14, Flurstück 28, zum Bewertungstichtag 02.11.2023, auf

9.800,00 €

in Worten: neuntausendachthundert Euro

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

Mücke, den 14.01.2024



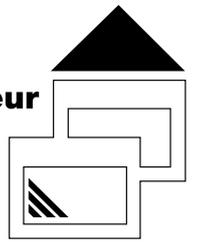
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 18 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.



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 26/23 AG Alsfeld



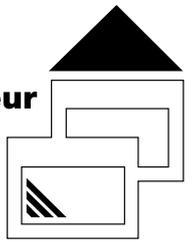
Bild 1: Grundstücksansicht/Zufahrt



Bild 2: Grundstücksansicht



Bild 3: Grundstücksansicht



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 26/23 AG Alsfeld



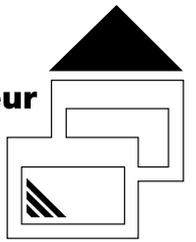
Bild 4: obere Zufahrt



Bild 5: Grundstücksansicht Wald



Bild 6: Wald von oberer Zufahrt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 26/23 AG Alsfeld



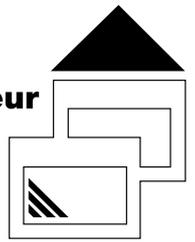
Bild 7: Hütte im Waldbereich



Bild 8: Grundstücksansicht Wald



Bild 9: hinteres Grünland



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 34 K 26/23 AG Alsfeld

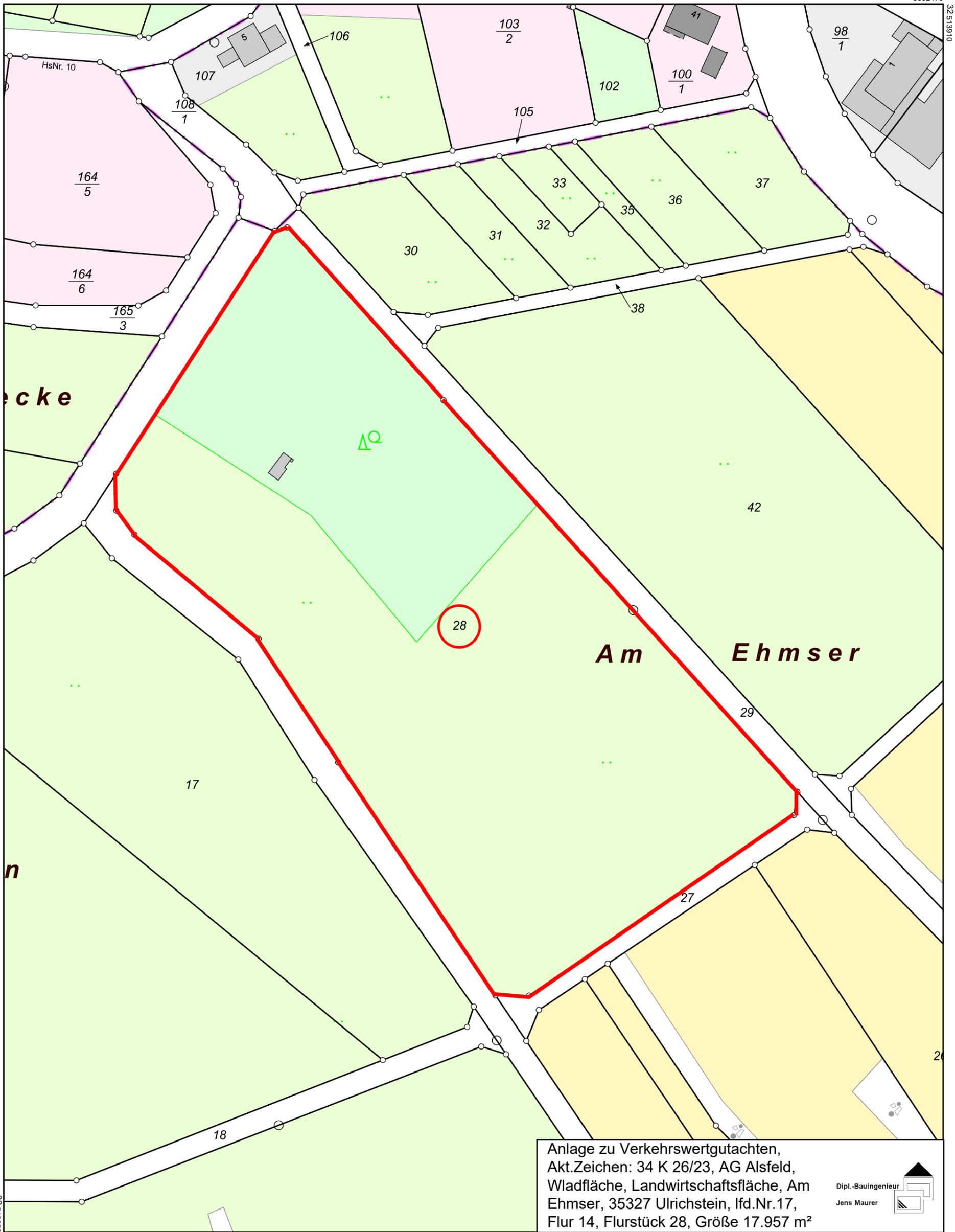


(Quelle: Google Maps)



Gemarkung Ulrichstein

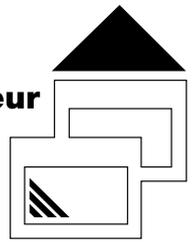
(Quelle: Stadtplan HESSEN)



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 34 K 26/23, AG Alsfeld,
 Wladfläche, Landwirtschaftsfläche, Am
 Ehmser, 35327 Ulrichstein, lfd.Nr.17,
 Flur 14, Flurstück 28, Größe 17.957 m²

Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer





**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 34 K 26/23, 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
 - 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