

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

## über den Verkehrswert (Marktwert)

unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 aufgeführten Bedingungen



**Bewertungsobjekt:** Unbebautes Grundstück, landwirtschaftliche Fläche in 36318 Schwalmthal – Ober-Sorg

**Verkehrswert rd. 5.000 €**

|                                         |                                                                                                             |                                                       |                                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Auftraggeber:                           | Amtsgericht Alsfeld                                                                                         | Wertermittlungsstich-<br>tag/ Qualitätsstich-<br>tag: | 16.06.2023.                       |
| Aktenzeichen des Sach-<br>verständigen: | GA 23-106                                                                                                   | Flächen:                                              | Grundstücksfläche ca. 6929<br>m². |
| Bewertungszweck und<br>Auftrag:         | Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks für das Zwangsversteigerungsverfahren 34 K 63/ 22. | Objekteigenschaften:                                  | Grünland, Gehölz.                 |
|                                         |                                                                                                             | Besonderheiten:                                       | Keine.                            |
|                                         |                                                                                                             | Mieter/ Nutzer:                                       | Unbekannt.                        |

Das Gutachten besteht aus 34 Seiten. Das Gutachten wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.



## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b><i>Zusammenfassung</i></b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b><i>Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag</i></b>                 | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b><i>Allgemeine Angaben</i></b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b><i>Beschreibung tatsächlicher Eigenschaften</i></b>                  | <b>7</b>  |
| 4.1       | <b>Lage und Standort</b>                                                | <b>7</b>  |
| 4.1.1     | Makrolage, Mikrolage                                                    | 7         |
| 4.1.2     | Verkehr und Infrastruktur                                               | 12        |
| 4.2       | <b>Umwelteinflüsse</b>                                                  | <b>13</b> |
| 4.3       | <b>Bodenbeschaffenheit</b>                                              | <b>13</b> |
| 4.4       | <b>Beschreibung baulicher Anlagen</b>                                   | <b>14</b> |
| 4.5       | <b>Beschreibung nichtbaulicher Anlagen</b>                              | <b>14</b> |
| 4.6       | <b>Sonstige Eigenschaften</b>                                           | <b>14</b> |
| <b>5.</b> | <b><i>Beschreibung rechtlicher Gegebenheiten</i></b>                    | <b>14</b> |
| 5.1       | <b>Grundbuch und Liegenschaftskataster</b>                              | <b>14</b> |
| 5.1.1     | Grundbuch                                                               | 14        |
| 5.1.2     | Liegenschaftskataster                                                   | 14        |
| 5.2       | <b>Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten</b>                              | <b>15</b> |
| 5.2.1     | Planungs- und Bauordnungsrecht                                          | 15        |
| 5.2.2     | Baulasten                                                               | 15        |
| 5.2.3     | Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge                         | 15        |
| 5.2.4     | Denkmal-/Naturschutz                                                    | 16        |
| 5.2.5     | Altlasten                                                               | 16        |
| 5.2.6     | Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten                             | 16        |
| 5.3       | <b>Privatrechtliche Gegebenheiten</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>6.</b> | <b><i>Beschreibung wirtschaftlicher Gegebenheiten</i></b>               | <b>16</b> |
| 6.1       | <b>Gesamtwirtschaftliche Situation</b>                                  | <b>16</b> |
| 6.2       | <b>Situation auf dem überregionalen und regionalen Grundstücksmarkt</b> | <b>17</b> |
| <b>7.</b> | <b><i>Analyse und Beurteilung</i></b>                                   | <b>18</b> |
| 7.1       | <b>Tatsächliche Eigenschaften</b>                                       | <b>18</b> |
| 7.2       | <b>Rechtliche Gegebenheiten</b>                                         | <b>18</b> |
| 7.3       | <b>Wirtschaftliche Gegebenheiten</b>                                    | <b>18</b> |
| <b>8.</b> | <b><i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i></b>                     | <b>19</b> |
| <b>9.</b> | <b><i>Wertermittlungsansätze</i></b>                                    | <b>20</b> |
| 9.1       | <b>Bodenwert</b>                                                        | <b>20</b> |
| 9.2       | <b>Sachwert</b>                                                         | <b>22</b> |
| 9.3       | <b>Ertragswert</b>                                                      | <b>22</b> |
| 9.4       | <b>Vergleichswert</b>                                                   | <b>22</b> |



---

|            |                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b> | <b><i>Verkehrswertermittlung</i></b>                              | <b>22</b> |
| 10.1       | Zusammenstellung ermittelter Werte                                | 22        |
| 10.2       | Ableitung und Begründung des Verkehrswerts                        | 22        |
| 10.3       | Bemessung des Verkehrswerts                                       | 23        |
| 10.4       | Fragen des Auftraggebers                                          | 24        |
| <b>11.</b> | <b><i>Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung</i></b> | <b>25</b> |
| <b>12.</b> | <b><i>Anlage</i></b>                                              | <b>28</b> |



## 1. Zusammenfassung

|                                              |                                                           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <u>Grundstück/Gebäude:</u>                   | Ein unbebautes Grundstück in 36318 Schwalmthal-Ober-Sorg. |
| Grundstücksgröße:                            | Laut Grundbuch 6929 m <sup>2</sup>                        |
| Wertermittlungstichtag/<br>Qualitätstichtag: | 16.06.2023 /<br>16.06.2023                                |
| Bodenwert rd.:<br>(unbelastet)               | 5.000 €                                                   |
| Sachwert rd.:<br>(unbelastet)                | Entfällt.                                                 |
| Ertragswert rd.:<br>(unbelastet)             | Entfällt.                                                 |
| Verkehrswert (Marktwert) rd.:                | 5.000 €                                                   |

## 2. Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:       | Amtsgericht Alsfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sachverständiger:   | Dipl.-Ing. Gunther Sachs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bewertungsobjekt:   | Ein unbebautes Grundstück „Am Lanzenberg“, Grünland/ Waldfläche, in 36318 Schwalmthal – Ober-Sorg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zweck des Auftrags: | Ermittlung des Immobilienwertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes des o.g. Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im nachfolgend dargestellten Auftrag formulierten Bedingungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auftragsinhalt:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellen eines Verkehrswertgutachtens</li><li>• Sechsfache Ausfertigung des Gutachtens</li><li>• Anfertigen eines digitalen Exposés</li><li>• Angabe von Vermietung oder Verpachtung</li><li>• Angabe der Verwaltung nach WEG</li><li>• Ggf. Feststellung von vorhandenem Gewerbebetrieb</li><li>• Ggf. Feststellung von vorhandenen Maschinen oder Betriebs-einrichtungen</li><li>• Angabe über Verdacht auf Hausschwamm</li><li>• Angabe von baubehördlichen Beschränkungen oder Bean-standungen</li><li>• Angabe über vorhandenen Energiepass</li><li>• Angabe über Altlasten</li></ul> |



- Angabe von wertbeeinflussenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Angaben zum  
Bewertungsobjekt:

Der Auftraggeber stellt dem Sachverständigen die für die Wertermittlung, soweit vorhanden, erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Des Weiteren teilt der Auftraggeber dem Sachverständigen weitere ihm bekannte, jedoch nicht eingetragene wertbeeinflussende Faktoren mit.

Der Sachverständige geht bei der Einschätzung davon aus und es ist zum Wertermittlungsstichtag als zutreffend zu erachten, dass

- die zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und die Grundlage der Wertermittlung sein sollen
- die nicht mitgeteilten zuvor genannten Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen
- die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorhandenen Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden
- die Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen soll
- sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Vom Sachverständigen werden hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

Es wird vereinbart, dass die Flächenangaben vom Sachverständigen aus den vorhandenen Planunterlagen bzw. Berechnungen oder, wenn nicht vorhanden, gemäß den Angaben des Auftraggebers Verwendung finden sollen. Bei der Ortsbesichtigung werden grundsätzlich keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen/-öffnungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen rein visuell.

Auftragsausführung:

Ist zur sachgemäßen Erledigung die Hinzuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen erforderlich, so erfolgt eine Absprache über die weitere Vorgehensweise und ggf. eine Beauftragung durch den Auftraggeber.

Auftragsverwendung/  
Vervielfältigung:

Das Gutachten darf nur für den Zweck verwendet werden, für den es erstellt ist. Eine Textänderung/-kürzung ist nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Nachfolgend einige Hinweise zum Gutachten:

Die Räumlichkeiten vorhandener baulicher Anlagen wurden in dem im Gutachten angegebenen Umfang besichtigt (siehe Ziffer 3, Zugänglichkeit des Objektes). Die Beschreibungen innerhalb des Gutachtens beziehen sich auf offensichtliche, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare



Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen baualterstypischen Ausführung.

Die Bewertung basiert auf durch den Sachverständigen beschafften sowie vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Insbesondere die Daten zum Standort und zur Demographieentwicklung beruhen ggf. auf der Internetseite der Kommune, der Bertelsmannstiftung bzw. des statistischen Landesamtes zur Verfügung gestellten Demographieberichtes. Die Vollständigkeit, Richtigkeit sowie Aktualität dieser Informationen und Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag wird grundsätzlich angenommen. Berücksichtigt werden Angaben und Informationen, welche dem Sachverständigen zwischen dem Auftragsingang und dem Erstellungsdatum des Gutachtens zur Kenntnis gebracht werden. Im Falle von Abweichungen zwischen Angaben und Unterlagen, welche dem Sachverständigen zur Verfügung standen und den tatsächlichen Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag behält sich der Sachverständige eine Nachbesserung des Gutachtens ausdrücklich vor.

### 3. Allgemeine Angaben

Wertermittlungsgrundlagen:

Dokumente und Informationen, die von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.04.2023

Von dem Sachverständigen beschaffte Informationen und Unterlagen:

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.06.2023
- Eigene örtliche Feststellungen vom 16.06.2023
- Fotodokumentation vom 16.06.2023
- Auskunft über Denkmalstatus vom 26.06.2023 von der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises
- Liegenschaftsdaten vom 16.06.2023
- Diverse Auskünfte vom Bauamt der Gemeinde Schwalmtal vom 22.06.2023
- Auskunft über Altlasten vom Regierungspräsidium Gießen vom 22.06.2023
- Markt- und Geoinformationsdaten von on-geo GmbH vom 20.06.2023
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises
- Bodenrichtwert, Marktdaten und Marktanpassung vom Gutachterausschuss.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden – sofern im Gutachten nicht anders vermerkt – mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Tag der Ortsbesichtigung:

16.06.2023

Beginn des Ortstermins: 15:32 Uhr

Ende des Ortstermins: 15:35 Uhr.



---

|                                               |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Teilnehmer am Ortstermin:                     | Sachverständiger.            |
| Zugänglichkeit des Objektes:                  | Das Objekt wurde besichtigt. |
| Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: | 16.06.2023                   |

## **4. Beschreibung tatsächlicher Eigenschaften**

### **4.1 Lage und Standort**

#### **4.1.1 Makrolage, Mikrolage**

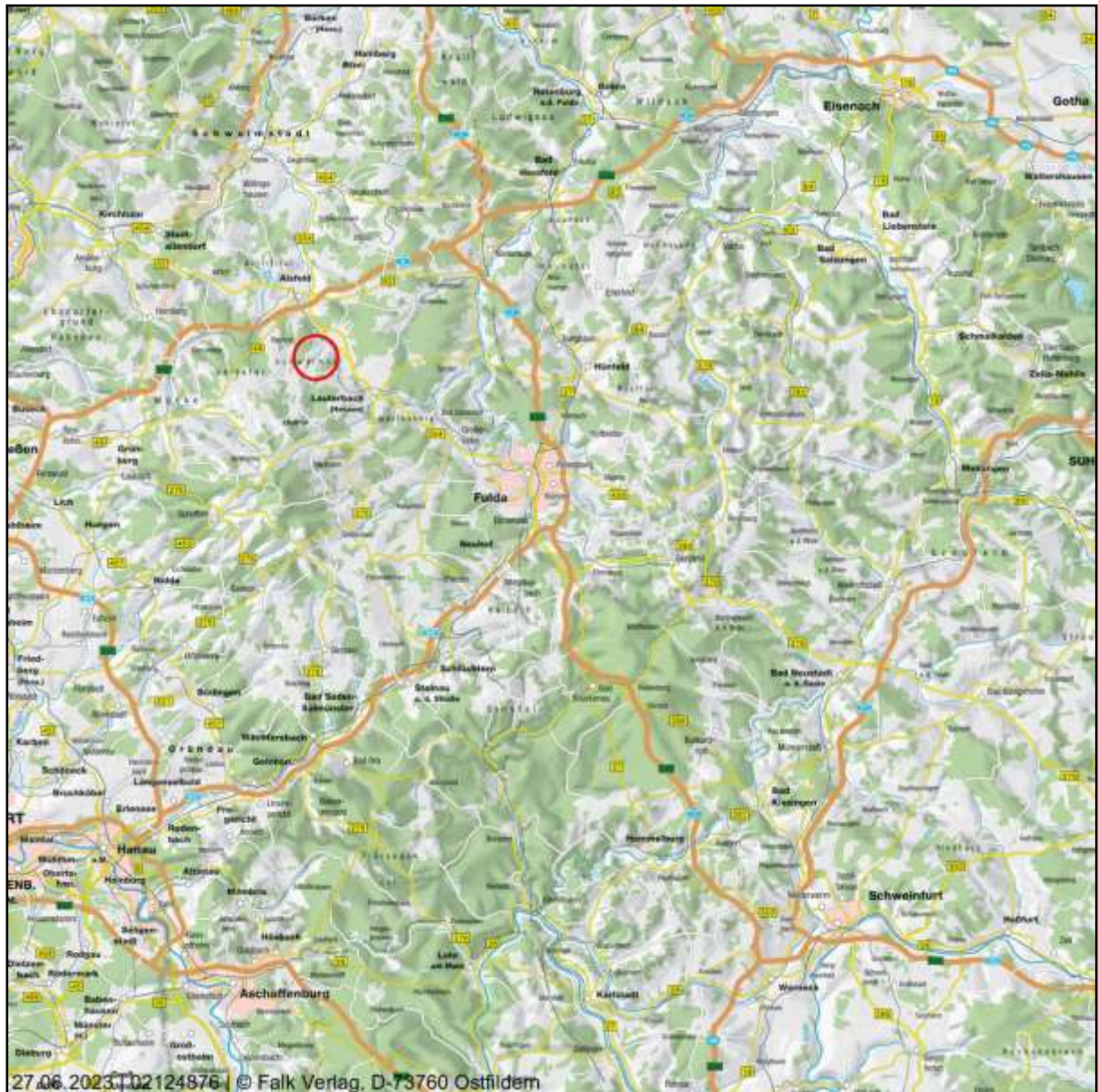
##### **Makrolage**

Die Gemeinde Schwalmtal im Vogelsbergkreis mit den Ortsteilen Brauerschwend, Hergersdorf, Hopfgarten, Ober-Sorg, Rainrod, Renzendorf, Stornsdorf, Unter-Sorg und Vadenrod ist ca. 11 km von der Stadt Lauterbach entfernt. Die nächsten größeren Städte im Umkreis von 50 km sind Alsfeld, Gießen und Fulda. Einkaufszentren und viele Freizeit- und Kulturangebote wie eine Golfanlage, Minigolf, Frei- und Hallenbad sowie Eisbahn sind in Lauterbach und Alsfeld zu finden. Sport-, Bildungs- und Schulumöglichkeiten können ebenfalls innerhalb der Stadt Lauterbach genutzt werden. Im produzierenden Gewerbe sind Betriebe vieler Art vertreten. Die Gemeinde selber wie auch die Umgebung ist durch eine reizvolle Hügellandschaft mit vielen Grünflächen geprägt. Die Infrastruktur ist für die Größe der Gemeinde als durchschnittlich zu bewerten.





## Übersichtskarte

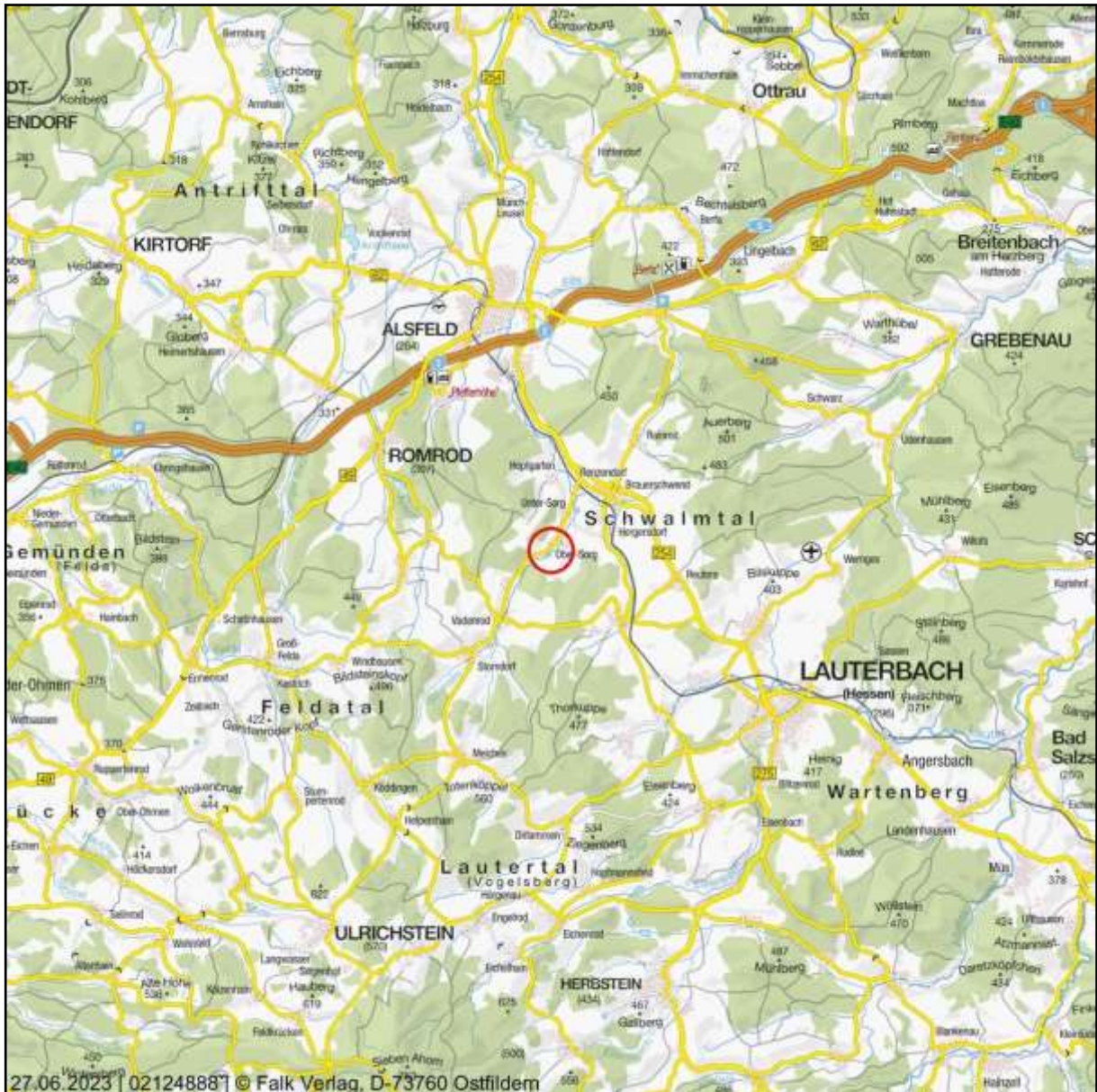


Quelle: Länderkarte, 800T Falk Verlag





## Länderkarte



Quelle: Übersichtskarte, 200T Falk Verlag

### Mikrolage

Lage:

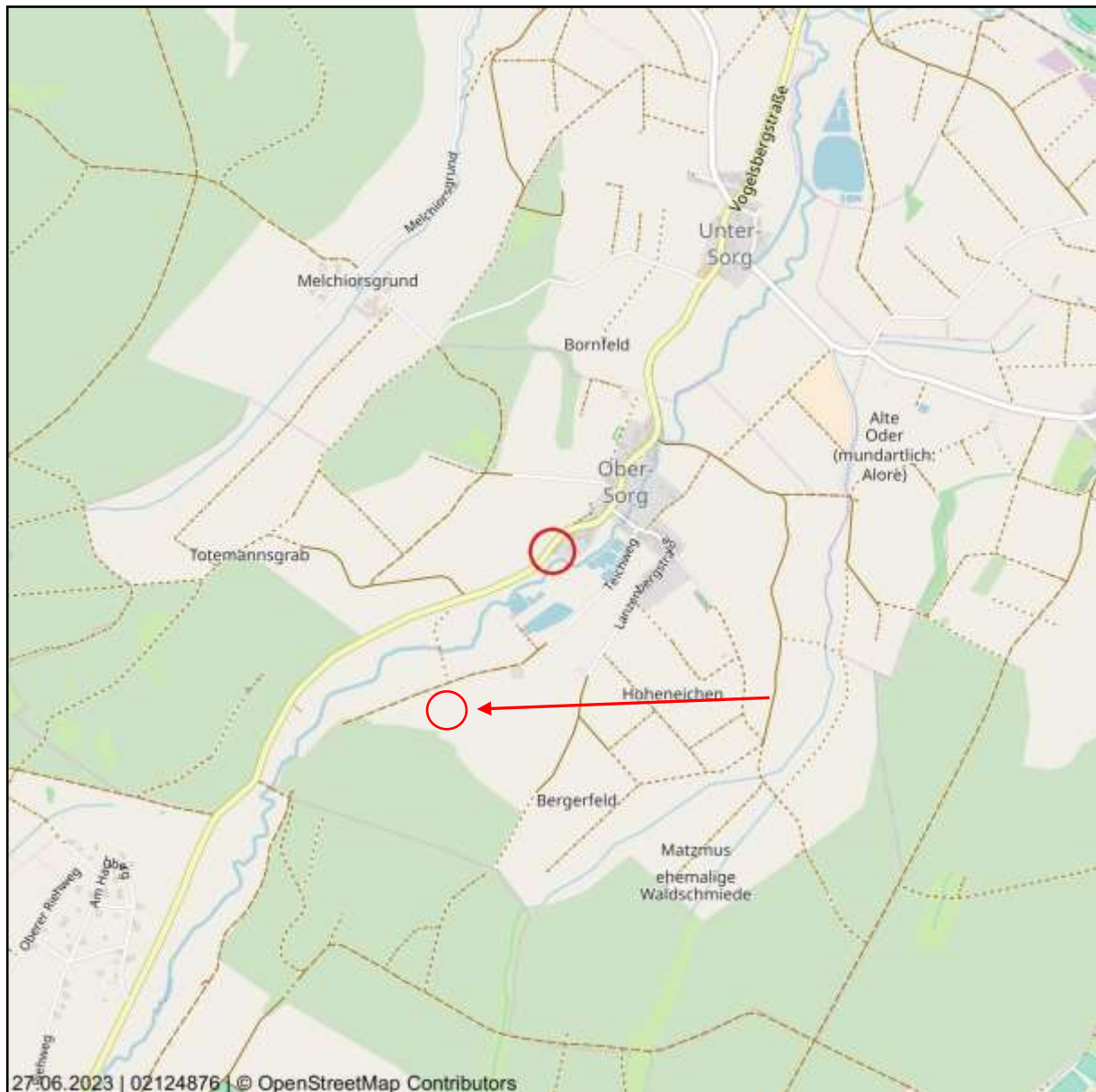
Die erste Erschließungsstraße auf der nördlichen Seite des zu bewertenden Grundstücks ist ein geschotterter Feldweg in dem Ortsteil Ober-Sorg. Im Süden des Grundstückes verläuft die Waldgrenze zu einem nicht mehr erkennbaren Weg.

In ca. 900m erreicht man den Ort Ober-Sorg.

Das Grundstück liegt im Außenbereich umgeben von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage nach Nordwesten. Der Ausblick und die Besonnung sind gut. Die Bevölkerungsstruktur ist gemischt.



## Stadtplan



Quelle: Stadtplan 20T, OpenStreetMap von 2023

Nachbarschaftslage:

Bei der Umgebung handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die auch so genutzt werden.

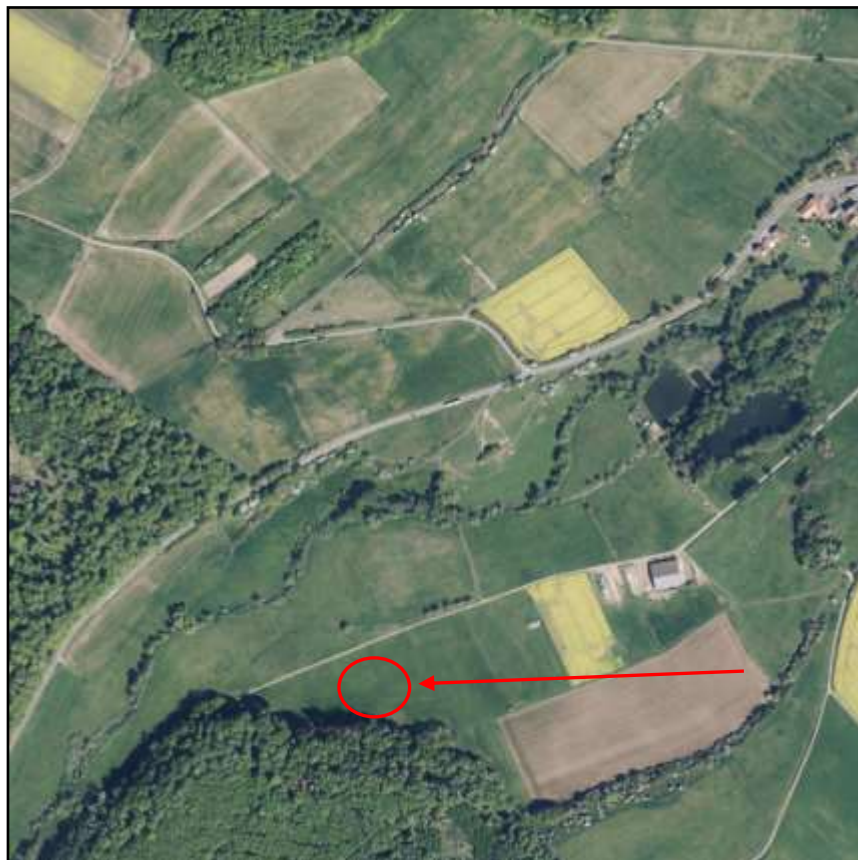




## Auszug aus der Liegenschaftskarte



## Luftbild



Quelle: HVBG



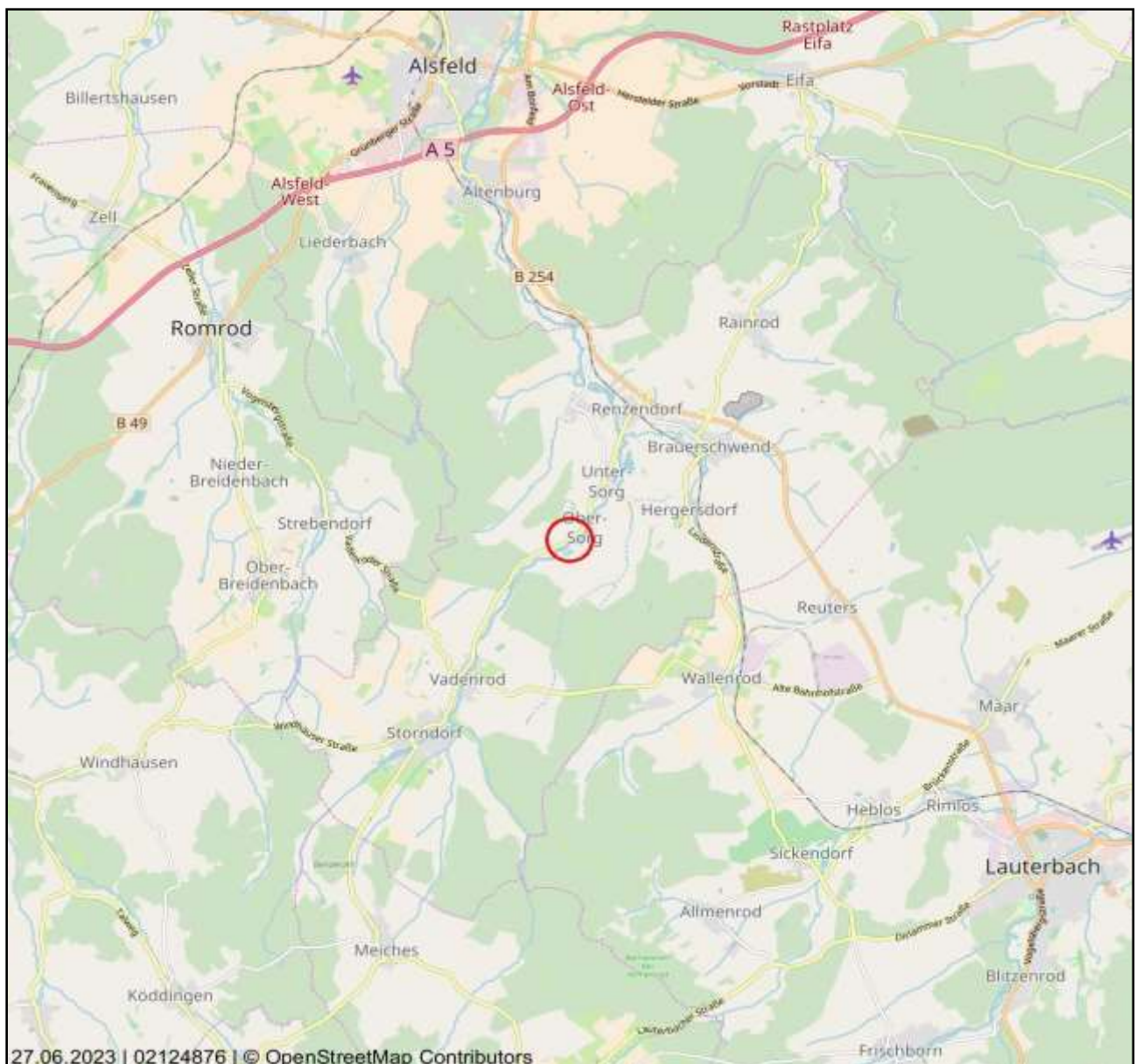
#### 4.1.2 Verkehr und Infrastruktur

Überregionale Verkehrsanbindung: Die nächste Bundesstraße B 254 nach Alsfeld oder Lauterbach liegt in ca. 3 km Entfernung bei Schwalmthal-Renzendorf. In ca. 10 km Entfernung in Alsfeld kann die BAB A5 erreicht werden. In Alsfeld befindet sich auch ein Bahnhof der Hessischen Landesbahn mit Verbindung nach Fulda oder Gießen.

Flughafen Frankfurt

ca. 112 km

Übersichtskarte



Quelle: 100T OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Verkehrsanbindung: | Durch Ober-Sorg führt die L3162 nach Schwalmthal - Unter-Sorg und nach Schwalmthal-Vadenrod.<br>Entfernungen vom Bewertungsobjekt zu:<br><br>Ortsmitte Ober-Sorg<br><br>ca. 1 km<br><br>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):<br>Zwei RMV-Haltestellen befinden sich im Ort. |
| Straßenausbau:                   | Ein geschotterter Hauptwirtschaftsweg liegt direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Ein Wiesenweg verläuft an der südlichen Grundstücksgrenze.                                                                                                                             |
| Parkplatzmöglichkeiten:          | Entfällt.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Infrastruktur:                   | Versorgung mit Gütern des täglichen und gelegentlichen Bedarfs sind in Lauterbach erreichbar.<br>Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen und Verwaltungseinrichtungen sind ebenfalls dort zu erreichen.                                              |
| Internet/ Breitbandversorgung:   | Für dieses Objekt nicht sachgemäß bzw. wertrelevant.                                                                                                                                                                                                                           |

## 4.2 Umwelteinflüsse

|              |                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Immissionen: | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar. |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|

## 4.3 Bodenbeschaffenheit

|                       |                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße:     | Laut Grundbuch insgesamt 6929 m <sup>2</sup> .                                                   |
| Zuschnitt:            | Polygonalförmig.                                                                                 |
| Grundstücksbreite:    | Im Mittel ca. 52 m.                                                                              |
| Grundstückslänge:     | Im Mittel ca. 104 m.                                                                             |
| Gelände:              | Das gesamte Gelände weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf.                       |
| Grenzverhältnisse:    | Das Grundstück wird nur an der nördlichen Grenze durch den Weg und im Süden durch Wald begrenzt. |
| Zugang/Zufahrt:       | Zugang und Zufahrt kann über den o.g. Weg erfolgen.                                              |
| Bebaubarkeit:         | Eine Bebauung ist nicht möglich.<br>Hierbei sind geltende Rechtsvorschriften zu beachten.        |
| Baugrundverhältnisse: | Unbekannt.                                                                                       |



## 4.4 Beschreibung baulicher Anlagen

Entfällt, da kein Gebäude vorhanden ist.

## 4.5 Beschreibung nichtbaulicher Anlagen

Außenflächengestaltung: Land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Pflegezustand: Für eine land- und forstwirtschaftliche Fläche im typischen Zustand.

## 4.6 Sonstige Eigenschaften

Sonstige Wert beeinflussende Eigenschaften sind nicht bekannt.

# 5. Beschreibung rechtlicher Gegebenheiten

## 5.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

### 5.1.1 Grundbuch

Grundbuch: Grundbuch von Ober-Sorg beim Amtsgerichts Alsfeld, Blatt Nr. 189 vom 27.04.2023.

Bestandsverzeichnis: #17 Flur 6 Flurstück 12/3 6929 m<sup>2</sup>  
Waldfläche, Landwirtschaftsfläche  
Am Lanzenberg

Abteilung I:  
(Eigentümer) Eigentümer

Abteilung II:  
(Lasten, Beschränkungen) #7 Die Zwangsversteigerung ... ist angeordnet. Vom 25.11.2023.

Abteilung III:  
(Hypotheken, Grundschulden,  
Rentenschulden) Für die Verkehrswertermittlung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass Schuldverhältnisse ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 5.1.2 Liegenschaftskataster

Flurkarte: Flur 6

Flurstück: 12/3

Flurstücksfläche: 6929 m<sup>2</sup>

Lage: Am Lanzenberg

Tatsächliche Nutzung: 6354 m<sup>2</sup> Grünland.





575 m<sup>2</sup> Gehölz.

Buchungsart: Grundstück

Bodenschätzung: 1 852 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 796

1 058 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 508

3 444 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1 584

Gesamtertragsmesszahl 2888

Hinweise zum Flurstück: Keine.

## 5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 5.2.1 Planungs- und Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht:  
(Art und Maß der baulichen Nutzung) Für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert kein Bebauungsplan.  
Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche angesehen.

Quelle: Gemeinde Schwalmtal

Entwicklungsstufe: Land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Bauordnungsrecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die ggf. festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### 5.2.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Baulastenverzeichnis besteht keine Eintragung im Verzeichnis.  
Weitere Hinweise auf ggf. baubeeinträchtigende Nutzungen sind nicht bekannt.

Quelle: Bauaufsicht des Vogelsbergkreises

### 5.2.3 Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Erschließung/ Abgaben o.ä.: Es wurden keine Angaben seitens der Gemeinde Schwalmtal bzgl. Erschließungsbeiträge oder sonstige Abgaben erteilt. Weitere Abgaben o.ä. sind nicht bekannt.



Quelle: Gemeinde Schwalmtal

#### 5.2.4 Denkmal-/Naturschutz

Denkmalschutz/ Naturschutz: Das Bewertungsobjekt steht lt. Auskunft der Bauaufsicht des Vogelsbergkreises nicht unter Denkmalschutz.

Laut Geoportal.hessen.de liegt das Grundstück in keinem Schutzgebiet.

Hinweise auf ggf. baubeeinträchtigende Nutzungen sind nicht bekannt.

Quelle: Bauaufsicht des Vogelsbergkreises, Geoportal Hessen

#### 5.2.5 Altlasten

Altlasten: Auf dem Bewertungsobjekt bestehen lt. Auskunft des Regierungspräsidium Gießen in der Altflächendatei keine Eintragungen.

Quelle: Regierungspräsidium Gießen

#### 5.2.6 Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Umlegungs-, flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Laut Grundbuch befindet sich in Abteilung II des Bewertungsobjektes kein wertbeeinflussender Vermerk.

### 5.3 Privatrechtliche Gegebenheiten

Nutzung: Grünland, Gehölz.

Mietvertrag: Ein Pachtvertrag oder ähnliche Informationen liegen nicht vor.

Weitere privatrechtliche Gegebenheiten: Weitere privatrechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt.

## 6. Beschreibung wirtschaftlicher Gegebenheiten

### 6.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Einwohnerzahl: ca. 107.000 Einwohner im Vogelsbergkreis  
ca. 2.800 Einwohner in Schwalmtal

Bevölkerungsentwicklung (Prognose): Relative Bevölkerungszahl:  
2021 - 2035 -11,0%



Schwalmtal befindet sich heute und bis zum Jahr 2035 in einer Abwanderungsphase.

Quelle: Hessen Agentur

Durchschnittsalter 2021:

Das Durchschnittsalter liegt bei 47,6 Jahren.

Quelle: Hessen Agentur

Durchschnittsalter  
2035:

(Prognose)

Das Durchschnittsalter (mittleres Alter) liegt bei 51,2 Jahren.

Das Alter für Arbeits- und Fachkräfte wird im rechnerischen Mittel steigen. Jüngerer Nachwuchs und Berufseinsteiger werden fehlen. Diese Situation gilt auch bundesweit und ist im Verhältnis zu anderen Bundesländern eher sehr moderat.

Quelle: Hessen Agentur

Wirtschaftsstruktur:

Für Schwalmtal 2021

Produzierendes Gewerbe: rd. 32,2 %

Dienstleistungsbereich: rd. 34,2 %

Sonstiges: rd. 33,6 %

Arbeitslosenquote Vogelsbergkreis 6/2023: rd. 4,4 %

Quelle: Arbeitsagentur, Hessen Agentur, Eigene Recherche

## 6.2 Situation auf dem überregionalen und regionalen Grundstücksmarkt

Regional:

Im Vogelsbergkreis sank die Anzahl der Verkäufe über alle Teilmärkte insgesamt um 21 %. Von Preisstagnationen oder sogar Preisrückgängen konnte im letzten Jahr keine Rede sein. Im Gegenteil zeigte sich im Teilmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Preissteigerung um 31 %. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen verzeichnet der Vogelsbergkreis eine Preissteigerung um 34 %.

Es wird ein Rückgang der Eigentumsübergänge von 2021 auf 2022 bei unbebauten Grundstücken festgestellt. Wobei der Geldumsatz und auch der Flächenumsatz im genannten Zeitraum ebenfalls weniger geworden ist.

In der Gemeinde Schwalmtal wurden in 2022 insgesamt 28 unbebaute Grundstücke veräußert. Im Vogelsbergkreis wurden 835 unbebaute Grundstücke veräußert.

Bei dem Teilmarkt landwirtschaftliche Nutzflächen im Vogelsbergkreis setzt sich die positive Preisentwicklung im Jahr 2022 fort. Im Durchschnitt wurde in 2022 1,32 €/m für Landwirtschaftsflächen gezahlt.

Quelle: Gutachterausschuss Vogelsbergkreis



## 7. Analyse und Beurteilung

### 7.1 Tatsächliche Eigenschaften

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage und Standort:                                                                        | <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schwalmtal. Die vorher genannten Probleme z.B. die Wirtschafts- und Arbeitsplatzlage und des Demographischen Wandels wirken sich hier aus. Schwalmtal stellt sich dabei als ein Standort vornehmlich mit unterschiedlichen Betrieben und Wohnhäusern dar. Schwalmtal bietet im Vergleich zu ähnlich großen Gemeinden eine durchschnittliche Infrastruktur.</p>                                                                               |
| Umwelteinflüsse:                                                                          | <p>Es wurden keine wertrelevanten Lärm-, Geruchs- oder weitere Immissionen zum Ortstermin erkannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bodenbeschaffenheit:                                                                      | <p>Aufgrund der Grundstücksgröße und -form und der grundstücksbezogenen Nutzungsmöglichkeit stellt sich die Situation für das Bewertungsobjekt weiterhin als durchschnittlich dar. Dieses hat auf die Veräußlichkeit keinen unmittelbaren Einfluss.</p> <p>Das polygonale Grundstück wird z.T. als wertmindernd eingeschätzt. Das Gefälle und die Nähe zum Ort werden berücksichtigt.</p> <p>Weitere wertbeeinflussende Begebenheiten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind nicht bekannt.</p> |
| Bauliche Anlagen:<br>(Drittverwendungsfähigkeit und<br>alternative Nutzungsmöglichkeiten) | <p>Das Objekt ist unbebaut.</p> <p>Das bewertete Grundstück lässt sich rein als landwirtschaftliche Fläche nutzen.</p> <p>(Hierbei ggf. rechtliche Gegebenheiten/ Vorschriften beachten).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 7.2 Rechtliche Gegebenheiten

In Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden. Es wird hier daher von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

### 7.3 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Die Ortsnähe und die Form haben im Vergleich Marktnachteile. Die Erschließung wird allerdings als gut bewertet.





## 8. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der **Verkehrswert**.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwerts oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein **geeigneter Bodenrichtwert** vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwertgrundstücken verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, daher entfällt das Verfahren.

### Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, daher entfällt das Verfahren.

### Vergleichswertverfahren

Um einen Verkehrswert vom Vergleichswert abzuleiten, müssen statistisch ausreichende vergleichbare Objekte verkauft worden sein. Da sich jedoch alle Objekte in vielen Punkten nicht unerheblich unterscheiden, ist die Heranziehung eines Vergleichswertes nur in den wenigsten Fällen möglich. Z. B. müssten mehrere Wohnungen auf dem gleichen Grundstück dieselbe Größe, Form, Ausstattung und Lage haben, um von einer Wohnung auf die andere schließen zu können. Oder es müssten statistisch umfangreiche Auswertungen erfolgt sein, die in den wenigsten Fällen vorliegen. Da in den vergangenen Jahren wenige Kauffälle im Vogelsbergkreis vorhanden waren ist i.d.R. ein Vergleichswertverfahren auf der Basis von einzelnen Kauffällen nicht möglich. Es sind meist für die Berechnung zu wenige Vergleichsfälle in der direkten Ortslage vorhanden. Die Verwendung von Vergleichsfaktoren können anstelle von Vergleichspreisen verwendet werden. Diese Daten werden vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt und geben einen Wertrahmen an. Da aber keine geeigneten Marktdaten vorliegen, entfällt die Berechnung.



## 9. Wertermittlungsansätze

### 9.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird i. d. R. aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Neben Vergleichspreisen sind geeignete Bodenrichtwerte vorrangig heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden jährlich durch den jeweils zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. In beiden Fällen ist es erforderlich aufgrund unterschiedlicher planungsrechtlicher Ausweisungen (Bauland, Mischgebiet, landwirtschaftliche Fläche, etc.), abweichender Ausnutzung gegenüber dem Umfeld sowie zu große Grundstücke, bei denen die Grundstücksfläche nicht in vollem Umfang Baulandqualität aufweist, und andere Einflüsse, dass der Bodenrichtwert oder der Vergleichspreis durch Zu- oder Abschläge auf das zu bewertende Grundstück bezogen werden muss.

Die landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland basiert nach Auskunft vom Gutachterausschuss mit einem Richtwert von 0,80 €/m<sup>2</sup>. Flächen der Forstwirtschaft haben einen Richtwert von 0,35 €/m<sup>2</sup>. Für die Bestockung auf der forstwirtschaftlichen Fläche wird nach sachverständigem Ermessen ein Wert von 1,00 €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Wertfindung wird durch die weiteren Merkmale beeinflusst.



| Zu- oder Abschlag durch weitere allgemeine Merkmale                 |     |       |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----------------------------|
| <b>Bodenrichtwert</b>                                               |     |       | <b>0,80 €/m</b>             |
| Lage zum Ort:<br>Das Grundstück ist nicht ortsnah gelegen.          | ± % | -10 % | -0,08 €/m <sup>2</sup>      |
| Flächennutzungs- und Bauleitplanung:<br>Es liegt keine Planung vor. | ± % | 0 %   | 0 €/m <sup>2</sup>          |
| Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz/ Naturschutz):<br>Keine.      | ± % | 0 %   | 0 €/m <sup>2</sup>          |
| Langfristige Pachtverträge:<br>Unbekannt.                           | ± % | 0 %   | 0 €/m <sup>2</sup>          |
| Größe und Form:<br>Die Form ist mäßig.                              | ± % | -5 %  | -0,04 €/m <sup>2</sup>      |
| Erschließung:<br>Gut.                                               | ± % | +5 %  | +0,04 €/m <sup>2</sup>      |
| Oberflächengestalt:<br>Es ist eine leichte Hanglage vorhanden.      | ± % | 0 %   | 0 €/m <sup>2</sup>          |
| Bodenverbesserungsmaßnahmen:<br>Unbekannt.                          | ± % | 0 %   | 0 €/m <sup>2</sup>          |
| Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen:<br>Direkte Waldnähe.      | ± % | -5 %  | -0,04 €/m <sup>2</sup>      |
| <b>Zwischensumme modifizierter Bodenwert gerundet</b>               |     |       | <b>0,68 €/m<sup>2</sup></b> |

### Bodenwertberechnung

|                     |   |                       |   |                |
|---------------------|---|-----------------------|---|----------------|
| 6354 m <sup>2</sup> | X | 0,68 €/m <sup>2</sup> | = | <b>4.321 €</b> |
| 575 m <sup>2</sup>  | X | 1,35 €/m <sup>2</sup> | = | <b>776 €</b>   |
|                     |   |                       |   | <hr/>          |
|                     |   |                       |   | <b>5.097 €</b> |

Somit ergibt sich ein Bodenwert von 5.097 €, also von

**rund 5.000 €.**



---

## 9.2 Sachwert

Entfällt.

## 9.3 Ertragswert

Entfällt.

## 9.4 Vergleichswert

Entfällt.

# 10. Verkehrswertermittlung

## 10.1 Zusammenstellung ermittelter Werte

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Bodenwert unbelastet                 | 5.097 €        |
| <b>Bodenwert unbelastet gerundet</b> | <b>5.000 €</b> |
| Ertragswert                          | Entfällt       |
| Sachwert                             | Entfällt       |
| Vergleichswert aus Faktoren          | Entfällt       |

## 10.2 Ableitung und Begründung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert wird unmittelbar aus dem Bodenwert abgeleitet. Wertbeeinflussende Faktoren sind bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt worden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher unmittelbar aus dem Rechenergebnis. Es wird dabei gerundet.



### 10.3 Bemessung des Verkehrswerts

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück „Am Lanzenberg“ in 36318 Schwalmtal-Ober-Sorg (Flur 6 Flurstück 12/3) **ohne** Belastungen zum Wertermittlungsstichtag **16.06.2023** zu gerundeten

**5.000 €**

in Worten: Fünftausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde durch mich besichtigt. Das Gutachten wurde in allen wesentlichen und wertrelevanten Teilen durch mich persönlich erstellt. Die Anforderungen an Unparteilichkeit und Unbefangenheit, berufliche Qualifikation und fachliche Kompetenz des Immobilienbewerter haben zur Beauftragung geführt.

Lauterbach, den 12.07.2023

Gunther Sachs  
Dipl.-Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dieses Gutachten kann nur für das bezeichnete Grundstück/Objekt Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte benutzt werden.





---

## 10.4 Fragen des Auftraggebers

Auftragsgemäß sollten noch Miet- oder Pachtverhältnisse angegeben werden:

Es liegen keine Informationen über Pachtverhältnisse vor.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob ein(e) Verwalter(in) vorhanden ist:

Ein(e) Verwalter(in) ist nicht bekannt.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:

Augenscheinlich ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen gesehen.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt:

Das Objekt ist unbebaut. Daher kann ein Befall von Hausschwamm ausgeschlossen werden.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen existent sind:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob ein Energiepass vorliegt:

Das Grundstück ist unbebaut, daher wird kein Energiepass existieren.

Auftragsgemäß sollte noch angegeben werden, ob Altlasten bekannt sind:

Laut Regierungspräsidium sind keine Altlasten im Verzeichnis eingetragen.



## 11. Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes erforderlich waren.

Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

### I. Wertbegriff Verkehrswert/Marktwert

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verkehrswert/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### II. Bewertungsmethoden

#### II.a Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes ist in § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mit Hilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

An Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Bodenrichtwerte werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von dieser zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Wenn Gutachterausschüsse keine typischen Bodenrichtwertgrundstücke definieren, ist als Bodenrichtwertgrundstück ein durchschnittliches Grundstück mit den sonstigen Eigenschaften des Bodenrichtwerts wie Art und Maß der baulichen Nutzung anzusetzen.

Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt.

Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z.B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u.ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor-



oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z.B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwertes aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

## II.b Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV sowie §21 ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemein gültige Bedeutung für die Verkehrs-/Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Kapitalisierungszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Die ImmoWertV unterscheidet das „Allgemeine Ertragswertverfahren“, das „Vereinfachte Ertragswertverfahren“ und das „Periodische Ertragswertverfahren“.

Das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggfs. vorhandene sonstige wertbeeinflussende Umstände besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der so ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Kapitalisierungszinses auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe eines Barwertfaktors zur Kapitalisierung, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Kapitalisierungszinssatz ergibt.

Sofern nach Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages vom Reinertrag kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen verbleibt, erfolgt die Wertermittlung im Liquidationswertverfahren durch angenommene Freilegung des Grundstücks unter Berücksichtigung tatsächlicher und rechtlicher Eigenschaften.

Alternativ ist es auch möglich, das „Vereinfachte Ertragswertverfahren“ anzuwenden. Hierbei wird der Reinertrag über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert. Hinzu addiert wird der Bodenwert, der nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer realisiert werden kann und über diese Zeit zum Wertermittlungsstichtag diskontiert (abgezinst) wird.

Beide Verfahren führen zum gleichen Ergebnis mit Ausnahme geringer Rundungsdifferenzen.

Weiterhin kann das periodische Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn innerhalb eines Betrachtungszeitraumes gesicherte Daten für Reinerträge vorliegen.



## II.c Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV sowie §21 ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen und für die keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kaufpreise vorhanden sind, die die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermöglichen würde. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) die Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, wenn sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend wertändernd gewürdigt werden. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters, Bodenwert, Marktanpassung, eventueller besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Sachwert.

## II.d Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV geregelt. Es stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander haben, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung auf Grund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

## III. Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Der in § 194 BauGB definierte Verkehrs-/Marktwert wird alternativ aus Vergleichswert, Ertragswert oder aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (z. B. durch Ansatz eines Marktanpassungsfaktors bei Sachwertobjekten) und unter Berücksichtigung sonstiger wirtschaftlicher Einflüsse auf den Wert bemessen.



## 12. Anlage

### Fotodokumentation

#### Nr. 1 Südöstliche Ansicht



#### Nr. 2 Nördliche Wegeanbindung und Nachbargrundstück Blickrichtung Westen







**Nr. 3**  
**Nördliche Wegeanbindung und Nachbargrundstück**  
**Blickrichtung Südwesten**



**Nr. 4**  
**Südost Ansicht**







**Nr. 6**  
**Gehölzrand an der südlichen Grundstückseite 1 – Blickrichtung Osten**



**Nr. 7**  
**Gehölz an der südlichen Grundstückseite 2 – Blickrichtung Süd/ Südwest**





---

**Nr. 8**  
**Gehölz an der südlichen Grundstückseite 3 – Blickrichtung Süden**







## Karten

### Liegenschaftskarte Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda



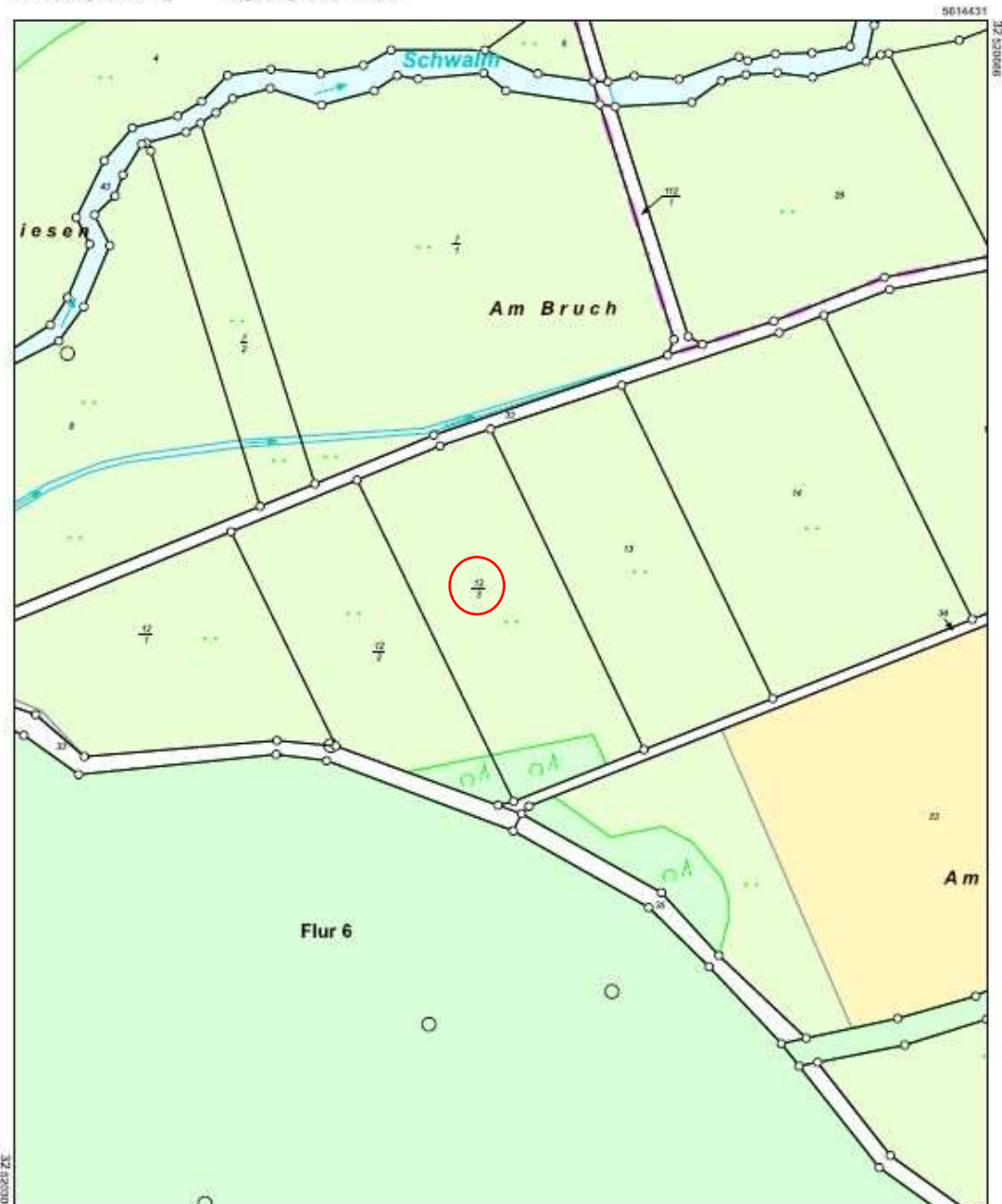
**Amt für Bodenmanagement Fulda**  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda

Flurstück: 12/3  
Flur: 6  
Gemarkung: Ober-Sorg

Gemeinde: Schwalmthal  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 2000  
Hessen  
Erstellt am 16.06.2023  
Antrag: 202071667-1  
AZ: GA23-106



Maßstab 1:2000  
0 20 40 60 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



## Liegenschaftskarte Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda



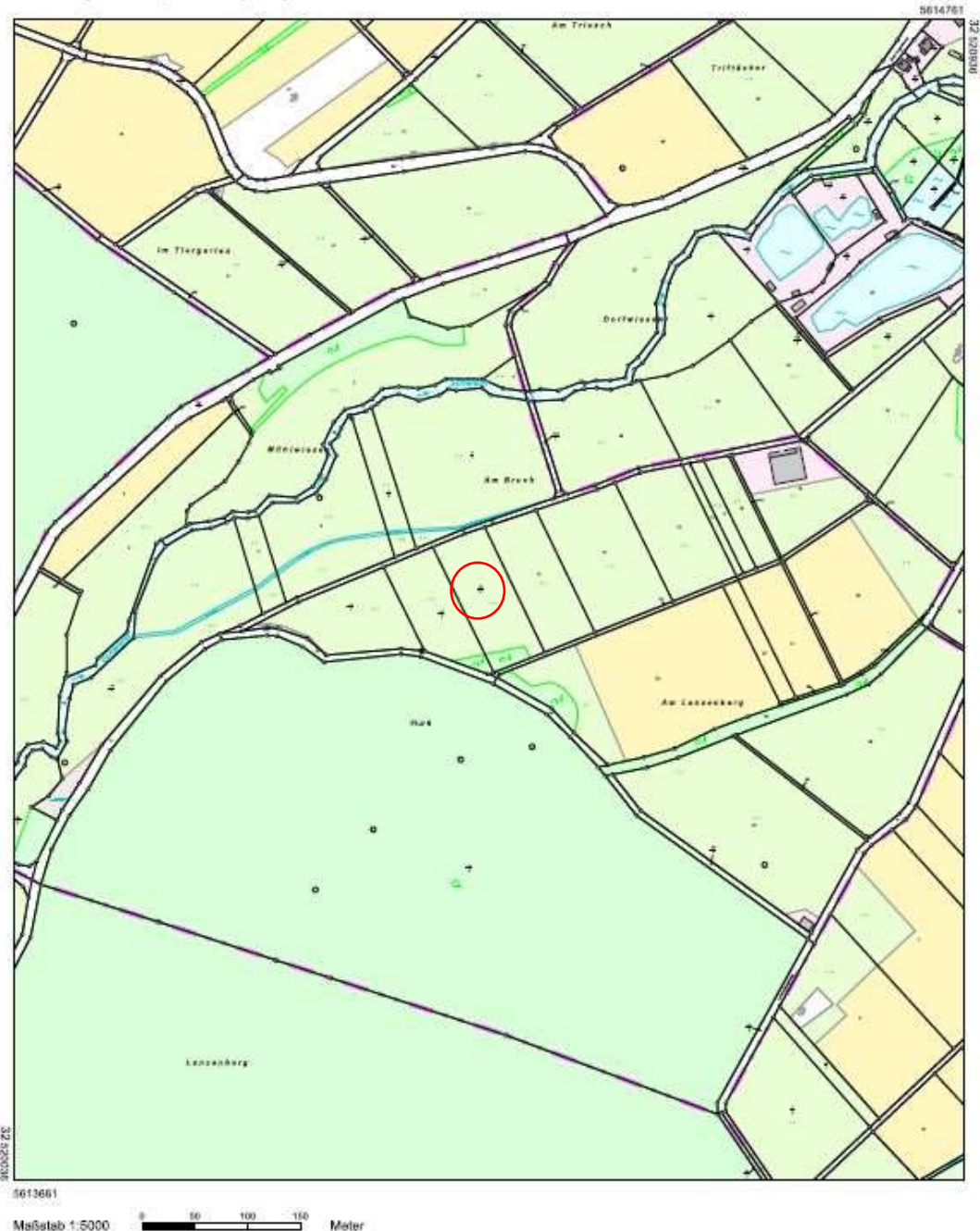
**Amt für Bodenmanagement Fulda**  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda

Flurstück: 12/3  
Flur: 6  
Gemarkung: Ober-Sorg

Gemeinde: Schwalmthal  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 5000  
Hessen  
Erstellt am 16.06.2023  
Antrag: 202071667-2  
AZ: GA23-106





## Liegenschaftskataster Bodenschätzung

Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda



Amt für Bodenmanagement Fulda  
Washingtonallee 1  
36041 Fulda

Flurstück: 12/3  
Flur: 6  
Gemarkung: Ober-Sorg

Gemeinde: Schwalmthal  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen mit Bodenschätzung  
Erstellt am 22.06.2023  
Antrag: 202078131-1  
AZ: GA 23-106

