



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Hermann-Straße 1
36304 Alsfeld

DATUM:

09.10.2023

AKTENZEICHEN:

35 K 12/23



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:
matthias.conrad@web.de

INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

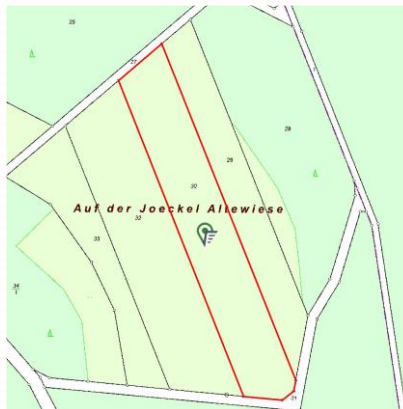
BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Grünland genutzte Grundstück
in 36355 Grebenhain, Auf der Joeckel Altwiese



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.10.2023 ermittelt mit rd.

5.340 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	7
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	9
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	9
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“.....	15
3.4.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	15
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	18
3.5.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	18
3.6	Verkehrswert	21
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Auf der Joeckel Altwiese 36355 Grebenhain
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grebenhain, Blatt 584, Lfd. Nr. 38
Katasterangaben:	Gemarkung Hartmannshain, Flur 2, Flurstück 30 (7.510 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Hermann-Straße 1 36304 Alsfeld Auftrag vom 18.09.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	09.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2023



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis durchgeführt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Grebenhain (ca. 4.500 Einwohner); Ortsteil Hartmannshain (ca. 220 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
---------------------	----------

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfront:</u> ca. 34 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 225 m;</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 7.510 m²</p> <p>5.607 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 2.019</p> <p>904 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 32, Ertragsmesszahl 289</p> <p>999 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 29, Ertragsmesszahl 290</p>
-------------------	--

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grebenhain, Blatt 584 keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	---



2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.09.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Gemarkung Hartmannshain, Flur 2 Nr. 30 „Auf der Jöckelaltee-wiese“ = Fläche für die Landwirtschaft, WSG III A

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 36355 Grebenhain, Auf der Joeckel Altewiese zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grebenhain	584	38	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hartmannshain	2	30	7.510 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Grünland	5.607 m ²
B	Grünland	904 m ²
C	Grünland	999 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.510 m ²



3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Bodenricht- wert Nr.2	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,70	0,48	0,65	0,70
beitragsrechtlicher Zu- stand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,70	0,48	0,65	0,70
Stichtag	09.10.2023	12.04.2022	25.02.2022	09.02.2023	20.07.2022
Anpassungsfaktor	—	1,31	1,34	1,14	1,25
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B10	B20	B30	B40
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftliche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Grünland —	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	5.607 —	10.762 1,00	2.095 1,00	22.230 1,00	4.026 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entfernung zum Orts- rand (km) Anpassungsfaktor	1,2 —	0,5 0,89	0,5 0,93	0,5 0,93	0,5 0,93
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B15			
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,89	0,55	0,69	0,81



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Hohl

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreis von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet.

Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		09.10.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>12.04.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,49	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>10</u>	%/Jahr
insgesamt		15,26	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,15

B15

Die Fläche befindet sich in Luftlinie ca. 1,2 km von der bebauten Ortslage entfernt. Auf Grund von Kaufpreisanalysen wurde eine Abhängigkeit des Bodenwerts der landwirtschaftlichen Flächen von der Entfernung zu der bebauten Ortslage nachgewiesen, je länger die Entfernung, desto niedriger der Wert. Dieser Lagenachteil wird in freier Schätzung mit einem Abschlag gewürdigt.

**LQ2**

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Schenkenwiese

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreises von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet.

Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

B20 - Stichtagsanpassung**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		09.10.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>25.02.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,62	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>20</u>	%/Jahr
insgesamt		16,70	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,17

**LQ3**

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, An der Eich

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreises von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet.

Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

B30 - Stichtagsanpassung**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		09.10.2023	
BRW-Stichtag	-	24.01.2023	
Zeitdifferenz	=	0,71	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	20	%/Jahr
insgesamt		7,00	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,06

**LQ4**

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Im Streitches

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreises von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet.

Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

B40**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		09.10.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>20.07.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,22	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>20</u>	%/Jahr
insgesamt		12,33	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,12



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 40,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $0,44 \text{ €/m}^2$ - $1,03 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		2,94 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	0,73 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		0,73 €/m ²
relativer Bodenwert	=	0,73 €/m²
Fläche	×	5.607,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	4.149,18 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	4.149,18 €
	rd.	<u>4.150,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **4.150,00 €**.



3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1 (A)	Bodenricht- wert Nr.2	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,70	0,48	0,40	0,56
beitragsrechtlicher Zu- stand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,70	0,48	0,40	0,56
Stichtag	09.10.2023	12.04.2022	25.02.2022	22.02.2022	09.02.2023
Anpassungsfaktor	—	1,31	1,34	1,35	1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B10			
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftliche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Grünland —	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	904 —	10.762 1,00	2.095 1,00	8.085 1,00	4.497 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entfernung zum Orts- rand (km) Anpassungsfaktor	1,2 —	0,5 0,93	0,5 0,93	0,5 0,93	0,5 0,93
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B15			
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,94	0,51	0,50	0,59



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Hohl

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreises von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet. Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

B15

Die Fläche befindet sich in Luftlinie ca. 1,2 km von der bebauten Ortslage entfernt. Auf Grund von Kaufpreisanalysen wurde eine Abhängigkeit des Bodenwerts der landwirtschaftlichen Flächen von der Entfernung zu der bebauten Ortslage nachgewiesen, je länger die Entfernung, desto niedriger der Wert. Dieser Lagenachteil wird in freier Schätzung mit einem Abschlag gewürdigt.

LQ2

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Schenkenwiese

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

LQ3

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Auf dem Gahls

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

LQ4

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Im Heinzseifen

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 40,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $0,38 \text{ €/m}^2$ - $0,89 \text{ €/m}^2$. Einer angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Bei Nichtberücksichtigung dieses „Ausreißers“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		1,60 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	3,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	0,53 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		0,53 €/m ²
relativer Bodenwert	=	0,53 €/m²
Fläche	×	904,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	479,12 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	479,12 €
	rd.	<u>479,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **479,00 €**.



3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

3.5.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Bodenricht- wert Nr.2	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	0,70	0,48	0,65	0,70
beitragsrechtlicher Zu- stand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,70	0,48	0,65	0,70
Stichtag	09.10.2023	12.04.2022	25.02.2022	24.01.2023	20.07.2022
Anpassungsfaktor	—	1,31	1,34	1,14	1,25
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B10			
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftliche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Grünland —	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	999 —	10.762 1,00	2.095 1,00	2.230 1,00	4.026 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entfernung zum Orts- rand (km) Anpassungsfaktor	1,2 —	0,5 0,93	0,5 0,93	0,5 0,93	0,5 0,93
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)		B15			
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,94	0,51	0,63	0,75



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Hohl

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

B10

Der Grundstücksmarktbericht des Vogelsberkreises von 2022 hat eine Preisentwicklung im Durchschnitt für die landwirtschaftlichen Flächen im Vogelsberg von bis zu 30% abgeleitet. Für das Flurstück wird eine Preisentwicklung von ca. 20% sachverständig geschätzt.

B15

Die Fläche befindet sich in Luftlinie ca. 1,2 km von der bebauten Ortslage entfernt. Auf Grund von Kaufpreisanalysen wurde eine Abhängigkeit des Bodenwerts der landwirtschaftlichen Flächen von der Entfernung zu der bebauten Ortslage nachgewiesen, je länger die Entfernung, desto niedriger der Wert. Dieser Lagenachteil wird in freier Schätzung mit einem Abschlag gewürdigt.

LQ2

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Schenkenwiese

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

LQ3

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, An der Eich

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023

LQ4

Gemäß Lage: 36355 Grebenhain, Im Streitches

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.09.2023



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 40,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $0,42 \text{ €/m}^2 - 0,99 \text{ €/m}^2$.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		2,83 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	0,71 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		0,71 €/m ²
relativer Bodenwert	=	0,71 €/m²
Fläche	×	999,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	709,29 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	709,29 €
	rd.	<u>709,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 insgesamt **709,00 €**.



3.6 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	4.150,00 €
B	479,00 €
C	709,00 €
Summe	5.338,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 36355 Grebenhain, Auf der Joeckel Altwiese

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grebenhain	584	38
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hartmannshain	2	30

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 mit rd.

5.340 €

in Worten: fünftausenddreihundertvierzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 09. Oktober 2023


 Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
 gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
 Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Luftbildaufnahme
- Anlage 4: Preisentwicklung Vogelsbergkreis
- Anlage 5: Übersicht Lage
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo

06.10.2023 | 02287081 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

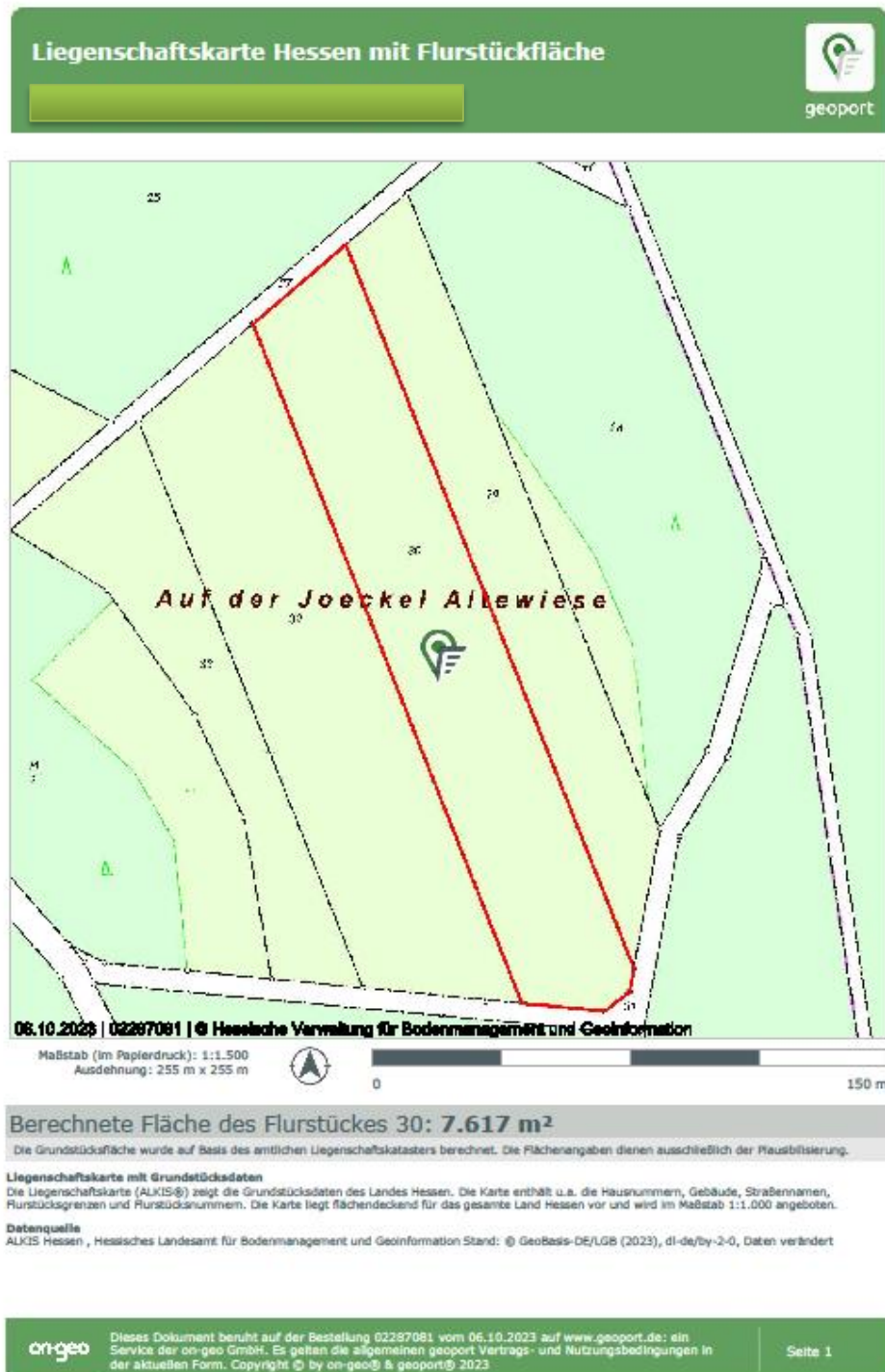
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02287081 vom 06.10.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023Seite 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

06.10.2023 | 02287081 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02287081 vom 06.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1



Anlage 4: Preisentwicklung Vogelsbergkreis

Seite 1 von 1

Unbebaute Grundstücke

5.4.9 Marktentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vogelsbergkreis 2019-2022

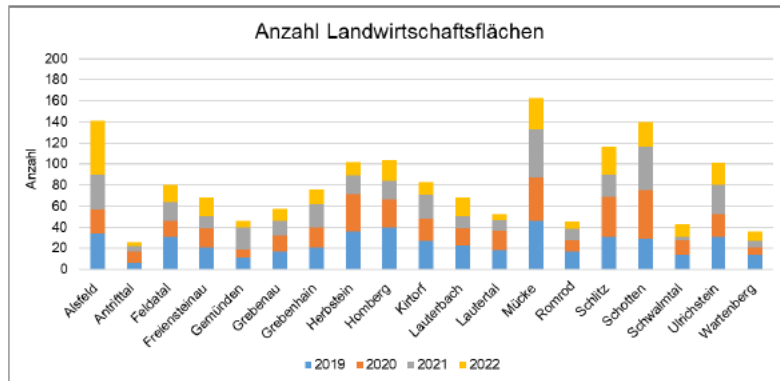


Abb. 5-29 Regionale Marktentwicklung - Landwirtschaftsflächen VB

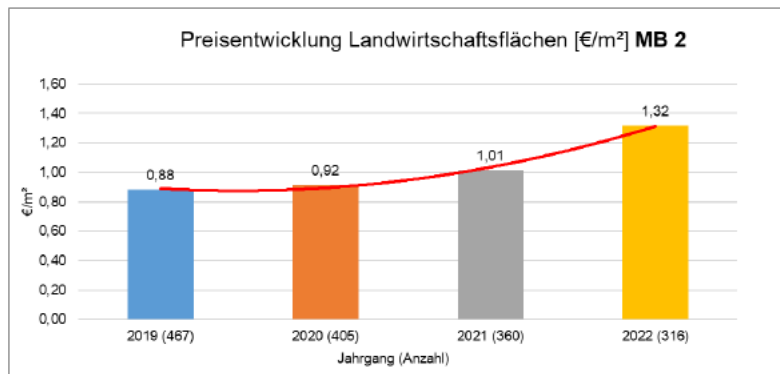
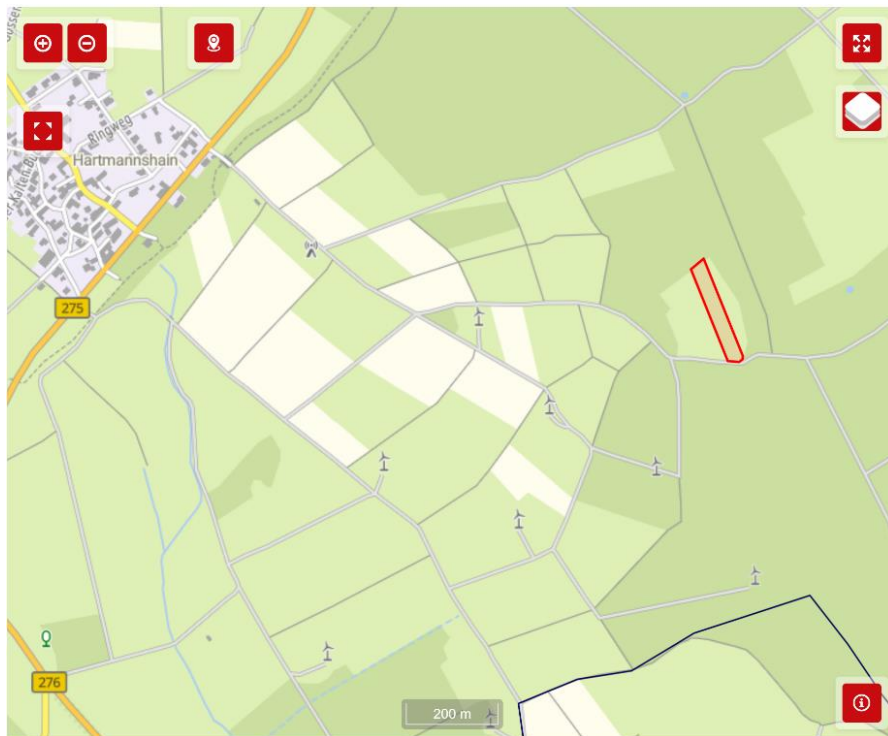
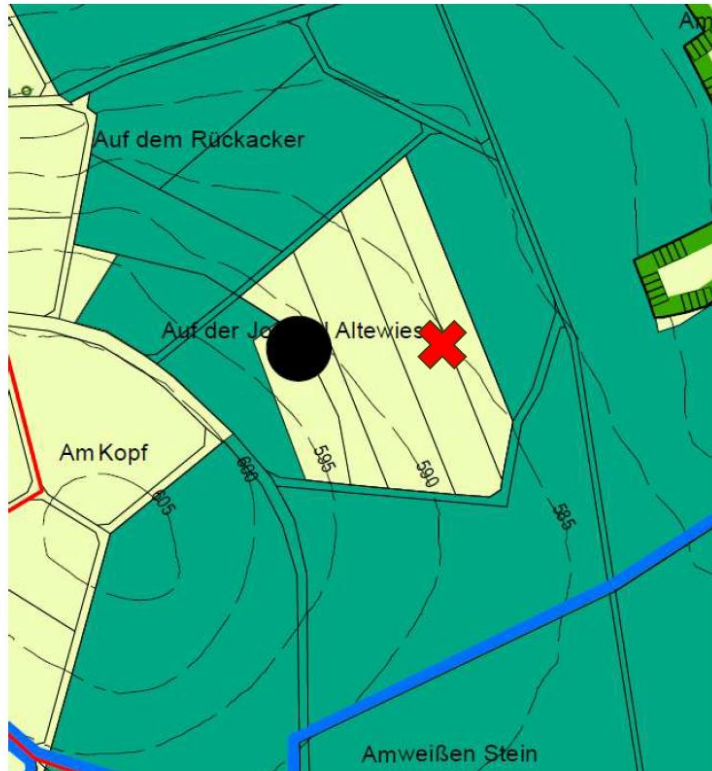


Abb. 5-30 Preisentwicklung - Landwirtschaftsflächen VB MB 2



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grebenhain:

Gemarkung Hartmannshain, Flur 2 Nr. 29 „Auf der Jöckelaltwiese“ = Fläche für die Landwirtschaft, WSG III A

Gemarkung Hartmannshain, Flur 2 Nr. 30 „Auf der Jöckelaltwiese“ = Fläche für die Landwirtschaft, WSG III A