



**Von der IHK
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

**Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72

35216 Biedenkopf

Aktenzeichen 70 K 11/26

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)
über das im Grundbuch von Diedenshausen Blatt 178
unter lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 20 eingetragene Grundeigentum

Gemarkung Diedenshausen

**Lfd. Nr. 5,
Flur 1, Flurstück 88
Wald, Holzung,
Großehute, 34.340 m²**

**Lfd. Nr. 20,
Flur 3, Flurstück 4/1
Landwirtschaftsfläche
Schönwasser, 2.307 m²**

**Flur 3, Flurstück 4/2
Landwirtschaftsfläche
Schönwasser, 7.086 m²**

**Flur 3, Flurstück 4/3
Erholungsfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
Schönwasser, 14.701 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

Ausfertigung für das ZVG-Portal

Das Gutachten umfasst 35 Seiten





Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gladenbach- Diedenshausen Flur 1, Flurstück 88
--------	---

Wertermittlungstichtag	15. Juli 2026
-------------------------------	----------------------

Grundstücksfläche Flur 1, Flurstück 88	34.340 m ²
Forstlicher Bodenwert	18.887 €
Wert der Bestockung	46.340 €
Marktangepasster Sachwert	48.892 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.457 €

Verkehrswert	40.000 €
---------------------	-----------------

Objekt	Gladenbach- Diedenshausen Flur 3 Flurstücke 4/1, 4/2, 4/3
--------	--

Wertermittlungstichtag	15. Juli 2026
-------------------------------	----------------------

Fläche Flur 3, Flurstück 4/1	2.307 m ²
Fläche Flur 3, Flurstück 4/2	7.086 m ²
Fläche Flur 3, Flurstück 4/3	14.701 m ²
Fläche insgesamt	24.094 m ²

Bodenwert	11.933 €
Holzwert	1.425 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.000 €

Verkehrswert	15.500 €
---------------------	-----------------

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Beschreibung des Grundstücks Flur 1, Flurstück 88	10
3.3	Beschreibung des unter lfd. Nr. 20 eingetragenen Grundstücks.....	14
3.3.1	Flur 3, Flurstück 4/1	14
3.3.2	Flur 3, Flurstück 4/2	16
3.3.3	Flur 3, Flurstück 4/3	18
4.	Wertermittlung.....	23
4.1	Verfahrenswahl	23
4.2	Verkehrswertermittlung	25
4.2.1	Verkehrswert Flur 1, Flurstück 88	31
4.2.2	Verkehrswert Flur 3, Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3	34
5.	Verkehrswerte	35



1. Auftrag

**Beschluss vom
15.06.2026,
Aktenzeichen
70 K 11/26**

Das Amtsgericht Biedenkopf bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 15.06.2026, Aktenzeichen 70 K 11/26, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Gläubiger und Schuldner ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im

Grundbuch von Diedenshausen, Blatt 178

- | | |
|-------------|---|
| lfd. Nr. 5 | Gemarkung Diedenshausen, Flur 1, Flurstück 88,
Wald, Holzung, Großehute, 34.340 m ² |
| lfd. Nr. 20 | Gemarkung Diedenshausen Flur 3, Flurstück 4/1
Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 2.307 m ²

Gemarkung Diedenshausen Flur 3, Flurstück 4/2
Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 7.086 m ²

Gemarkung Diedenshausen Flur 3, Flurstück 4/3
Erholungsfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
Schönwasser, 14.701 m ² |

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut vorliegendem Grundbuchauszug keine, die beiden Grundstücke betreffenden wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Das Gutachten soll einfach, sowie in elektronischer Fassung als PDF- Datei mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
Bewertungsobjekte	Es handelt sich um in Gladenbach- Diedenshausen, mit den Flurbezeichnungen „Großehute“ und „Schönwasser“, gelegene Grundstücke im Außenbereich.
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Biedenkopf • Grundbuch von Diedenshausen • Blatt 178, • lfd. Nr. 5, Gemarkung Diedenshausen, Flur 1, Flurstück 88 Wald, Holzung, Großehute, 34.340 m² • lfd. Nr. 20 Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/1 Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 2.307 m² Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/2 Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 7.086 m² Gemarkung Diedenshausen, Flur 3, Flurstück 4/3 Erholungsfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, 14.701 m²
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Biedenkopf bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Ortsbesichtigung	Gläubiger und Schuldner habe ich am 18.06.2026 angeschrieben und mit Fristsetzung 30.06.2026 um Mitteilung gebeten, ob Sie an dem dann kurzfristig von mir anberaumten Ortstermin im Laufe des Monats Juli teilnehmen möchten. Seitens der Schuldner habe innerhalb Frist keine Nachricht erhalten. Die Gläubigerin teilte mit, dass Sie am Ortstermin teilnehmen würde. Die Ortsbesichtigung fand nach meiner Mitteilung vom 09.07.2026 am 15. Juli 2026 in der Zeit von 14.10 Uhr bis 15.40 Uhr statt. Anwesend waren: • Die Gläubigerin • Frau Dipl.-Ing (TU) Barbara Beck • und der Unterzeichnende. Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 33 Digitalfotos gefertigt.
Wertermittlungstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 15. Juli 2026 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.



Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster über das Geoportal Hessen
- Grundbuchauszug Ausdruck vom 02.04.2026
- Hessen Forst (Servicestelle Waldbewertung)
Verkehrswertermittlung kleiner Waldgrundstücke

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 16.12.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand bis 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2026 für den Bereich der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

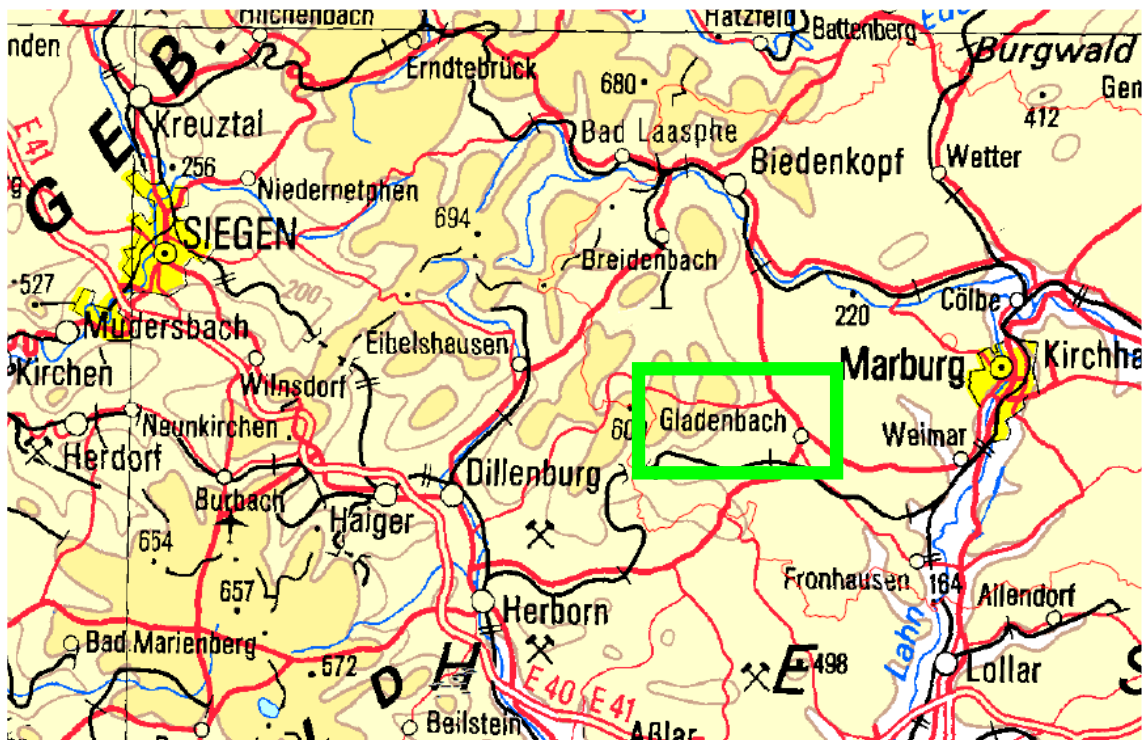
3.1 Lage

Lage der Stadt

Gladenbach liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen.

Entfernungen

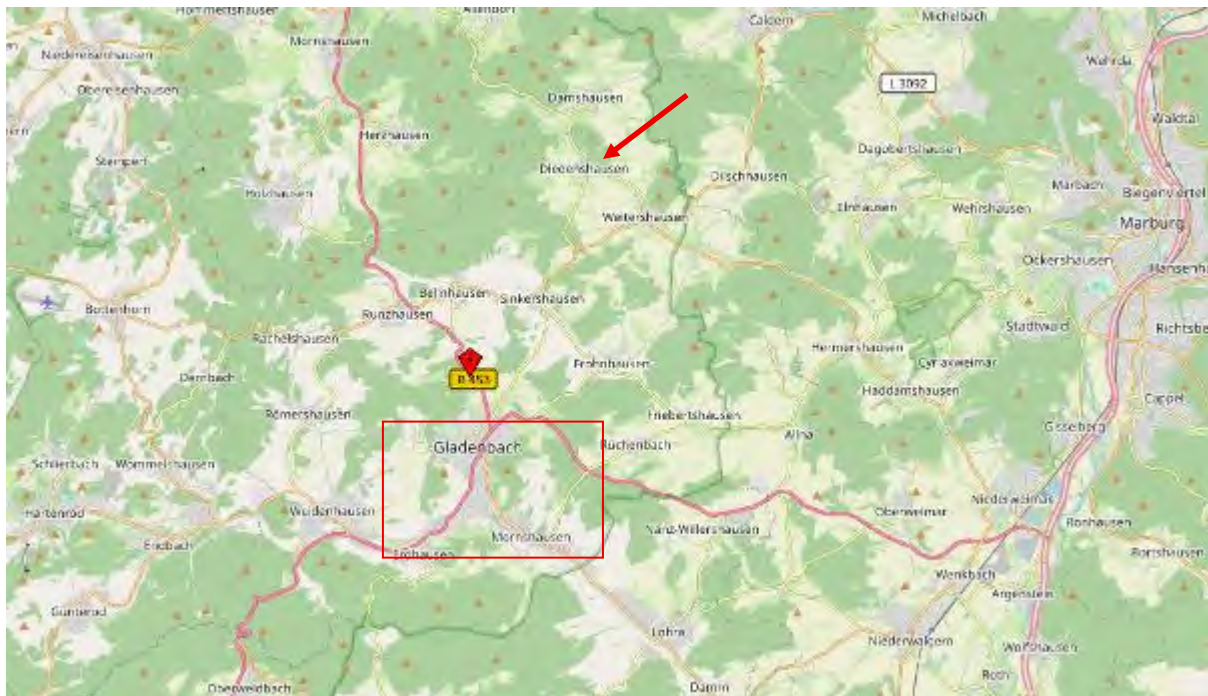
- | | |
|--------------------------|--------|
| • zur Kreisstadt Marburg | 23 km |
| • nach Biedenkopf | 20 km |
| • nach Herborn | 28 km |
| • nach Gießen | 35 km |
| • nach Frankfurt | 95 km |
| • nach Wiesbaden | 120 km |



Die Lage der Stadt Gladenbach im Großraum Hessen und den angrenzenden Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland- Pfalz

Verkehrsanbindung (ab Ortsmitte)

- | | |
|--|-----------|
| • Autobahnanschlussstelle Herborn Süd (A 45) | ca. 35 km |
| • Autobahnanschlussstelle Gießener Nordkreuz | ca. 30 km |
| • Bundesstraße 3 (Weimar) | ca. 15 km |
| • Bundesstraße 453 | ca. 6 km |
| • Bahnhof in Niederweimar | ca. 15 km |



Die Lage der Stadt Gladenbach und dem Stadtteil Diedenshausen im Norden

Lage im Stadtgebiet Die Bewertungsobjekte liegen in der Gemarkung Diedenshausen, einem landwirtschaftlich geprägten, dörflichen Stadtteil im Norden der Stadt Gladenbach mit ca. 140 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Im Außenbereich von Diedenshausen sind die Flurstücke in ca. 1 km Entfernung vom Friedhof aus kommend über Feldwege in westlicher Richtung zu erreichen.



Diedenshausen mit dem westlichen Teil der Feldgemarkung



Die Lage der Flurstücke

Topografie

Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Nordhang.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 19.06.2026 sind auf den zu bewertenden Grundstücken **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, vom 07.07.2026 liegt in der Altflächendatei des Landes Hessen für die Bewertungsgrundstücke derzeit **kein Eintrag** vor.

3.2 Beschreibung des Grundstücks Flur 1, Flurstück 88

Erreichbarkeit

Vom südlichen Ortsende des Stadtteils Diedenshausen führen befestigte Feldwege zwischen Ackerflächen hindurch zu dem mit Bäumen bestockten Grundstück. Die nördliche Ecke des Grundstücks liegt ca. 1.050 m westlich der Ortsstraße K73.

Für eventuell durchzuführende Forstarbeiten mit schwerem Gerät sind diese Zuwegungen geeignet.

Flur 1, Flurstück 88 ist vollständig mit Wald bestockt

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5



Zustand der Bestockung

Das Flurstück ist teilweise vor ca. 50 Jahren nach Aufgabe der Weidewirtschaft (Flurname große Hute) mit Fichten bepflanzt worden. Der restliche Teil des Flurstücks ist mit einem regionaltypischen Mischwald, der weitgehend aus Eichen und Buchen besteht, bestockt.

Der Fichtenbestand ist durch die Käferkalamität in Verbindung mit der Trockenheit weitgehend abgestorben und vertrocknet. Bisher sind nur wenige dieser Bäume umgefallen, was aktuell den Einschlag noch erleichtert.

Die Mischwaldfläche zeigt sich in guter Verfassung. Sie ist mit KI ermittelt vermutlich ca. 70 Jahre und noch nicht schlagreif. Den Brustumfang der Eichen und Buchen habe ich an einem repräsentativen Baum mit ~1,40 m gemessen was einen Stammdurchmesser von 45 cm entspricht.

Durchforstungen haben in beiden Teilflächen stattgefunden.

Die Topografie unterscheidet sich an der Grenze des Fichtenbestandes zum Mischwald mit noch relativ geringer Geländeneigung zu einer deutlicheren Hanglage im Mischwald.

Fichtenbestand Foto 1

**Abgestorbene Bäume
bisher mit geringem Anteil von
liegenden Stämmen**



**Foto 2
Trennlinie von
Fichten zum
Mischwald und
Wechsel in der
Geländeneigung**



**Waldrand Foto 3
mit Fichten im
Hintergrund**

**Das zu bewertende
Flurstück ist links**



Waldrand Foto 4

**Das zu bewertende
Flurstück ist links**



Mischwald Foto 5





Anteilige Fläche des Fichtenbestandes ca. 35% der Gesamtfläche

Flächenaufteilung

Die Gesamtfläche des Grundstücks von 34.340 m² teilt sich mit hinreichender Genauigkeit in rund 22.000 m² Mischwaldfläche und 12.340 m² Fichtenbestand auf.

3.3 Beschreibung des unter lfd. Nr. 20 eingetragenen Grundstücks

3.3.1 Flur 3, Flurstück 4/1

Allgemeines

Die Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 sind im Grundbuch unter der lfd. Nr. 20 gemeinsam geführt, sie bilden daher ein Grundstück. Getrennt sind die Flurstücke zueinander nur durch die Gewässerparzellen des Schönwasser Flur 3, Flurstücke 2 und 13.

Erreichbarkeit

In Verlängerung des Bornweges führt ein befestigter Feldweg nördlich an den Flurstücken 4/1 und 4/2 entlang. Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen
Die Fotostandorte sind mit Pfeil gekennzeichnet



Das Flurstück 4/1

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstücke 2 und 13 sowie dem nördlich verlaufenden Feldweg ca. 1.000 m² des Flurstücks sind verbuscht, die Restfläche ist ungepflegt.

Blick nach Westen



Blick nach Osten



Blick nach Osten
Grenze zum
Flurstück 4/2



3.3.2 Flur 3, Flurstück 4/2

Erreichbarkeit

In Verlängerung des Bornweges führt ein befestigter Feldweg nördlich an den Flurstücken 4/1 und 4/2 entlang. Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen



Das Flurstück 4/2

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstücke 2 und 13 sowie dem nördlich verlaufenden Feldweg
ca. 5.250 m² des Flurstücks sind verbuscht, die Restfläche ist ungepflegt und dient aktuell als
Pferdekoppel.

**Östliche Grenze des
Flurstücks 4/2**

**Blick nach
Südwesten**



**Grenze entlang des
Feldwegs
Blick nach Osten**



**Verwilderte Fläche
Pferdekoppel
Blick nach Osten**



3.3.3 Flur 3, Flurstück 4/3

Erreichbarkeit

Das Flurstück 4/3 ist über einen südlich vorbeiführenden Feldweg zu erreichen, über den auch das Grundstück Flur 1, Flurstück 88 zu erreichen ist.



**Die Lage der Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3 getrennt durch die Gewässerparzellen
(Die weiße Umrandung zeigt die Lage der Holzhütte)**



Das Flurstück 4/3

begrenzt von den Gewässerparzellen Flurstück 13 im Norden und dem südlich verführenden Feldweg
ca. 5.000 m² werden aktuell noch als Mähwiese genutzt.

Flächenanteile

Das Flurstück 4/3 mit einer Gesamtfläche von 14.701 m² ist in folgende Teilbereiche aufzuteilen:

Mähwiese	ca. 5.000 m ²
Verbuschung	ca. 8.000 m ²
Ungepflegte Wiese	ca. 1.701 m ²



ca. 8.000 m² des Flurstücks 4/3 sind verbuscht

**Holzhütte
(Jagdhütte ?)**



Bereich der Hütte



Bereich der Hütte



**Blick von der Hütte
nach Osten**



**Mähwiese
Blick nach Westen**



**Blick nach
Nordosten**



**Blick nach Osten in
Richtung
Diedenshausen**



**Blick nach Westen
Verbuschung an der
Ostgrenze**



Holzhütte

Die vorgefundene Holzhütte besteht aus einem Raum und einer überdachten Terrasse. Die Außenabmessungen betragen ca. 6,40 m * 5,80 m, die im Grundriss integrierte Terrasse hat eine Größe von 3,80 m * 1,90 m.

Aufgrund des geringen Substanzwertes wurde die Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft. Der Wert kann nur als ideeller Wert betrachtet werden.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Grundsätzlich können für die Bewertung von Grundeigentum nach ImmoWertV das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Verfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Sachwertfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachterausschuss zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Bodenwerten bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien vorliegen. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Größe sowie Ertragsmesszahl hinreichend bestimmt sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden überwiegend als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen ist der Gutachterausschuss verpflichtet. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Dimension €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt-, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Wert der Bestockung auf Waldflächen

Neben dem reinen Bodenwert ist bei Waldflächen der Wert der Bestockung zu bestimmen. Er bestimmt sich einerseits aus dem erzielbaren Ertrag, kann aber auch mit erzielten Verkaufspreisen verglichen werden. Vorliegend wird der Wert der Bestockung mit dem von Hessen-Forst erarbeiteten Programm zur Verkehrswertermittlung von kleineren Waldflächen ermittelt.

Wertermittlungsverfahren

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen und das Sachwertverfahren für die Bestockung.

4.2 Verkehrswertermittlung

Bodenrichtwert Eine durchgeführte Online-Recherche im Geoportal Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2026 mit **0,55 €/m²** für forstwirtschaftliche Flächen angegeben wird.



Auszug aus dem Geoportal Hessen

Informationen zum Bodenrichtwert

Landwirtschaftliche Flächen 0,95 €/m²
Ackerzahl 39

Forstwirtschaftliche Flächen 0,55 €/m²

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Gladenbach
Gemarkung	Diedenshausen
Zonaler Bodenrichtwert	landwirtschaftliche Fläche: 0,95 EUR/m² forstwirtschaftliche Fläche: 0,55 EUR/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Ackerzahl	39
Grünlandzahl	-
Bemerkung	-

Im Bereich der Bewertungsgrund- stücke



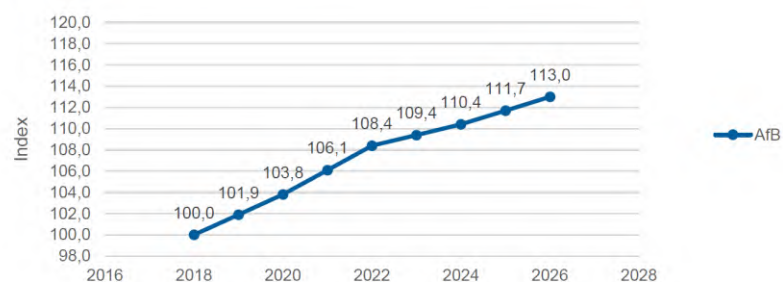
Vom Amt für Bodenmanagement Marburg vorgeschlagene Faktoren und Korrekturwerte

Im Einzelfall kann der Wert eines Grundstücks vom Richtwert abweichen. Zur Berücksichtigung besonderer Umstände kann der Wert mit einem Faktor multipliziert werden:

Ortsrandrandlage	Faktor 1,00 bis 3,00
mittleres Ackerland in Bearbeitung	1,00
gutes Grünland, gemäht, beweidet	1,00
Grünland, abgelegen, ortsfrem	0,75
Pflegezustand vernachlässigt	0,50
Flächen verbuscht, zugewachsen	0,25
Waldflächen mit Aufwuchs	0,50 bis 1,50

Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte im Bereich AfB Marburg

Entwicklung landwirtschaftliche Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich (AfB) – grafisch



Aus den oben genannten Grafik kann im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg für Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 eine Steigerung von 4,6% abgeleitet werden, somit rund 1% pro Jahr.



**Immobilienmarkt-
bericht 2026**
Durchschnittliche
Kaufpreise im
Landkreis MR-BID

5.8 Landwirtschaftsflächen

Für die Auswertung wurden die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Flächengrößen über 200 m² und Bodenpreisen bis 5,00 €/m² herangezogen. Flächen in Ortsnähe sind ebenfalls enthalten.

Region	Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz [Hektar]	Geldumsatz [Mio.€]	Mittlerer Bodenpreis [€ / m²]
MR-BID	2021	739	343,4	4,2	1,11
	2022	621	288,9	3,5	1,10
	2023	559	231,3	4,6	1,12
	2024	442	290,3	4,6	1,20
	2025	522	306,6	7,4	1,22

Die Tabelle zeigt für den Landkreis Marburg-Biedenkopf eine Steigerung des Mittleren Bodenpreises um ca. 2% pro Jahr, wobei im Jahr 2022 ein Rückgang festgestellt wurde.

Landwirtschaftliche
Flächen

Verkauf in den
einzelnen Kommunen

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Bereich	Zeitraum	Kauffälle Anzahl	Fläche Umsatz [Hektar]	Geld Umsatz [Mio. €]	90 Prozent der Kaufpreise pro m² liegen innerhalb der Preisspannen		
Kommune					von	bis	Mittelwert
LK MR-BID							
Amöneburg	2023	16	7,34	0,14	1,14 €	2,13 €	1,70 €
	2024	7	64,43	1,28	0,89 €	2,56 €	1,58 €
	2025	31	34,38	0,69	0,79 €	2,75 €	1,83 €
Angelburg	2023	40	5,57	0,04	0,50 €	1,00 €	0,75 €
	2024	14	3,20	0,02	0,50 €	1,19 €	0,78 €
	2025	38	5,60	0,04	0,56 €	1,00 €	0,77 €
Bad Endbach	2023	57	13,86	0,11	0,48 €	1,50 €	0,78 €
	2024	23	6,88	0,05	0,32 €	1,36 €	0,75 €
	2025	48	12,96	0,11	0,43 €	1,27 €	0,78 €
Biedenkopf	2023	71	15,63	0,17	0,78 €	1,71 €	1,13 €
	2024	46	11,21	0,11	0,61 €	1,49 €	1,01 €
	2025	24	7,79	0,08	0,70 €	2,47 €	1,36 €
Breidenbach	2023	49	30,27	2,05	0,56 €	1,50 €	1,21 €
	2024	26	11,56	0,12	0,42 €	1,49 €	0,97 €
	2025	33	11,77	0,12	0,71 €	1,38 €	1,01 €
Cölbe	2023	4	1,67	0,03	0,75 €	2,63 €	1,43 €
	2024	8	3,10	0,03	0,70 €	1,43 €	1,08 €
	2025	11	7,14	0,08	0,84 €	1,66 €	1,19 €
Dautphetal	2023	44	17,85	0,18	0,60 €	1,47 €	1,00 €
	2024	34	14,48	0,14	0,34 €	1,56 €	0,96 €
	2025	17	11,35	0,11	0,60 €	1,26 €	0,92 €
Ebsdorfergrund	2023	24	22,42	0,35	1,00 €	2,00 €	1,45 €
	2024	13	2,82	0,03	0,70 €	1,30 €	1,03 €
	2025	24	16,43	0,23	0,95 €	2,93 €	1,51 €
Fronhausen	2023	5	0,51	0,01	0,94 €	1,92 €	1,35 €
	2024	3	2,06	0,06	1,38 €	3,26 €	2,50 €
	2025	13	7,85	3,19	1,16 €	3,50 €	1,79 €
Gladenbach	2023	21	12,33	0,12	0,57 €	1,25 €	0,91 €
	2024	29	14,25	0,17	0,40 €	2,78 €	1,21 €
	2025	21	15,37	0,19	0,69 €	2,50 €	1,26 €

Die Aufstellung macht die regionalen Unterschiede im Landkreis Marburg-Biedenkopf deutlich. Während in den Bergregionen wie Angelburg, Breidenbach und Bad Endbach nur geringe Steigerungen festzustellen sind, haben die Bodenwerte in den Tallagen deutlich an Wert gewonnen.

Die Preise sind im Bereich der Stadt Gladenbach mit ihren sehr landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen bei Verkaufsfällen im Jahr 2025 gegenüber 2023 im Mittelwert um rund 38% gestiegen, so dass im Mittel 1,26 €/m², in der Spitze 2,50 €/m² erzielt wurden. Auch der Flächenabsatz hat um rund 25% zugenommen, so dass einer gute Nachfrage prognostiziert werden kann.

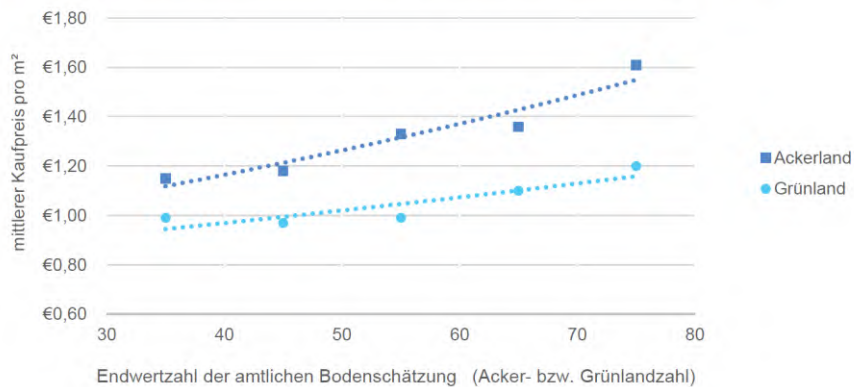


Wertverhältnis
Acker- und Grünland
bei unterschiedlichen
Wertzahlen

Wertverhältnisse Acker- und Grünland im Zuständigkeitsbereich 2025

Wertzahl (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)	Ackerland (A)			Grünland (GR)			Verhältnis GR / A
	Anzahl Fälle	Mittelwert pro m² aus Stichprobe	Ausgleichung	Anzahl Fälle	Mittelwert pro m² aus Stichprobe	Ausgleichung	
35	131	1,22 €	1,19 €	235	1,09 €	1,11 €	93 %
45	91	1,26 €	1,31 €	220	1,17 €	1,16 €	89 %
55	147	1,48 €	1,44 €	164	1,25 €	1,22 €	85 %
65	86	1,52 €	1,58 €	48	1,28 €	1,28 €	81 %
75	48	1,77 €	1,73 €	6	1,32 €	1,34 €	77 %
im Mittel							85 %

Wertverhältnisse Acker- und Grünland im Zuständigkeitsbereich – grafisch



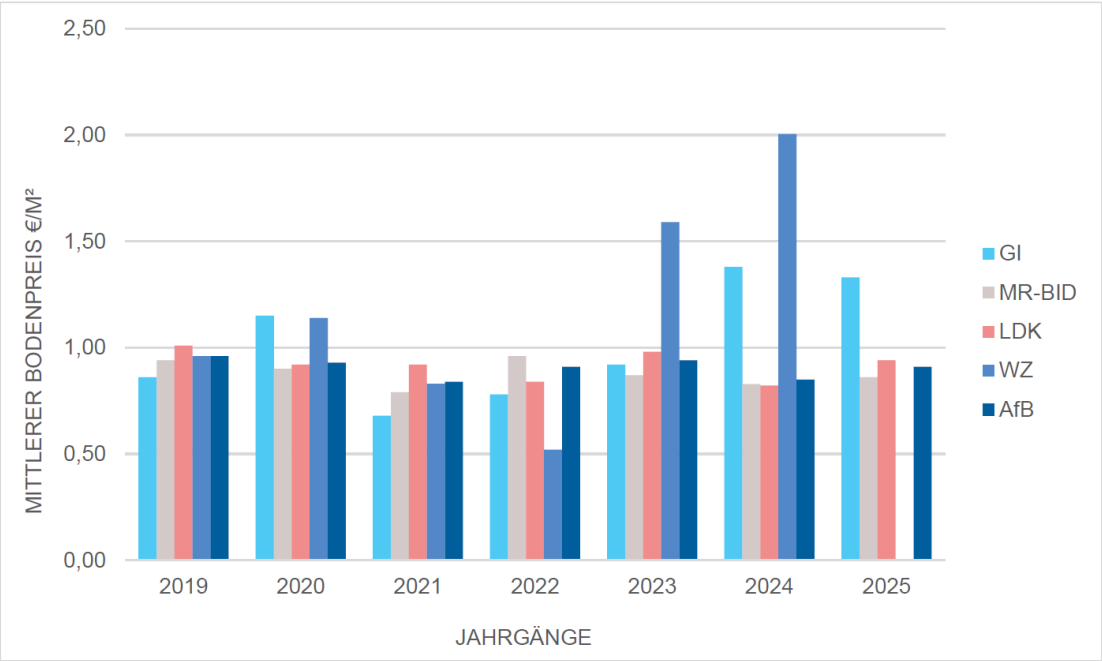
Wertveränderung
Acker- und Grünland
bei unterschiedlichen
Wertzahlen

Wertveränderung pro Bodenpunkt

Wertstufe Ackerzahl / Grünlandzahl	Ackerland (A)			Grünland (GR)		
	Bodenwert	Wertveränderung pro Bodenpunkt Cent absolut	Verhältnis	Bodenwert	Wertveränderung pro Bodenpunkt Cent absolut	Verhältnis
35	1,19 €	1,1		1,11 €	0,5	
45	1,31 €	1,2		1,16 €	0,5	
55	1,44 €	1,3		1,22 €	0,6	
65	1,58 €	1,5		1,28 €	0,6	
75	1,73 €	1,6		1,34 €	0,6	
Mittelwerte						
55	1,44 €	1,3	0,9 %	1,22 €	0,6	0,5 %

Datengrundlage: Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die dem innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zuzuordnen sind und eindeutig als Ackerland bzw. Grünland identifiziert werden konnten (Zeitraum: 2025).

Entwicklung des mittleren Kaufpreises – Forstflächen



Hessenweite mittlere Waldpreise im Jahr 2023 für geschädigte und ungeschädigte Bestände stellen sich wie folgt dar:

Baumartengruppe	Ungeschädigte Bestände	Geschädigte Bestände
Fichtendominiert	1,40 €/m2	1,64 €/m2
Kieferndominiert	1,79 €/m2	-
Laubholzdominiert	1,57 €/m2	1,00 €/m2
Mischbestände	1,46 €/m2	1,37 €/m2

Die erstmalige Auswertung des mittleren Kaufpreises geschädigter Bestände des Jahres 2022 zeigte keinen Einfluss der Schädigung auf den Kaufpreis. Bei den meisten Baumartengruppen lag der mittlere Kaufpreis für geschädigte Bestände sogar über dem der ungeschädigten Bestände. Aufgrund dieser Zahlen hätte man davon ausgehen müssen, dass ein Waldkäufer der Schädigung des Waldbestandes keine große Bedeutung bei der Kaufpreisfindung zumisst.

Diese These bestätigen die Werte aus 2023 nicht. Der mittlere Kaufpreis von geschädigten Beständen liegt bei Mischbeständen 6 % unter dem von ungeschädigten Beständen.

Bei laubholzdominierten Beständen beträgt der Unterschied 46 %. Anhand dieser Zahlen ist es möglich, dass die Schädigung eines Bestandes Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Die einzige Ausnahme bilden fichtendominierte Bestände. Hier liegt der Preis geschädigter Bestände auch im Jahr 2023 über dem der ungeschädigten Bestände.

Möglicherweise ist die Schädigung eines Fichtenbestandes nach den Kalamitätsjahren Normalität geworden, da auch überwiegend geschädigte Bestände verkauft werden. Dies könnte dazu führen, dass die Käufer der Schädigung keine größere Bedeutung mehr zumessen.

Diese Entwicklung muss in den nächsten Jahren weiterhin beobachtet werden, um diese Vermutung beurteilen zu können.

Quelle: Auswertung der HLBG-Waldpreis-Datenlieferung 2024 (Kauffälle 2023) durch die Servicestelle Waldbewertung

Preisspannen in den Kommunen ermittelt im Zeitraum von 2021 - 2025 – Forstflächen

Es handelt sich um Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Verwandtschaftsverkäufe, etc.) inklusive Aufwuchs, mit Flächen über 500 m². Die Preisspannen bilden 90 Prozent der Fälle ab.

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Summe Bereich	Kauffälle im Zeitraum	Fläche Umsatz	Geld Umsatz	90 Prozent der Kaufpreise pro m ² liegen innerhalb der Preisspannen		
Kommune	2021 - 2025	[Hektar]	[Mio. €]	von	bis	Mittelwert
LK MR-BID	725	355,50	3,14	0,36 €	1,71 €	0,85 €
Amöneburg	2	-	-	-	-	-
Angelburg	37	5,21	0,04	0,45 €	1,73 €	0,75 €
Bad Endbach	170	55,97	0,46	0,35 €	1,80 €	0,81 €
Biedenkopf	56	35,03	0,32	0,34 €	1,50 €	0,91 €
Breidenbach	101	28,58	0,21	0,44 €	1,41 €	0,71 €
Cölbe	2	-	-	-	-	-
Dautphetal	77	50,37	0,44	0,33 €	1,50 €	0,85 €
Ebsdorfergrund	15	10,54	0,07	0,43 €	1,12 €	0,72 €
Fronhausen	3	5,60	0,04	0,46 €	0,82 €	0,60 €
Gladenbach	86	38,50	0,35	0,50 €	1,62 €	1,01 €
Kirchhain	12	7,92	0,12	0,58 €	2,96 €	1,34 €
Lahntal	15	9,37	0,09	0,59 €	1,29 €	0,88 €
Lohra	37	37,25	0,35	0,23 €	2,09 €	0,89 €
Münchhausen	8	4,92	0,08	0,50 €	1,89 €	1,17 €
Neustadt (Hessen)	3	7,18	0,10	0,51 €	1,63 €	0,95 €
Rauschenberg	2	-	-	-	-	-
Stadtallendorf	1	-	-	-	-	-
Steffenberg	74	21,30	0,20	0,31 €	1,68 €	0,92 €
Weimar	15	20,71	0,18	0,43 €	1,50 €	0,89 €
Wetter (Hessen)	8	11,75	0,05	0,31 €	1,39 €	0,83 €
Wohratal	1	-	-	-	-	-

Im Bereich der Stadt Gladenbach sind im Zeitraum 2021 bis 2025 zwischen 0,50 €/m² und 1,62 €/m², im Mittel 1,01 €/m² für Forstflächen mit Bestockung erzielt worden. Im Landkreis Marburg-Biedenkopf sind Werte von 0,36 €/m² bis 1,71 €/m², im Mittel nur 0,85 €/m² erzielt worden.

Die Preise sind nicht nach den verschiedenen Baumartengruppen unterteilt worden. Da die Verkäufe überwiegend von Privat und nicht aus dem kommunalen Besitz erfolgen, ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um Nadelholz dominierte Bestände handelt, die seit den 1950er Jahren in vielen Gemeinden im Zuge der Aufgabe der Weidewirtschaft von den Eigentümern aufgeforstet wurden.

Verkauf von Forstflächen in Kommunen des Landkreises Marburg-Biedenkopf

4.2.1 Verkehrswert Flur 1, Flurstück 88

Bestandswerte Fichte Hessen Forst hat für die Verkehrswertermittlung kleiner Waldflächen für die Bestockung mit Fichten eine Ertragstafel herausgegeben. Wegen der Bodenverhältnisse ist von einer durchschnittlichen Wuchsleistung an diesem Standort für den ca. 50 Jahre alten Fichtenbestand mit 16.794 €/ha.

Bestandswerte für Fichte

Alter Jahre	Bestandeswerte in € / ha		
	Wuchsleistung		
	überdurchschnittlich	durchschnittlich	unterdurchschnittlich
0	3.000	3.000	3.000
5	3.794	3.681	3.464
10	4.758	4.508	4.027
15	6.020	5.591	4.765
20	7.579	6.929	5.676
25	9.370	8.466	6.722
30	11.306	10.127	7.854
35	13.303	11.841	9.021
40	15.293	13.549	10.184
45	17.228	15.209	11.315
50	19.076	16.794	12.394

Bestockungsfaktor Aufgrund der bereits in den vergangenen Jahren durchgeführten Teilernte und der bereits gefallenen Bäume ist die Bestockung nicht mehr durchgehend vorhanden. Ein Bestockungsfaktor von **0,70** ist deshalb sachgerecht.

Holzqualität Die Holzqualität dient nicht mehr als Wertholz sondern allenfalls als Nutzholz für Hackschnitzel oder Pellets. Ich schätze den Faktor auf **0,50**.

Sachwertfaktor Den Sachwertfaktor zum Wertermittlungstichtag schätze ich wegen des nach wie vor bestehenden Überangebotes an Totholz auf **0,80**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aufgrund der guten Zuwegung, jedoch der aufgrund von teilweise bereits umgebrochenen Bäumen mit dem Faktor **0,75** berücksichtigt.

Bestandswerte Eiche und Buche

Ebenso wie für die Bestockung mit Fichten sind Ertrags tafeln für Eiche und Buche herausgegeben. Zwar sind auch andere Baumarten in der Mischwaldfläche zu finden, für die Bewertung werden nachfolgend nur Hauptbaumarten jeweils mit 50% Anteil angesetzt.

Wegen der Bodenverhältnisse ist von einer durchschnittlichen Wuchsleistung an diesem Standort für den ca. 70 Jahre alten Mischbestand mit 27.114 €/ha für die Eiche und 12.368 €/ha für die Buche anzusetzen.

Alter	Bestandeswerte in € / ha		
	Wuchsleistung		
Jahre	überdurchschnittlich	durchschnittlich	unterdurchschnittlich
0	4.000	4.000	4.000
5	5.559	5.334	5.058
10	7.103	6.655	6.105
15	8.694	8.016	7.184
20	10.368	9.448	8.319
25	12.143	10.966	9.523
30	14.022	12.574	10.798
35	15.998	14.265	12.139
40	18.057	16.026	13.535
45	20.180	17.843	14.975
50	22.346	19.695	16.444
55	24.533	21.566	17.928
60	26.719	23.437	19.411
65	28.886	25.291	20.881
70	31.017	27.114	22.326

Alter	Bestandeswerte in € / ha		
	Wuchsleistung		
Jahre	überdurchschnittlich	durchschnittlich	unterdurchschnittlich
0	2.000	2.000	2.000
5	2.684	2.616	2.432
10	3.379	3.243	2.870
15	4.117	3.908	3.336
20	4.911	4.623	3.836
25	5.759	5.386	4.371
30	6.650	6.189	4.933
35	7.569	7.017	5.513
40	8.499	7.855	6.100
45	9.422	8.687	6.682
50	10.323	9.499	7.251
55	11.189	10.279	7.797
60	12.012	11.021	8.317
65	12.786	11.718	8.804
70	13.507	12.368	9.260

Bestandswerte für Eiche**Bestockungsfaktor**

Durchforstungen sind durchgeführt, die Bestockung ist altersgemäß. Aufgrund des Unterwuchses und der Durchsetzung mit anderen Baum- und Straucharten ist ein Bestockungsfaktor von **0,90** sachgerecht.

Holzqualität

Die Holzqualität erscheint insgesamt durchschnittlich und mindestens teilweise lässt sich eine Wertholzqualität erwarten. Ich schätze den Faktor auf **1,00**.

Sachwertfaktor

Den Sachwertfaktor zum Wertermittlungstichtag schätze ich wegen der Nachfrage bei Buche auf **0,80** und bei Eiche auf **0,70**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aufgrund der guten Zuwegung, jedoch der Hanglage mit dem Faktor **0,85** berücksichtigt.

Bestandswerte für Buche

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Bestandsdaten					Grunddaten					Ergebnisse								
Lfd. Nr.	Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Wuchsleistung	Forstlicher Bodenwert	Forstlicher Bodenwert Gesamt	Bestandswert je ha (B _f =1,0)	Faktor Holzqualität	B _f	Bestandswert je ha modifiziert	Abtriebswert (Gesamt)	Waldeinzelswert (Vorläufiger Sachwert) (Gesamt)	SWF	Markt-angepaßter Sachwert	Faktor boG	Sachwert (vorläufiger Verkehrswert)	
		ha		Jahre		€/m ²	€	€			€	€	€		€		€	€/m ²
1	Diedensh.	1,2340	Fi	50	Ø	0,55	6.787	16.794	0,50	0,70	5.878		14.040	0,80	11.232	0,75	8.424	0,68
2		1,1000	Bu	70	Ø	0,55	6.050	12.368	1,00	0,90	11.131		18.294	0,80	14.635	0,85	12.440	1,13
		1,1000	Ei	70	Ø	0,55	6.050	27.114	1,00	0,90	24.403		32.893	0,70	23.025	0,85	19.571	1,78
Summe:		3,4340															40.435	1,18

Standardverfahren zur Verkehrswertermittlung für kleine Waldgrundstücke (Werttabelle HessenForst)

Sachwert

Mit dem Standardverfahren zur Verkehrswertermittlung für kleine Waldgrundstücke unter Berücksichtigung der beschriebenen Anpassungsfaktoren ergibt sich ein Sachwert von 40.435 € für das 3,434 ha große Waldstück, das ist ein Wert von rund **1,18 €/m²**.

Dabei ist die mit Fichten bestandenen Kalamitätsfläche mit 0,68 €/m² und die Teilfläche des Mischwaldes mit $\frac{1}{2} * (1,13 + 1,78) \text{ €/m}^2 = 1,45 \text{ €/m}^2$ berücksichtigt. Im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg wurde für ungeschädigte Mischbestände ein mittlerer Preis von 1,46 €/m² ermittelt.

Immobilienmarktbericht 2026

Im Immobilienmarktbericht 2026 sind für Verkäufe von Waldflächen einschließlich der Bestockung im Zeitraum 2021 bis 2025 folgende regionale Werte (unabhängig von der Baumart) veröffentlicht:

	von	bis	Mittelwert
Landkreis Gießen	0,40 €/m ²	2,49 €/m ²	1,00 €/m ²
Lahn-Dill-Kreis	0,41 €/m ²	1,96 €/m ²	0,87 €/m ²
Landkreis Marburg-Biedenkopf	0,36 €/m ²	1,71 €/m ²	0,85 €/m ²
Gladenbach	0,50 €/m ²	1,62 €/m ²	1,01 €/m ²

Verkehrswert

Die nach der Tabelle ermittelten Werte für die beiden Teilflächen können in die veröffentlichten Werte eingeordnet werden. Ich schätze den Verkehrswert des Flurstücks 88 auf rund **40.000 €**



4.2.2 Verkehrswert Flur 3, Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3

Größe und Qualitätsaufteilung des Grundstücks

Das unter lfd. Nr. 20 im Grundbuch eingetragene Grundstück, das sich aus den Flurstücken 4/1, 4/2 und 4/3 zusammensetzt, hat folgende Größe und folgende wertrelevanten Qualitätsmerkmale:

		Grünland	ungepflegt	verbuscht
Flurstück 4/1	2.307 m ²	0 m ²	1.307 m ²	1.000 m ²
Flurstück 4/2	7.086 m ²	0 m ²	1.836 m ²	5.250 m ²
Flurstück 4/3	<u>14.701 m²</u>	<u>5.000 m²</u>	<u>1.701 m²</u>	<u>8.000 m²</u>
Summen	24.094 m ²	5.000 m ²	4.844 m ²	14.250 m ²

Vom Amt für Bodenmanagement Marburg vorgeschlagene Faktoren und Korrekturwerte

Im Einzelfall kann der Wert eines Grundstücks vom Richtwert abweichen. Zur Berücksichtigung besonderer Umstände kann der Wert mit einem Faktor multipliziert werden:

Ortsrandrandlage	Faktor 1,00 bis 3,00
mittleres Ackerland in Bearbeitung	1,00
gutes Grünland, gemäht, beweidet	1,00
Grünland, abgelegen, ortsfern	0,75
Pflegezustand vernachlässigt	0,50
Flächen verbuscht, zugewachsen	0,25
Waldflächen mit Aufwuchs	0,50 bis 1,50

Werte der Teilflächen

Mit den Korrekturwerten und dem festgestellten Bodenrichtwert von 0,95 €/m² ergeben sich für die Teilflächen folgende Werte:

Gutes Grünland	5.000 m ²	0,95 €/m ² * 1,00	4.750 €
vernachlässigte Pflege	4.844 m ²	0,95 €/m ² * 0,75	3.451 €
verbuschte Flächen	<u>14.250 m²</u>	<u>0,95 €/m² * 0,25</u>	<u>3.384 €</u>
Summen	24.094 m ²		11.585 €
Preisanpassung	maximal 3%		348 €

Aufgrund der möglichen Beweidung der Teilflächen mit vernachlässigter Pflege und der Nachfrage nach solchen Flächen insbesondere durch Pferdehalter schätze ich den Korrekturwert auf 0,75.

Bei den verbuschten Flächen, insbesondere auf dem Flurstück 4/3 ist bereits ein Holzwert zu berücksichtigen, den ich auf 0,10 €/m² schätze.

Holzwert	14.250 m ²	0,10 €/m ²	1.425 €
----------	-----------------------	-----------------------	---------

Bodenwert 13.358 €

Wert der Holzhütte auf dem Flurstück 4/3

Den Liebhaberwert der vermutlich noch temporär genutzten Holzhütte auf dem Flurstück 4/3 schätze ich auf rund **2.000 €**, wobei die Zulässigkeit im Außenbereich zu prüfen ist.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des aus den Flurstücken 4/1, 4/2 und 4/3 zusammengesetzten Grundstücks schätze ich auf rund **15.500 €**, das sind ~0,64 €/m².

5. Verkehrswerte

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verkehrswert Flur 1, Flurstück 88

**Den Verkehrswert des im Grundbuch von Diedenshausen
Blatt 178 unter Nr. 5 eingetragenen Waldgrundstücks in der
Gemarkung Diedenshausen, Flur 1, Flurstück 88
Größe 34.340 m²
Wald, Holzung
Großehute**

**habe ich zum Stichtag 15. Juli 2026 ermittelt zu rund
40.000 €**

Verkehrswert Flur 3, Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3

**Den Verkehrswert des im Grundbuch von Diedenshausen
Blatt 178 unter Nr. 20 eingetragenen Grundstücks, in der
Gemarkung Diedenshausen,
Flur 3, Flurstück 4/1
Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, Größe 2.307 m²
Flur 3, Flurstück 4/2
Landwirtschaftsfläche, Schönwasser, Größe 7.086 m²
Flur 3, Flurstück 4/3
Erholungsfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche
Schönwasser, Größe 14.701 m²,**

**mit der Gesamtfläche von 24.094 m²
habe ich zum Stichtag 15. Juli 2026 ermittelt zu rund
15.500 €**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den

16. Juli 2026

