

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs



Verkehrswert 1.448 €

Allgemeine Informationen

Gemeinde	Gudensberg
Gemarkung	Gudensberg
Flur	7
Flurstück	40
Lagebezeichnung	Die Lammsberger Gärten
Grundbuchblatt	1956
Stichtag der Wertermittlung	23.09.2025

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Horn, Dipl. - Ing.	als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses
Bauer, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses
Kirchhoff, Dipl. - Ing.	als Mitglied des Gutachterausschusses

1. Vorbemerkung	1
1.1. Antrag	1
1.1.1. Antragsteller	1
1.1.2. Zweck	1
1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung	1
1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	1
1.2. Besichtigung und Berichterstattung	1
1.3. Unterlagen	1
2. Grundstücksbeschreibung	2
2.1. Grund und Boden	2
2.1.1. Grundbuch	2
2.1.2. Liegenschaftskataster	2
2.2. Grundstücksmerkmale	3
2.2.1. Entwicklungszustand	3
2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	4
2.2.3. Tatsächliche Nutzung	4
2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand	4
2.2.5. Lagemerkmale	5
2.2.6. Ertragsverhältnisse	7
2.2.7. Grundstücksgröße	7
2.2.8. Grundstückszuschnitt	8
2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit	9
2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	9
2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	10
3. Wertermittlung	11
3.1. Definition des Verkehrswertes	11
3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen	11
3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	11
3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten	11
3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.2.4. Bodenwert	12
3.3. Vergleichswertverfahren	13
3.3.1. Grundlagen	13
3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert	13
3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	13
3.3.4. Vergleichswert	13
4. Berechnung	14
4.1. Vergleichswertverfahren	14
4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen	14
4.1.2. Bodenrichtwert	14
4.1.3. Bodenwertermittlung	14
5. Verkehrswert	16

Anlagen

- A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)**
- B. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte**
- C. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- D. Fotoübersicht**
- E. Fotos**
- F. Orthophoto**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. Vorbemerkung

1.1. Antrag

1.1.1. Antragsteller

Das Gutachten wurde am 18.08.2025 durch das Amtsgericht Fritzlar (Az.: 06 K 25/24) beantragt.

1.1.2. Zweck

Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Zwangsversteigerung.

1.1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie auf die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Außenanlagen.

1.1.4. Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der Gutachterausschuss hat den Tag der Besichtigung und Beratung, den 23.09.2025, als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

1.2. Besichtigung und Berichterstattung

Die für das Gutachten grundlegenden Grundstücksmerkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt am 23.09.2025 besichtigt.

1.3. Unterlagen

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug (Stand 19.08.2025)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2025
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Grund und Boden

2.1.1. Grundbuch

Grundbuchbezirk: Gudensberg

Grundbuchblatt: 1956

Laufende Nummer: 1

Eigentümer: (siehe Begleitschreiben)

2.1.2. Liegenschaftskataster

Gemeinde: Gudensberg

Gemarkung: Gudensberg

Flur: 7

Flurstück: 40

Fläche: 378 m²

Nutzungsart: Gartenbauland

Lagebezeichnung: Die Lammsberger Gärten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.2. Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstückgröße
- der Grundstückzuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - die Art der baulichen Anlagen
 - die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
 - die Größe der baulichen Anlagen
 - die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
 - der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
 - das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen
- die demografische Entwicklung § 2 Abs. 2. ImmoWertV

2.2.1. Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Gutachterausschuss das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: sonstige Flächen

Anmerkung: Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände (Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land) zuordnen lassen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV).

2.2.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im
Flächennutzungsplan:
(Bauflächen)

Grünfläche, Dauerkleingärten (privat)

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der
baulichen Nutzung:
(Baugebiet)

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

2.2.3. Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist ungenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich, soweit von außen erkennbar, eine Blechhütte, ein Schuppen und ein Gewächshaus.

Das Grundstück weist einen ungepflegten, eingewachsenen Zustand auf.

2.2.4. Beitragsrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht erschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt verfügt als rückwärtiges Grundstück über keine direkte Zuwegung von einer öffentlichen Straße aus. Augenscheinlich erfolgt die Zuwegung derzeit von der Straße *Große Binde* aus über das private Grundstück Flurstück 55/1.

Die Zuwegung ist weder grundbuchlich noch in Form einer Baulast gesichert. Darüber hinaus liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen über sonstige privatrechtliche Vereinbarungen vor.

2.2.5. Lagemerkmale

Makrolage:

Mit ca. 10.000 Einwohnern ist Gudensberg ein Unterzentrum im Schwalm-Eder-Kreis (Bundesland Hessen). Die Stadt umfasst insgesamt 7 Stadtteile.

Nächstgelegene größere Stadt (Oberzentrum) ist Kassel.

In Gudensberg befinden sich ausreichend Geschäfte, alle Schulformen und mehrere Arztpraxen.

Mikrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt östlich des Stadtkern von Gudensberg. Die Straßenentfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt, der Bahnhof Felsberg-Altenbrunslar (Bahnstrecke Bebra-Kassel) ca. 6 km und die Autobahnanschlüsse Gudensberg (A49) ca. 1,7 km.

Immissionen sind im normalen Umfang wahrnehmbar.

Schutzgebiets- und Belastungsflächen:Schutzgebiets- und
BelastungsflächenDas Wertermittlungsobjekt liegt gemäß dem flurstücksbezo-
genen Web-Auskunftssystem in keinem Schutzgebiet:

Web-Adresse:

www.geoportal.hessen.deWebbezogenes Auskunftss-
ystem für Fachanwender aus
Politik, Verwaltung, Wirtschaft
und interessierte Bürger

Überschwemmungsgebiet

nein

Trinkwasserschutzgebiet

nein

Heilquellenschutzgebiet

nein

Abflussgebiete

nein

Naturschutzgebiet

nein

FFH-Gebiet (Flora Fauna Habitate)

nein

Vogelschutzgebiet

nein

Landschaftsschutzgebiet

nein

2.2.6. Ertragsverhältnisse

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

2.2.7. Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Fläche von 378 m².

2.2.8. Grundstückszuschnitt

Große Binde

(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig geformtes rückwärtiges Grundstück
Straßenfront:	-
mittlere Breite:	ca. 12 m
mittlere Tiefe:	ca. 33 m
Topographie:	Das Grundstück steigt leicht nach Norden hin an.

2.2.9. Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Gutachterausschuss von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Gutachterausschuss hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Gutachterausschuss auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.10. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde mangels Zugänglichkeit nur von den nördlichen, östlichen und südlichen angrenzenden Grundstücken aus besichtigt.

Soweit erkennbar, sind die aufstehenden Gebäude als abgängig zu bezeichnen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Wertermittlungsobjekt und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen: nicht erkennbar

Stützmauern: -

Einfriedigungen/Tore: Maschendrahtzaun, Holztor

Besondere Gartenanlagen: -

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: -

Sonstige nutzungsspezifische Außenanlagen: -

Sonstiges: Das Grundstück weist einen ungepflegten, eingewachsenen Zustand auf.

2.2.11. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und
Beschränkungen eingetragen:

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Fritzlar, 06 K
25/24); eingetragen am 13.05.2025*

Nicht eingetragene
Rechte und Belastungen:

Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Be-
lastungen sind nicht bekannt.

Baulast:

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen
Behörde keine Eintragung vorhanden.

Bodenordnung / Flurbereinigung / Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2. Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1. Allgemeine und besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wert einfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.2. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

3.2.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

3.2.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

3.3. Vergleichswertverfahren

3.3.1. Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

3.3.2. Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifischen angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstückmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

3.3.3. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3.3.4. Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

4. Berechnung

4.1. Vergleichswertverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen

Im vorliegenden Wertermittlungsfall liegen dem Gutachterausschuss 6 Kauffälle (KF) aus den Jahren 2022 bis 2025 für Gartenland im Außenbereich der Gemarkung Gudensberg vor.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Kaufpreise in der Regel im nächsten Schritt auf mögliche „Ausreißer“ hin untersucht. Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen (hier: arithmetisches Mittel) und den sogenannten Streuungsparametern (hier: 2,5 fache Standardabweichung) können die Kauffälle hinsichtlich ihres Informationsgehalts ausgewertet werden. In der Fachliteratur wird von einer Verdichtung des Datenmaterials gesprochen.

Kauffälle, die nun „erheblich“ vom Mittelwert abweichen, werden als Ausreißer identifiziert und gestrichen. Hier wird unterstellt, dass nicht erfasste Merkmale den Kaufpreis beeinflusst haben.

Damit verbleiben folgende Kauffälle, die als Vergleichsfälle Verwendung finden können:

Nr.	Gemarkung	Jahr	Flur	Lage	Nutzungsart	Bodenpreis €/m ²
1	Gudensberg	2022	32	Im Tiergarten	Freizeitgarten	9,99
2	Gudensberg	2024	10	Am Diebespfad	Gartenland	7,60
3	Gudensberg	2024	6	Trieschteile	Gartenland	4,73
4	Gudensberg	2025	10	Am Diebespfad	Gartenland	8,33
Durchschnitt						7,66
Standardabweichung						1,90
Variationskoeffizient						4%
Mittelwert plus 2,5- fache Standardabweichung						12,42
Mittelwert minus 2,5- fache Standardabweichung						2,91

Für den Bodenpreis von Gartenland ergibt sich ein Mittelwert von 7,66 €/m².

4.1.2. Bodenrichtwert

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Richtwertzone 20 von Gudensberg. Der Gutachterausschuss hat für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 12,- €/m² ermittelt; der Richtwert bezieht sich auf Bauerwartungsland.

4.1.3. Bodenwertermittlung

Die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks **nicht** hinreichend überein. Die Bodenrichtwertzone bezieht sich auf Bauerwartungsland, während das Wertermittlungsobjekt den Entwicklungszustand Sonstige Flächen (Freizeitgarten) aufweist.

Bei der Ermittlung des Bodenpreises orientiert sich der Gutachterausschuss an den oben aufgeführten Kaufpreisen sowie an den folgenden Bodenrichtwertzonen für Gartenland in der Gemarkung Gudensberg:

- Bodenrichtwertzone 17 mit einem Bodenrichtwert von 5,00 €/m² für Gartenland innerhalb der geschlossenen Ortslage südwestlich des Schlossberges
- Bodenrichtwertzone 800 mit einem Bodenrichtwert von 7,50 €/m² für Gartenland im Außenbereich

In Ansehung der vorliegenden Kauffälle und Bodenrichtwerte für Gartenland ermittelt der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt zunächst den Mittelwert der oben aufgeführten Vergleichspreise in Höhe von 7,66 €/m².

Aufgrund der nicht gesicherten Zuwegung, des starken Bewuchses sowie der augenscheinlich abgängigen baulichen Anlagen hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 50% vom Mittelwert für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$378 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,83 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.448 \text{ €}$$

Eine weitere Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht notwendig.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag 23.09.2025 mit gerundet

1.448,- €

in Worten: tausendvierhundertachtundvierzig €

Homberg (Efze), den 23.09.2025

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

gez. Horn
vorsitzendes Mitglied

gez. Bauer
Gutachter

gez. Kirchhoff
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

Homberg (Efze), den 24.09.2025

Im Auftrag

Ackermann

Technischer Angestellter



Anlagen

A. Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften

(in den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

Fachbücher

Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Auflage 2020 Bundesanzeiger Köln

Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienwertermittlung
5. Auflage 2015, Werner Verlag (Wolters Kluwer Deutschland GmbH)

Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Scharold/Peter, **Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse**
2014 Wichmann, VDE Verlag GmbH

Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
Werner Verlag

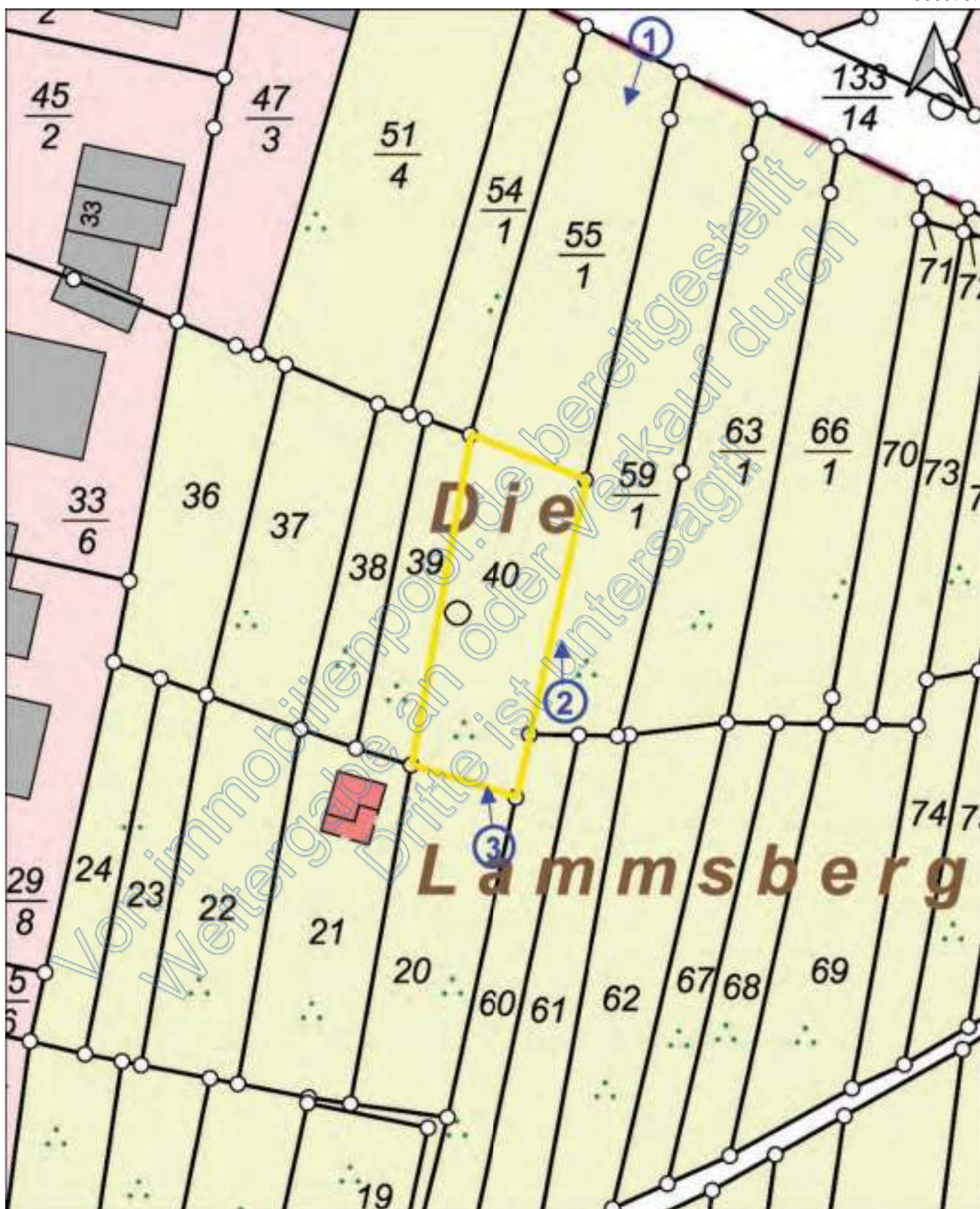
Sprengnetter, immobilien & bewerten
Sprengnetter GmbH

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Skizze mit Übersicht der Fotostandpunkte

5669707



32 526515

5669587

① = Fotostandpunkt
von Bild 1

➡ = Blickrichtung
des Bildes

Maßstab 1: 500

32 526418

Gudensberg Lammsberger Gärten
Bild 1



Gudensberg Lammsberger Gärten
Bild 2



Gudensberg Lammsberger Gärten
Bild 3



Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt!

