

VERKEHRSWERT

GUTACHTEN



in der Sache:

Landwirtschaftsfläche
Im Schollenfeld
35315 Homberg/Ohm-Dannenrod

Amtsgericht Alsfeld
Aktenzeichen: 36 K 27/25

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 20.10.2025 ermittelt mit

9.500,00 €

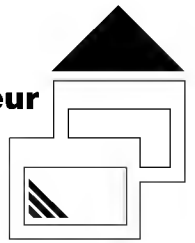
in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Dannenrod, Blatt 257
des Amtsgerichtes Alsfeld

lfd. Nr. 10, Gemarkung Dannenrod, Flur 2, Flurstück 5,
Landwirtschaftsfläche, Im Schollenfeld,
Flächengehalt 5.307 m²

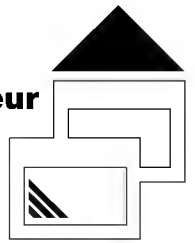
Amt für Bodenmanagement Fulda



-2-

1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Grundstückes	7
1.6.1 Allgemein	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	8
3. Bodenwertwertermittlung	8
4. Verkehrswert	10
Anlage	
Bilder	A1
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Flurstücksnachweis	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



1.2 Auftraggeber

Amtsgericht Alsfeld
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Aktenzeichen: 36 K 27/25

1.3 Ortsbesichtigung

Mit Datum vom 19.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich kontaktiert bezüglich einer Absprache eines Termins zur Ortsbesichtigung.

Es erfolgten telefonische Kontaktaufnahmen durch die Verfahrensbeteiligten. Die Ortsbesichtigung des Sachverständigen erfolgte schlussendlich am Montag, den 20.10.2025 gegen 13.00 Uhr. Das Grundstück war frei zugänglich.

Teilnehmer: - Herr Jens Maurer

Dem Sachverständigen lagen zum Grundstück keinerlei Unterlagen vor.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

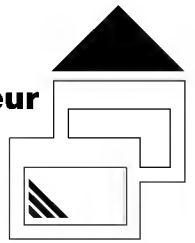
Es liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II + III vor, die durch den Sachverständigen berücksichtigt werden müssten.

Aufgrund der Lage außerhalb im Gemarkungsbereich erfolgt keine Auskunft aus der Altflächendatei für das Grundstück.

Gesonderte Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt, Anzeichen von Bodenverunreinigungen waren während der Ortsbesichtigung auch nicht erkennbar.

Auch wurde aufgrund der Lage im Außenbereich und der Nutzung auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis verzichtet.

Alle Angaben ohne Gewähr.



1.5 Lage des Grundstückes

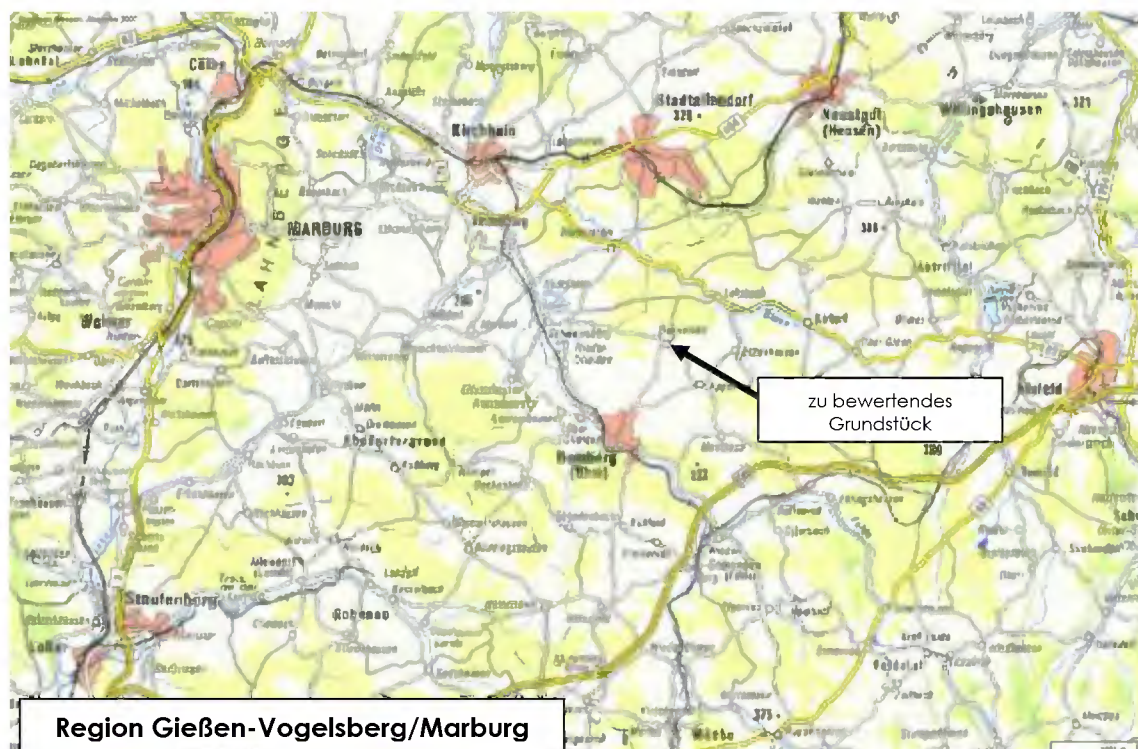
Das zu bewertende Grundstück liegt unmittelbar am Ortsrand von Dannenrod, einem Ortsteil von Homberg/Ohm.

Homberg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und liegt an den nordwestlichen Ausläufern des Vogelsbergkreises.

Die Stadt Homberg liegt zentral im Viereck der Städte Gießen, Grünberg, Marburg und Alsfeld.

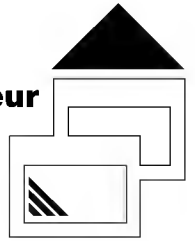
Sie grenzt im Norden an die Stadt Stadtallendorf (Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Nordosten an die Stadt Kirtorf, im Südosten an die Gemeinde Gemünden, im Süden an die Gemeinde Mücke, im Südwesten an die Stadt Grünberg und die Gemeinde Rabenau (beide Landkreis Gießen), im Westen an die Gemeinde Ebsdorfergrund, sowie im Nordwesten an die Stadt Amöneburg (beide Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Dannenrod ist einer von 13 Stadtteilen der Stadt Homberg/Ohm und hat ca. 160 Einwohner.



Das Dorf Dannenrod liegt somit am Rande des Vogelsberges im Tal des Fuchsbaches. Das Mittelzentrum Alsfeld ist ca. 20 km entfernt und die Stadt Grünberg ca. 26 km.

Die Entfernung nach Gießen beträgt ca. 43 km. Das nächste Oberzentrum ist Frankfurt/Main, mit einem Flughafen, ca. 93 km entfernt.



Homberg liegt im Süden von Dannenrod, westlich ist Schweinsberg der Nachbarort, östlich Erbenhausen, nördlich Schmitthof.

Die nächste Autobahnauffahrt Homberg/Ohm der Autobahn A5 Frankfurt-Kassel ist ca. 17 km entfernt, auch ist eine Autobahnauffahrt in Alsfeld vorhanden.

Verkehrsmäßig erschlossen ist Dannenrod durch die Landstraße L3343, über die auch eine Buslinie verkehrt, sowie die K 54 aus Richtung Homberg/Ohm. Dazu ist in unmittelbarer Nähe von Dannenrod ein neuer Autobahnanschluss für das neue Autobahnstück der A 49.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind am ehesten in Homberg gegeben. Dannenrod hat keine Geschäfte oder ähnliches, ist also von der Infrastruktur her sehr schlecht erschlossen. Ohne ein Fahrzeug oder die Nutzung des Busses, sind keine Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen oder ähnliches zu erreichen.

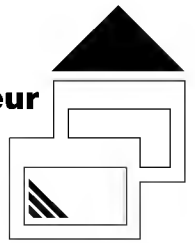
Der auf -rod endende Ortsname lässt auf eine Gründung zwischen 800 und 1000 n. Chr. schließen. 1972 kam der Ort im Zuge der Gebietsreform in Hessen zur Stadt Homberg.

Das kulturelle Leben im Dorf prägen folgende Vereine: Evang. Kirchengemeinde, Freiwillige Feuerwehr, Landfrauenverein, Oldtimer-Freunde Ohmtal (unmittelbar beim zu bewertenden Grundstück), Sportverein und VDK.

Bei Dannenrod handelt es sich um ein typisches Vogelsberger Dorf, mit typischem dörflichem Landleben. Das Erscheinungsbild des Dorfkernes ist von landwirtschaftlich genutzten Hofreiten / Bauernhöfen geprägt.



Region Homberg/Ohm



Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, unmittelbar am östlichen Ortsrand von Dannenrod.

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsdurchfahrt (Buchenhainerstraße) über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

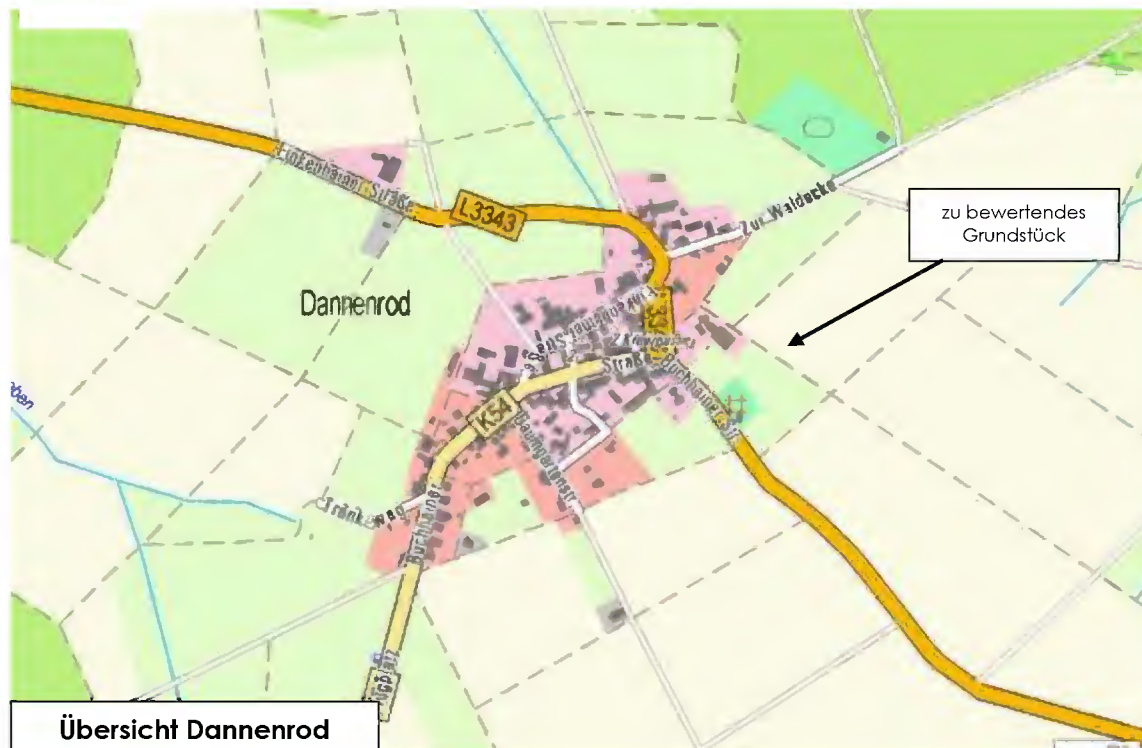
Das zu bewertende Grundstück liegt genau gegenüber der Halle der Oldtimerfreunde Dannenrod und ist entsprechend gut zu erreichen und zu finden. Die Fläche wird bei den Treffen oft als Stellfläche für die viele Fahrzeuge der Treffen genutzt.

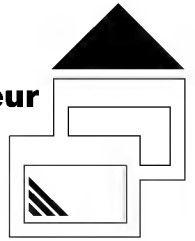
Die Lage des Grundstückes kann als insgesamt als sehr ortsnah und ruhig bezeichnet werden. Es besteht in diesem Bereich lediglich Anliegerverkehr, sowie landwirtschaftlicher Verkehr.

Umliegend sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sowie gegenüberliegend die bereits erwähnte Halle der Oldtimerfreunde. Das Grundstück selbst ist trapezförmig geschnitten und hat ganz leichte Hanglage, kann aber insgesamt als sehr gut nutzbar bezeichnet werden.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als land- und forstwirtschaftliche Fläche geführt.

Gemäß Auskunft bei der Stadt Homberg/Ohm, Bauamt, gilt das Grundstück als nicht erschlossen (eine Erschließung für Entwässerung/Kanalisation oder Wasserversorgung liegt nicht an). Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern liegt im Außenbereich. Es gilt §35.





1.6 Beschreibung des Grundstückes

1.6.1 Allgemein

Zur besseren Übersicht über das zu bewertende Flurstück 5, Landwirtschaftsfläche, Im Schollenfeld, zunächst nachfolgender Auszug aus der Liegenschaftskarte:

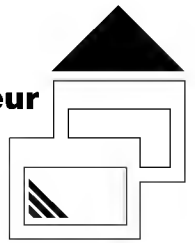


Das Flurstück 5 ist regelmäßig/trapezförmig geschnitten und hat nur ganz leichte Hanglage. Es wird als Grünland (Wiese genutzt) und liegt parallel zu einem asphaltierten Wirtschaftsweg.

Eine Einzelnutzung ist denkbar. Die Fläche wird auch immer mal in Verbindung mit der gegenüberliegenden Halle der Oldtimerfreunde (1) genutzt. Sie dient dann als Park- oder Ausstellungsfläche. Eine Bebauungsmöglichkeit ist höchstens bzw. wenn überhaupt im Rahmen einer privilegierten Bebauung nach §35 möglich.

Durch die Lage an dem gut ausgebauten und asphaltierten Zufahrtsweg ist das Grundstück gut erreichbar und gut nutzbar. Es erfolgt eine Einstufung als Grünland.





2. Allgemeine Verfahrenswahl

Besonderer Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten. Die allgemeinen Beschreibungen erfolgen auf Basis der neuen ImmoWertV 21. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend auch nach der ImmoWertV 2021, da die erforderlichen Daten des Gutachterausschusses des Vogelsbergkreises nach dieser Norm ermittelt wurden.

In der Wertermittlung ist der Grundsatz der Modellkonformität gewichtiger als die Regelungen der ImmoWertV 21. Die Modelle und Modellparameter der ImmoWertV 21 sind demnach erst dann in der Wertermittlung anzusetzen und zu berücksichtigen, wenn der Gutachterausschuss diese bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angesetzt hat. Es ist also stets das den Daten zugrundeliegende Ableitungsmodell anzuwenden und nicht die vermeintlich „zwingend“ anzusetzenden Modellparameter der ImmoWertV 21.

Es wird an dieser Stelle bei den Abweichungen zur Verordnung auf §10 Abs. 2 ImmoWertV 21 verwiesen.

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes erfolgt auf Basis eines angepassten Bodenwertes (Vergleichswert) gemäß dem Bodenrichtwertzonen des Gutachterausschusses für den Bereich des Vogelsbergkreises.

3. Bodenwertermittlung

Allgemeines zur Bodenwertermittlung ist in §40 ImmoWertV (2021) geregelt.

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

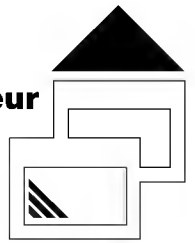
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwert-erhöhung zur Bemessung von Ausgleichbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 266 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;



2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück sind in § 13 ImmoWertV (2021) geregelt.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte (i.S.d. § 196 BauGB) vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind nach Maßgabe des § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet jeweils zu Beginn jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln und zu veröffentlichen und werden aus realisierten Kaufpreisen abgeleitet.

Die Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung sind in § 14 ImmoWertV (2021) geregelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Vogelsbergkreises, Stadt Homberg/Ohm, Gemarkung Dannenrod führt das zu bewertende Grundstück als land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Es wird als Bodenrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) gemäß Einstufung folgende Werte angegeben:

Die Werte wurde mit den aktuellen Daten aus dem geoportal.hessen.de abgeglichen und nicht angepasst. Es erfolgt keine weitere konjunkturelle Anpassung.

Einstufungen:

Ackerland:	1,80 €/m ²	Ackerzahl:	keine Angabe
Grünland:	1,20 €/m ²	Grünlandzahl:	keine Angabe
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,40 €/m ²		

Für das Flurstück 5 erfolgt sachverständig eine Einstufung als Grünland:

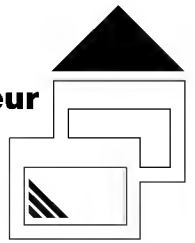
Daraus kann ein Bodenwert des Grundstückes wie folgt errechnet werden:

$$1,20 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 5.307,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 6.368,40 \text{ €}$$

Das Grünland ist gut geschnitten und kann als gut nutzbar und erreichbar bezeichnet werden. Es erfolgt sachverständig eine Anpassung mittels Faktor 1,50.

$$6.368,40 \text{ €} \quad \times \quad 1,50 \quad = \quad 9.552,60 \text{ €}$$

$$\rightarrow \text{Bodenwert Flurstück 5, gerundet} \quad = \quad \mathbf{9.500,00 \text{ €}}$$



4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Landwirtschaftsfläche, Im Schollenfeld, lfd.Nr. 10, Flur 2, Flurstück 5, zum Bewertungsstichtag 20.10.2025, auf

9.500,00 €

in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

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

Mücke, den 31.10.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Weitzhausen
Tel. 06430-200689 oder 200690
Fax 06430-400691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

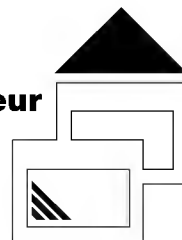
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten.

Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Alsfeld

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 36 K 27/25 AG Alsfeld



Bild 1: Grundstücksansicht



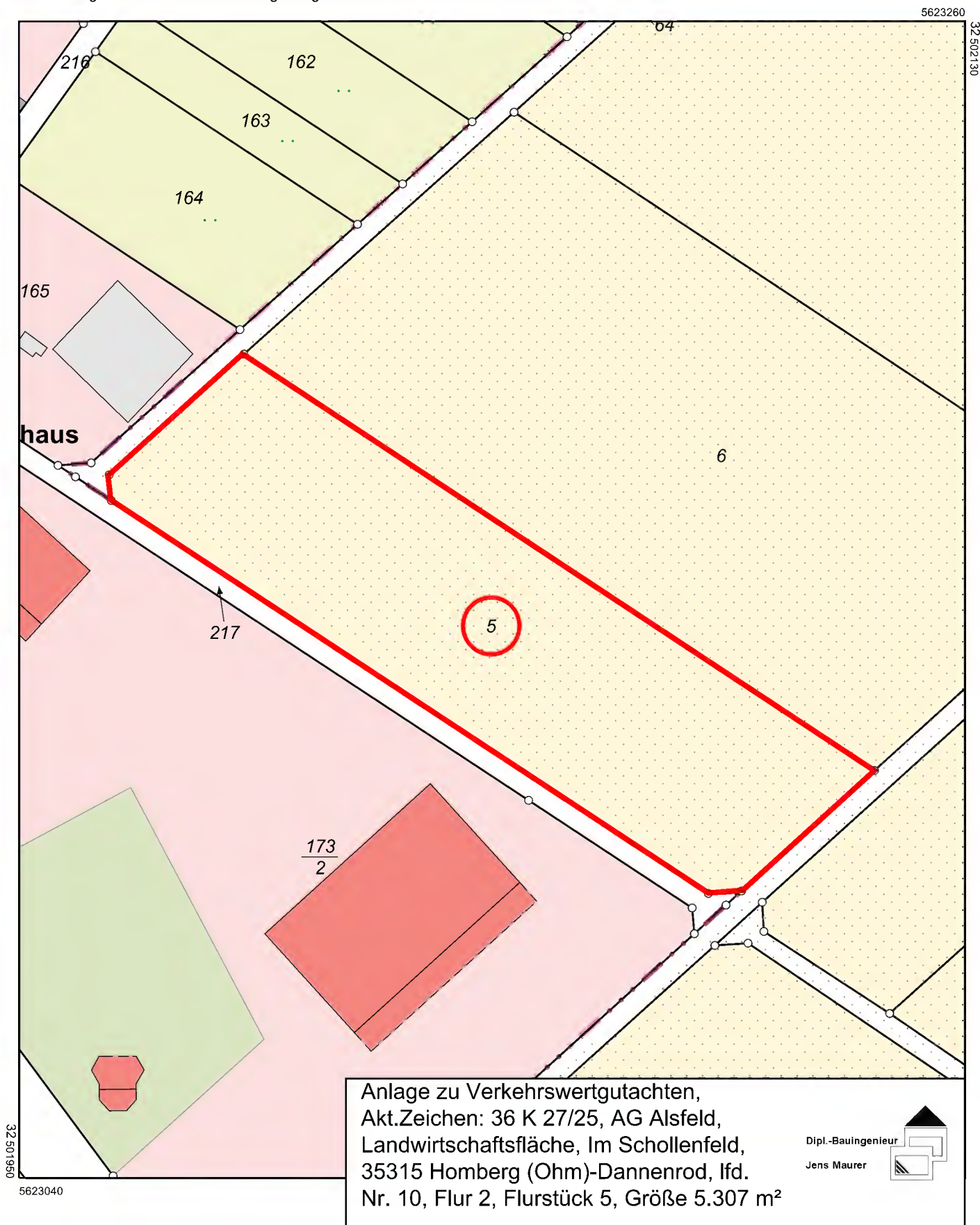
Bild 2: Grundstücksansicht



Bild 3: Zufahrt Grundstück

Flurstück: 5
Flur: 2
Gemarkung: Dannenrod

Gemeinde: Homberg (Ohm)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen



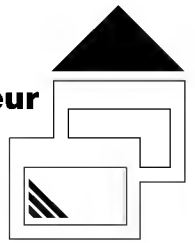


Flurstück 5, Flur 2, Gemarkung Dannenrod

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Homberg (Ohm) Kreis Vogelsberg Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Im Schollenfeld
Fläche:	5 307 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 307 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	5 307 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 63, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 3 184
Hinweise zum Flurstück:	Gesamtertragsmesszahl 3 184 Unternehmensflurbereinigung (nach Par. 87 oder 90 FlurbG) „Homberg (Ohm) A 49“ Flurbereinigungsbehörde: Amt für Bodenmanagement Fulda Verfahrensbezeichnung: 2414

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Alsfeld Grundbuchbezirk Dannenrod Grundbuchblatt 257 Laufende Nummer 10



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 36 K 27/25 Amtsgericht Alsfeld**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Stadt Homberg/Ohm, Gemarkung Dannenrod, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Vogelsbergkreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
 - Stadtplan Hessen
 - Stadt Homberg/Ohm, Bauamt
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Fulda