

AZ: 3 K 3/2026

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing.
Wertermittlung im ländlichen Raum**

Vom Regierungspräsidium Kassel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Landwirtschaft

Fachgebiet:
1.1.2 Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken -Landwirtschaft

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über

zwei land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
Grüne Schlade – Im Poppenhagen, 37235 Hessisch Lichtenau
und Auf der Spitze, 37235 Hessisch Lichtenau-Fürstenhagen



Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23



Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1

Wertermittlungstichtag: 11.06.2026
Qualitätsstichtag: 11.06.2026

Verkehrswert

Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23: 6.200 €

Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1: 3.600 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grundstück Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23.....	S. 5
2.1 Beschreibung des Grundstücks.....	S. 6
2.2 Wertermittlung	S. 7
2.2.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV)	S. 7
2.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV).....	S. 10
2.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV)	S. 11
2.4 objektspezifische Anlagen	S. 12-17
3. Grundstück Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1.....	S. 18
3.1 Beschreibung des Grundstücks.....	S. 19
3.2 Wertermittlung	S. 20
3.2.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV)	S. 20
3.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV).....	S. 21
3.3 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV)	S. 21
3.4 objektspezifische Anlagen	S. 22-27
4. Zusammenfassung	S. 28
5. Schlussbemerkungen, Quellenverzeichnis.....	S. 29

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege,
Beschluss vom 08.05.2026, AZ 3 K 3/2026

Beschluss: „In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

...

Der Antragsteller und der Antragsgegner sind Eigentümer in Erbengemeinschaft des im Grundbuch von Hessisch Lichtenau Blatt 3565 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 2, Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23, Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, Grüne Schlade – Im Poppenhagen, 12002 m²

Der Antragsteller und der Antragsgegner sind Eigentümer in Erbengemeinschaft des im Grundbuch von Fürstenhagen Blatt 1467 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1, Gemarkung Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1, Ackerland, Auf der Spitze, 3.863 m²

ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf“

Auftragsdatum: 08.05.2026 (Beschluss); Posteingang ePostfach 18.05.2026

Wertermittlungsstichtag: 11.06.2026 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 11.06.2026 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft; nähere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 22.05.2026 und 09.06.2026 an die Verfahrensbeteiligten

Ortstermin: Donnerstag, 11.06.2026; 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: nur die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp, Frielendorf

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

B) Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke: landwirtschaftliche Fläche, Wald, Ackerland

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Hessisch Lichtenau, Blatt 3565, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung: Hessisch Lichtenau
Flur 19 Flurstück 23, Größe 12.002 m²
und

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Fürstenhagen, Blatt 1467, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung: Fürstenhagen
Flur 9 Flurstück 17/1, Größe 3.863 m²

Lage: 37235 Hessisch Lichtenau, Grüne Schlade – Im Poppenhagen und Auf der Spitze

C) auf Grundlage folgender Unterlagen / Auskünfte wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, Maßstab ca. 200.000; Stadtplan, Maßstab ca. 1:10.000; Liegenschaftskarte, Maßstab 1:2.000 oder 1:1.000
- Bodengüte: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung), 23.05.2026
- planungsrechtliche Situation: online-Auskunft, www.geoportalnordhessen.de, Flächennutzungsplan, Aufruf am 10.06.2026
- Schutzgebiete: www.geoportal.hessen.de
- Überschwemmungsgebiet: www.geoportal.hessen.de
- Bodenrichtwertauskunft: von www.boris.hessen.de, Stichtag 01.01.2026
- weitere Informationen zum Standort: Übersichtskarten, Luftbild: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH vom 12.06.2026
- erforderliche Bewertungsdaten: Immobilienmarktbericht, Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 01.04.2026

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
es konnte nicht recherchiert werden ob die Grundstücke verpachtet sind.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
vor Ort nicht vorhanden.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von mir kein mögliches Zubehör / keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher werden die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (hier nicht der Fall).
- Besichtigung:
beim Ortstermin wurden die Grundstücke von mir besichtigt.
Grundlage für die Grundstücksbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Grundstücksbeschaffenheit wird nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist.
Die Grundstücke wurden nicht betreten und konnten nur teilweise auf ihre ganze Fläche hin eingesehen werden.

2. Grundbuch Hessisch Lichtenau Blatt 3565, Grundstück lfd. Nr. 2 BV, Flur 19, Flurstück 23, Grüne Schlade – Im Poppenhagen, 12.002 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert					
Grundstücks teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Nadelholz	Forstwirtschaft- liche Fläche	frei	0,58	6.785,00	3.940,00
Grünland	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	0,43	5.217,00	2.240,00
Summen:			1,01	12.002,00	6.180,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	6.180,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	6.200,00 €
Wertermittlungstichtag	11.06.2026

2.1 Beschreibung des Grundstücks

Bewertungsobjekt: Waldfläche und landwirtschaftliche Fläche mit Baumbewuchs.

Mikrolage

Nutzung in der Umgebung: Wald, Teich.

Topographie: überwiegend eben; Richtung Westen leicht ansteigend.

Gestalt und Form

Mittlere Breite: ca. 70 - 100 m.

Mittlere Länge: ca. 120 m.

Grundstücksgröße: 12.002 m².

Grundstücksform: unregelmäßig.

Erschließung

Erreichbarkeit: Anfahrbarkeit über befahrbaren Waldweg.

Wegebeschaffenheit: befestigt, geschottert.

Notweg: das Grundstück dient augenscheinlich nicht als Notwegeerschließung für ein benachbartes Grundstück.

Grenzverhältnisse: die genaue Lage des Grundstücks, bzw. der Grundstücksgrenzen ist nur dort erkennbar, wo das Grundstück an den Waldweg angrenzt. Grundstückseinfriedung nicht vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuchauszug des Grundbuchs von Hessisch Lichtenau, Blatt 3565 vom 01.04.2026 mit letzter Änderung vom 01.04.2026.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück betreffend:
Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 01.04.2026.

Anmerkung: der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Flächennutzungsplan FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Lichtenau. Dargestellt als Waldfläche.

Vogelschutzgebiet: ja; „Riedforst bei Melsungen“, seit 2016.

FFH-Gebiet: nein

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.

Wasserschutzgebiet: nein.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

Naturpark: Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 2022.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV.

Art des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 6 785 m² Nadelholz
5 217 m² Grünland.

Bodenschätzung: 5 217 m² Grünland (Gr) ... Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1 461.

Derzeitige Nutzung

Nutzung: Waldfläche.

Derzeitiger Bewuchs: überwiegend Nadelbäume, vereinzelt auch Laubbäume; stellenweise diverses Gebüsch.

Verpachtung: Bewertung erfolgt unter der Annahme, daß kein Pachtverhältnis besteht.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: keine.

Zusammenfassende Beschreibung:

Das in einer größeren zusammenhängenden Waldfläche liegende Grundstück ist durchweg bewachsen, teilweise mit größeren Nadelbäumen (Nutzwald), teilweise mit undurchdringlichem 1 – 3 m hohem Bewuchs aus diversem Unterholz, Gebüsch und weiteren Bäumen (offensichtlich überwuchertes Grünland). Eine Nutzung als Grünland ist nicht erkennbar und offensichtlich wegen Bewuchs nicht möglich.

Das Grundstück ist soweit beim Ortstermin erkennbar nicht befahrbar und stellenweise wegen Undurchdringlichkeit nicht begehbar.

An zwei Stellen wird es von einem Bach durchflossen.

2.2 Wertermittlung**Verfahrenswahl mit Begründung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des landwirtschaftlichen Grundstücks werden eine Bodenwertermittlung auf Grundlage von Bodenrichtwerten und eine Vergleichswertermittlung durchgeführt.

2.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die Wertermittlung werden der mittlere Bodenpreis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Werra-Meißner-Kreis von **0,72 €/m²** und der Bodenrichtwert für Grünland

aus der Richtwertzone zum Stichtag 01.01.2026 **von 0,95 €/m²** für die Grünlandzahl 30 als geeignet herangezogen.

Vorgehensweise in der Wertermittlung

Das 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
Nadelholz	Wald	6.785 m ²
Grünland	Bäume, Gehölz	5.217 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		12.002 m ²

a) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“

mittlerer Bodenpreis inkl. Aufwuchs ¹⁾ = 0,72 €/m ²				
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück		
Stichtag	2025	11.06.2026	x	1,00
Entwicklungszustand (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00
Klassifizierung	forstwirtschaftlich genutzte Fläche	Nadelholz	x	1,00
Grundstücksgröße	10.000 m ²	12.002 m ²	x	1,00
Holzart	alle	Nadelholz	x	1,00
Bestockungsgrad	durchschnittlich	geringer	x	0,95 ²⁾
Pflegezustand	durchschnittlich	geringer	x	0,95 ³⁾
Lage im Schutzgebiet	möglich	ja, Vogelschutzgebiet	x	0,90 ⁴⁾
relativer mittlerer Bodenpreis			=	0,58 €/m ²
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert			=	0,58 €/m²

Erläuterungen:

- 1) durchschnittlicher mittlerer Bodenpreis inkl. Aufwuchs für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus Verkäufen 2025 im Werra-Meißner-Kreis; Immobilienmarktbericht 2026, S. 67
- 2) Anpassung wegen teilweise geringerer Bestockung
- 3) Anpassung wegen teilweise schlechterem Zustand (z.B. umliegende Bäume)
- 4) Lage im Vogelschutzgebiet; es kann zu naturschutzrechtlichen Einschränkungen der Bewirtschaftbarkeit und der Nutzung kommen

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	0,58 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,58 €/m²
Fläche (m ²)	× 6.785,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.935,30 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €

beitragsfreier Bodenwert	= 3.935,30 € rd. 3.940,00 €
---------------------------------	--

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 insgesamt **3.940,00 €**.

b) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenrichtwert = 0,95 €/m ²						
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungsgrundstück				
Stichtag	01.01.2026	11.06.2026	x	1,00		E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00		E02
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	bewachsen mit Bäumen, Gehölz und Gebüsch	x	1,00		E03
Grünlandzahl	30	28	x	1,00		E04
Bewirtschaftung	geeignet	nicht möglich	x	0,50		E05
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet	Vogelschutzgebiet	x	0,90		E06
relativer Bodenwert			=	0,43	€/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00	€/m ²	
relativer Bodenwert			=	0,43	€/m ²	

Erläuterungen:

E05: die Bewirtschaftung als Grünland ist nicht möglich, da der Grundstücksbereich mit Bäumen, Gehölz und Gebüsch bewachsen ist, was eine Befahrbarkeit und Nutzbarkeit verhindert.

E06: Lage im Vogelschutzgebiet; es kann zu naturschutzrechtlichen Einschränkungen der Bewirtschaftbarkeit und der Nutzung kommen

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	0,43 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 0,43 €/m²
Fläche (m ²)	× 5.217,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 2.243,31 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 2.243,31 € rd. 2.240,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 insgesamt **2.240,00 €**.

2.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV)

a) Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.940,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“	=	3.940,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“	=	3.940,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Nadelholz“	=	3.940,00 €
	rd.	3.940,00 €

b) Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.240,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	2.240,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	2.240,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	2.240,00 €
	rd.	2.240,00 €

2.3 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Nadelholz	3.940,00 €
Grünland	2.240,00 €
Summe	6.180,00 €

Da nur ein Wertermittlungsverfahren durchgeführt wurde, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. (vgl. § 6, Abs. 2, Satz 4 ImmoWertV)

Es wurde eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Der ermittelte Vergleichswert für das Gesamtgrundstück beträgt 6.180 €.

Der Vergleichswert beruht auf der Ermittlung des Bodenwertes anhand des durchschnittlichen Bodenpreises für forstwirtschaftlich genutzte Flächen inklusive Aufwuchs und eines an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks modifizierten Bodenrichtwertes für Grünland. Eine Marktanpassung über oder unter 1,0 ist nach sachverständiger Auffassung nicht vorzunehmen.

Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV)

Der **Verkehrswert** des als Waldfläche und Landwirtschaftsfläche (Nadelholz, Grünland) bewerteten Grundstücks

Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23,
landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, Grüne Schlade – Im Poppenhagen,
12.002 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2026 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswertes mit rund

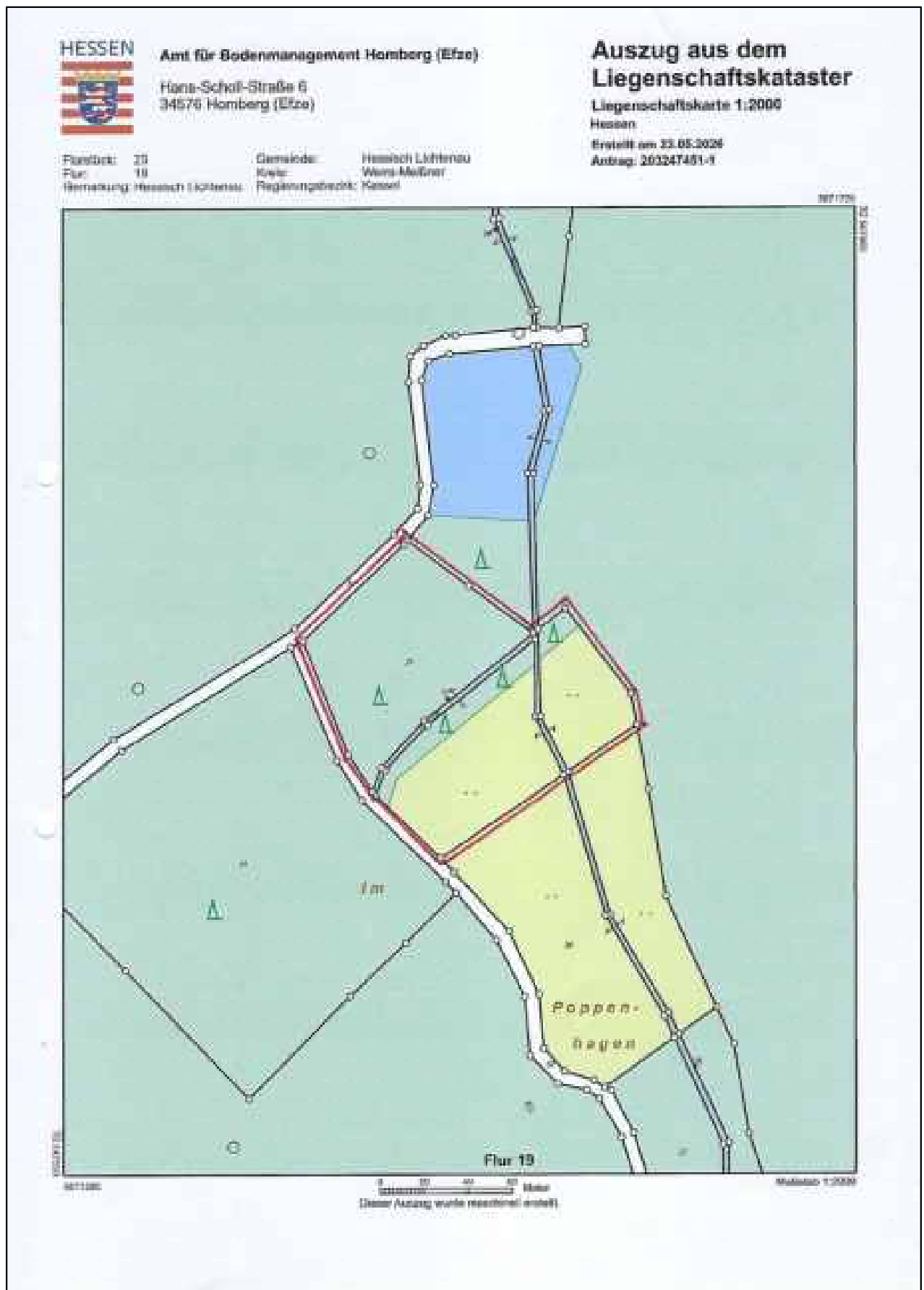
6.200 €

in Worten: sechstausendzweihundert Euro

(= rd. 0,52 €/m²)

geschätzt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



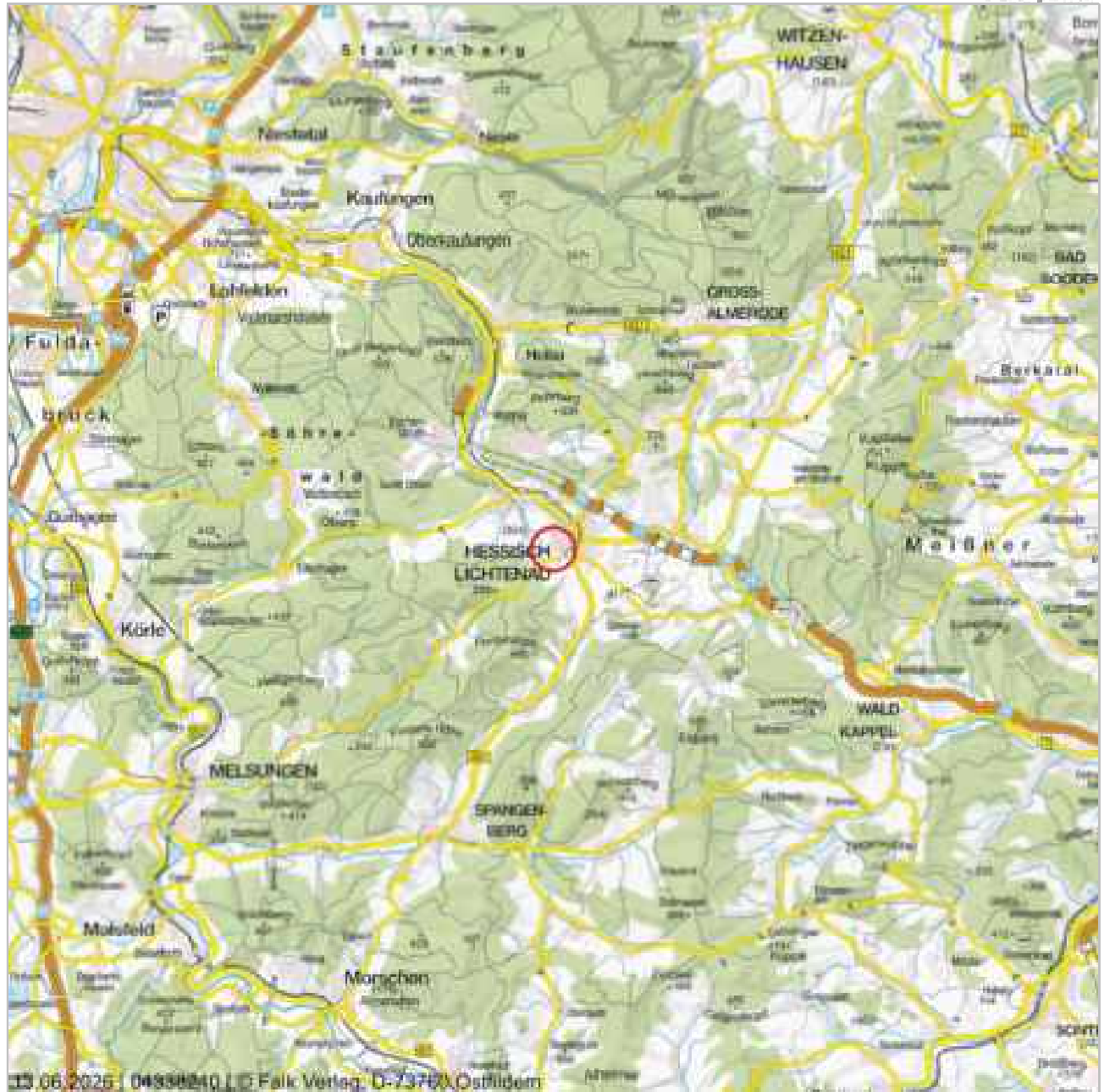
Quelle: gds.hessen.de

Übersichtskarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau



Geoport



13.06.2026 | 04338240 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle:** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04338240 vom 13.06.2026 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® 2026

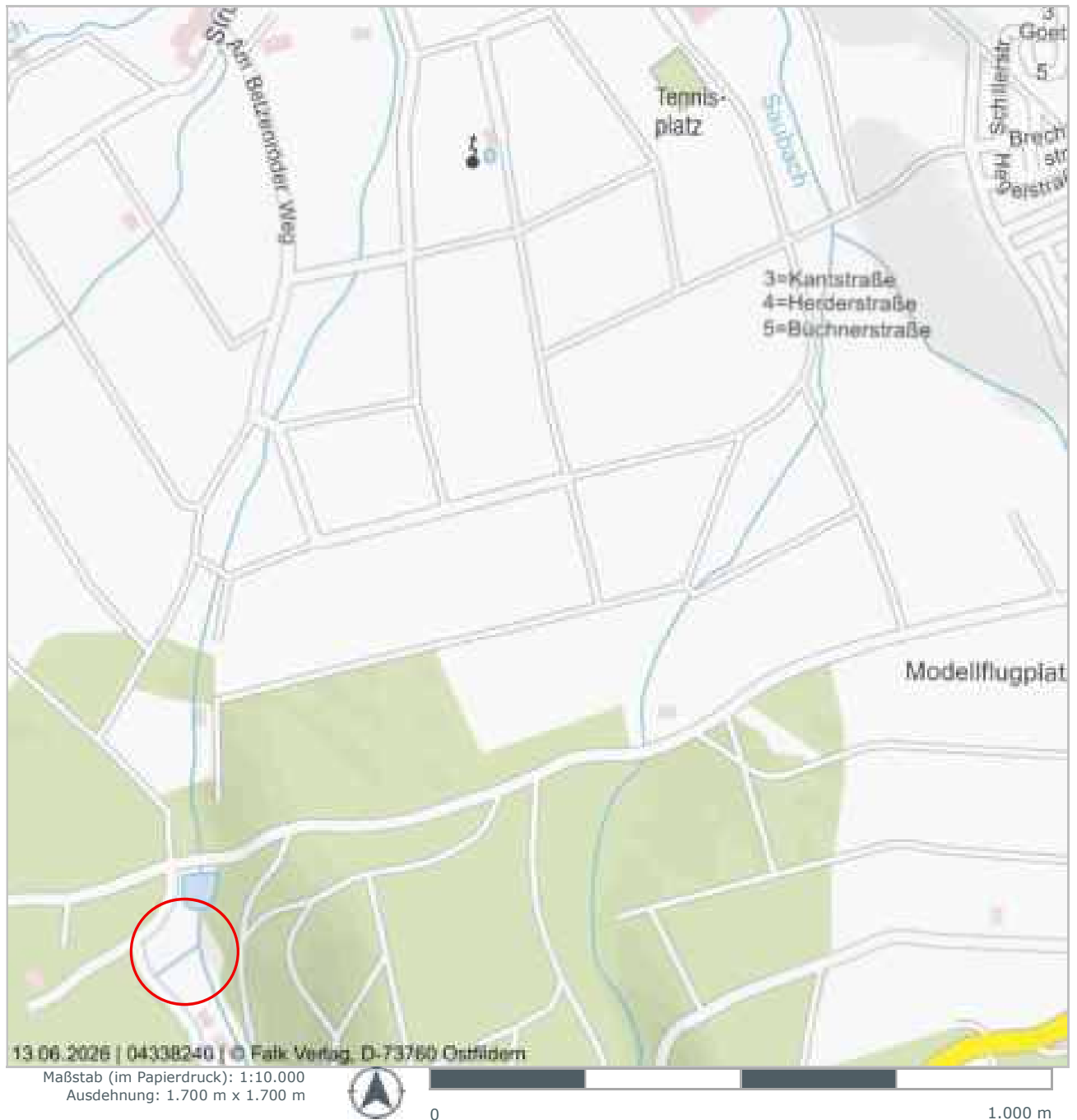
13

Regionalkarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Grüne Schlade – Im Poppenhagen



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle:** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04338240 vom 13.06.2026 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® 2026

14

Orthophoto/Luftbild Hessen

37235 Hessisch Lichtenau, Grüne Schlade – Im Poppenhagen



Geoport



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, maßstabsgetreue 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 40 cm. 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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04338240 vom 13.06.2026 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® 2026

15

Objektfotos



nördliche Grundstücksgrenze



nördliche Grundstücksgrenze



nördlicher Grundstücksbereich



westliche Grundstücksgrenze



westlicher Grundstücksbereich



östlicher Grundstücksbereich

3. Grundbuch von Fürstenhagen, Blatt 1467, Grundstück lfd. Nr. 1 des BV, Ackerland, Auf der Spitze, Flur 9, Flurstück 17/1, 3.863 m²



Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	0,94	3.863,00	3.630,00	
Summen:			0,94	3.863,00	3.630,00	

Ergebnisse	
Vergleichswert:	3.630,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	3.600,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.06.2026

3.1 Beschreibung des Grundstücks

Bewertungsobjekt:	landwirtschaftliche Fläche; Ackerland.
Nutzung in der Umgebung:	landwirtschaftliche Flächen, Ackerland und Grünland.
Topographie:	sehr leichte Hanglage; von Nordwest nach Südost abfallend.
Mittlere Breite:	ca. 44 m.
Mittlere Länge:	ca. 67 m.
Grundstücksgröße:	3.863 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, nahezu rechteckig.
Erreichbarkeit:	Anfahrbarkeit über Feldweg.
Wegebeschaffenheit:	unbefestigt, Grasweg.
Notweg:	das Grundstück dient augenscheinlich nicht als Notwegerschließung für ein benachbartes Grundstück.
Grenzverhältnisse:	die genaue Lage des Grundstücks, bzw. der Grundstücksgrenzen ist nur im Bereich der angrenzenden Wegeführungen erkennbar. Grundstückseinfriedung nicht vorhanden. Nordwestlich Kreisstraße, südöstlich Feldweg angrenzend. Zu den anderen beiden Seiten landwirtschaftliche Grundstücke, Ackerland, angrenzend.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	Grundbuchauszug des Grundbuchs von Fürstenhagen Blatt 1467 vom 01.04.2026 mit letzter Änderung vom 01.04.2026.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	das Bewertungsgrundstück betreffend: Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 01.04.2026.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Flächennutzungsplan FNP:	dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.
Vogelschutzgebiet:	nein.
FFH-Gebiet:	nein
Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:	nein.
Wasserschutzgebiet:	nein.
Überschwemmungsgebiet:	nein.
Ausgleichsfläche:	nein.
Naturpark:	Geo-Naturpark Frau-Holle-Land seit 2022.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV.
----------------------	---

Art des Grundstückes:

Liegenschaftsbuch:	tatsächliche Nutzung:	3 863 m ² Ackerland.
Bodenschätzung:	3 863 m ² Ackerland (A) ... Bodenzahl 47, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 1 507	

Derzeitige Nutzung

Nutzung: Ackerland. Bewirtschaftung im Schlag mit benachbarten Grundstücken.

Verpachtung: Bewertung erfolgt unter der Annahme, daß kein Pachtverhältnis besteht, bzw. daß kein Pachtertrag erzielt wird.

Erscheinungsbild:

Aufwuchs: Getreide; Roggen.

Belichtung/Besonnung: gut, da freiliegend.

Allgemeinbeurteilung: insgesamt für Grundstücke dieser Art übliches, normal gepflegtes Erscheinungsbild.

Bauliche Anlagen:

Bebauung, Einfriedung: keine.

3.2 Wertermittlung**3.2.1 Bodenwertermittlung**

Für die Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert für Ackerland aus der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt herangezogen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt zum Stichtag 01.01.2026 **0,95 €/m²** für die Ackerzahl 32.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der durchschnittliche Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Ackerland = 0,95 €/m²						
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück				
Stichtag	01.01.2026	11.06.2026	x	1,00		E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00		
Liegenschaftsbuch/tats. Nutzung	Ackerland	Ackerland	x	1,00		
Ackerzahl	32	39	x	1,01		E03
Schutzgebiet	kein Schutzgebiet	kein Schutzgebiet	x	1,00		E04
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00		E05
Fläche	ca. 8.700 m²	3.863 m²	x	1,00		E06
Form	geeignet	geeignet	x	1,00		E07
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	eben	x	1,00		E08
Wegeerschließung	normal, befestigt	unbefestigt	x	0,98		E09
relativer Bodenwert			=	0,94 €/m²		
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m²		
relativer Bodenwert			=	0,94 €/m²		
Grundstücksfläche			x	3.863 m²		
			=	3.631,22 €		
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €		
absoluter Bodenwert			=	3.631,22 €		
			rd.	3.630 €		

Der absolute Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.06.2026 rd. **3.630 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

▪ E03, Bodenzahl (Ackerzahl / Grünlandzahl)

„Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) wird traditionell als ein wesentlicher Wertfaktor für Ackerland angesehen.“ S. auch (1), Bd. 4, S. 3.10.23/1. Wert-erhöhung wegen Geringfügigkeit pauschal geschätzt.

▪ E 04, Erschließungssituation

Wenn eine direkte (öffentliche) Wegeanbindung vorhanden, aber ein schlechter Wegezustand gegeben ist, werden Abschläge von 2% bis 5% empfohlen.“ aus (1), Bd.4, S. 3.10.25/1. Hier Abschlag wegen unbefestigtem Grasweg.

3.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV)

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.630,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.630,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.630,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.630,00 €
	rd.	3.630,00 €

3.3 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.630,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Acker genutzte Grundstück

Gemarkung Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1,
Ackerland, Auf der Spitze, 3.863 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2026 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswertes mit rund

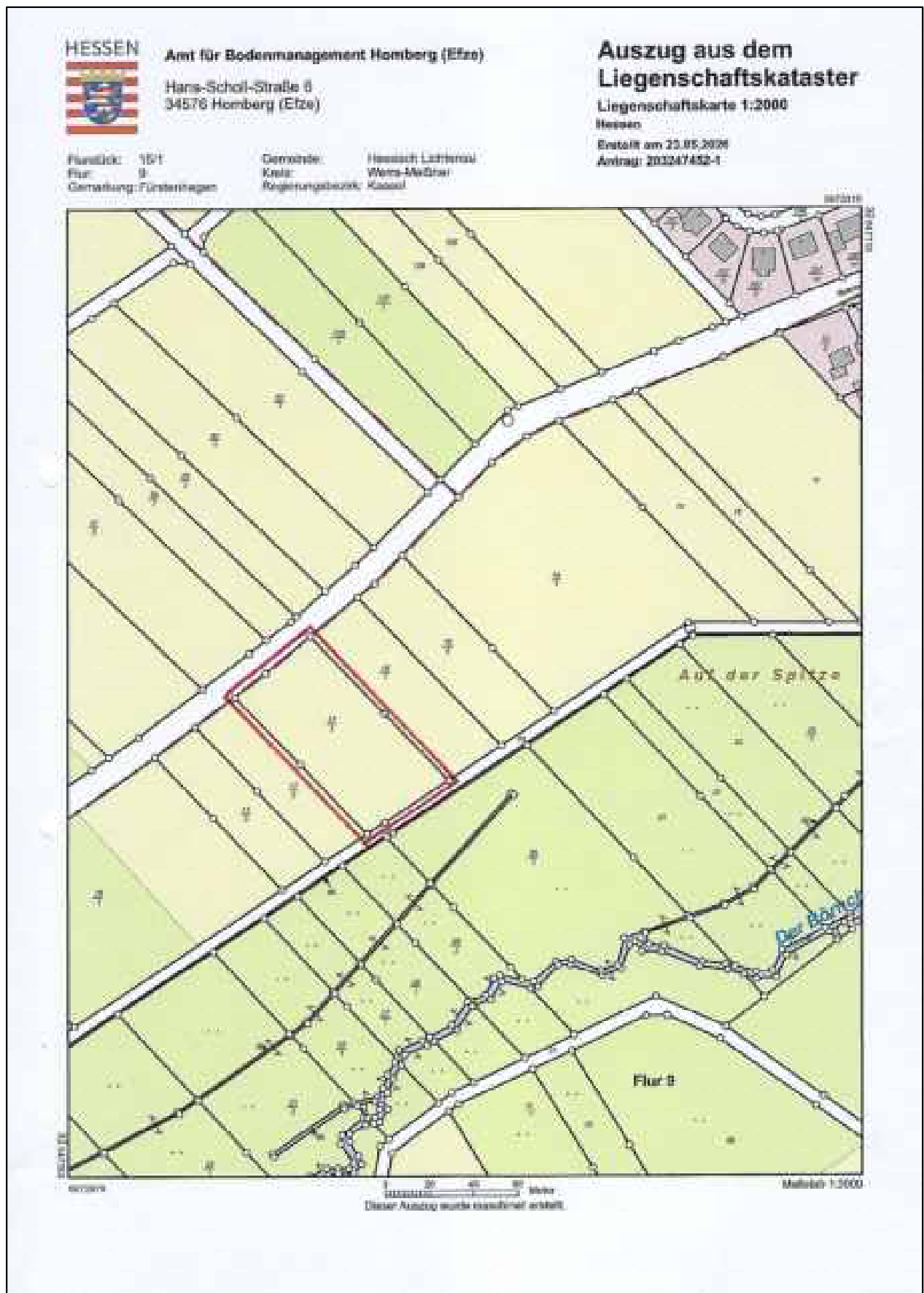
3.600 €

in Worten: dreitausendsechshundert Euro

(= 0,93 €/m²)

geschätzt.

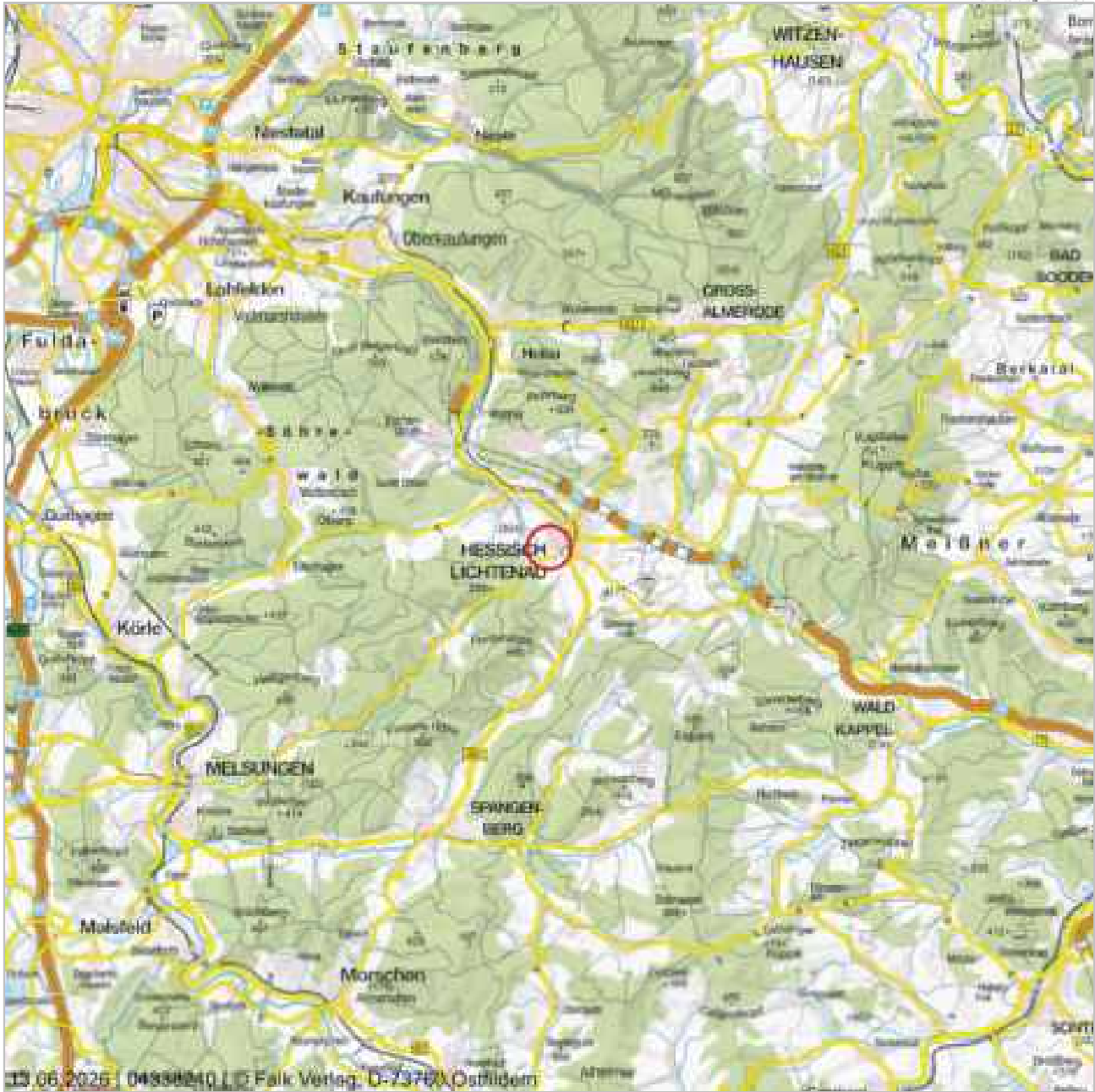
Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Quelle: gds.hessen.de

Übersichtskarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau



13.06.2026 | 04338240 | Falk Verlag | D-73754 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle:** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

37235 Hessisch Lichtenau, Auf der Spitze



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle:** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04338240 vom 13.06.2026 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® 2026

24

Orthophoto/Luftbild Hessen

37235 Hessisch Lichtenau, Sälzerstr. 45



Geoport



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 verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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 40 cm. 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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04338240 vom 13.06.2026 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® 2026

25

Objektfotos



Zuweg (Grasweg)



Blick Richtung Nordwesten



Blick Richtung Nordwesten



Blick Richtung Nordwesten

4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche

Grundbuch von Hessisch Lichtenau Blatt 3565, lfd. Nr. 2,
Gemarkung Hessisch Lichtenau, Flur 19, Flurstück 23,
Grüne Schlade – Im Poppenhagen, 12.002 m²

wird auf rd. **6.200 €** geschätzt

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks, Ackerland

Grundbuch von Fürstenhagen Blatt 1476, lfd. Nr. 1,
Gemarkung Fürstenhagen, Flur 9, Flurstück 17/1,
Auf der Spitze, 3.863 m²

wird auf rd. **3.600 €** geschätzt

Die Grundstücke wurden am 11.06.2026 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 15.06.2026



Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
ö.b.u.v. SV – Landwirtschaft

5. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

8. Quellenverzeichnis:**Literatur:**

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 157. Ergänzungslieferung, Stand 05/2026
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 80. Ergänzungslieferung, Stand 11/2025
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2026
- (5) Grundstücksbewertung im ländlichen Raum. Seminarskript. Dipl. Ing. Herbert Troff, IfKb-Seminar 30.10.2019, Kassel

Daten und Werte:

on-geo GmbH: Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild u.a., Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Hessisch Lichtenau: Landgrafenstraße 52, 37235 Hessisch Lichtenau. Tel.: 05602-807 0

Schwalm-Eder-Kreis: Hans-Scholl-Straße 1, 34576 Homberg/Efze. Tel.: 05681-775 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB: Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der aktuellen Fassung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz in der aktuellen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.