



**37077 Göttingen**  
Im Hassel 32A  
T 05 51 / 37 083038  
E info@ib-schwabe.de  
www.ib-schwabe.de

**37308 Heilbad Heiligenstadt**  
Christoph-Henemann-Str. 1 d  
T 03 80 6/607650  
E info@ib-schwabe.de  
www.ib-schwabe.de

**Dipl.-Ing. Ralf Schwabe**

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 7/2023  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| Objektart:  | unbebautes Grünland                  |
| Adresse:    | In der Sandaus, Gemarkung Gertenbach |
| Grundstück: | 3.707 m <sup>2</sup>                 |



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2024  
ermittelt mit rd.

**3.000 €.**

Ausfertigung Nr.: 1 v. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 14 Seiten, davon sind 10 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 4 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

|   | <b>Seiten</b> |
|---|---------------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                                      | <b>3</b>      |
| 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt                                 | 3             |
| 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer                      | 3             |
| 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung               | 3             |
| <b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>                            | <b>4</b>      |
| 2.1. Lage   | 4             |
| 2.1.1. Großräumige Lage   | 4             |
| 2.1.2. Kleinräumige Lage  | 4             |
| 2.2. Gestalt und Form   | 4             |
| 2.3. Erschließung, Baugrund etc.                                  | 4             |
| 2.4. Privatrechtliche Situation                                   | 5             |
| 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation                              | 5             |
| 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation     | 5             |
| 2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                    | 6             |
| 2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                  | 6             |
| 2.9. Außenanlagen   | 6             |
| <b>3. Ermittlung des Verkehrswerts</b>                            | <b>6</b>      |
| 3.1. Grundstücksdaten   | 6             |
| 3.2. Bodenwertermittlung  | 6             |
| 3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 6             |
| 3.2.2. Bodenwertberechnung  | 7             |
| 3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen          | 9             |
| 3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens                         | 9             |
| 3.3.2. Verkehrswert   | 10            |
| <b>4. Anlagen</b>   | <b>11</b>     |
| 4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte                            | 11            |
| 4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte                           | 12            |
| 4.3. Fotodokumentation  | 13            |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grünlandflurstück  
Objektadresse: In der Sandaus, Gemarkung Gertenbach  
Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Gertenbach Blatt 437, Gemarkung Gertenbach  
- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Flur 1, Flurstück  
93/19, Grünland, in der Sandaus, Größe 3.707 m<sup>2</sup>

### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege  
Auftrag vom: 24.10.2023  
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht  
gesondert mitgeteilt

### 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungsstichtag: 13.01.2024  
Tag der Ortsbesichtigung: 13.01.2024  
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige  
Ablauf des Ortstermins: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen  
Besichtigungstermin informiert; der Eigentümer antwortete  
weder auf die Schreiben zur Ortsterminplanung noch war er vor  
Ort anwesend, sodass anhand der Liegenschaftskarte als auch  
der Bodenrichtwertkarte die Flurstücke ausfindig gemacht  
wurden und besichtigt werden konnten

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarten über das  
Amtsgericht Eschwege  
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte  
über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für  
Bodenmanagement Homberg (Efze)  
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### 2.1.1. Großräumige Lage

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Bundesland:             | Hessen   |
| Stadt/Gemeinde:         | Gertenbach – Stadtteil nordwestlich der Stadt Witzenhausen mit rd. 1.000 Einwohnern; dörfliche Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, kleinem Dorfladen sowie Gemeinschaftshaus mit Sporthalle                                       |
| überörtliche Anbindung: | sehr gute Verkehrslage mit guten Verkehrsanbindungen über die tangierende Bundesstraße 80, die in 5 km Entfernung zur Bundesautobahn 7 über Anschlussstelle Hann. Münden-Hedemünden führt; ca. 32 km zur Kreisstadt und Oberzentrum Kassel |

#### 2.1.2. Kleinräumige Lage

|                     |   |
|---------------------|---|
| innerörtliche Lage: | Bestandteil einer großflächigen Grünlandfläche im nordwestlichen Außenbereich der Gemarkung Gertenbach in ca. 1 bis 1,5 km Entfernung zum Ortskern von Gertenbach |
| Gemarkungsteil:     | ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke   |
| Beeinträchtigungen: | das Bewertungsflurstück grenzt direkt an die <i>Werra</i> mit starken Hochwasserrisiko an; sonst keine Beeinträchtigungen   |
| Topografie:         | sehr gute Erreichbarkeit  |

### 2.2. Gestalt und Form

|                 |  |
|-----------------|--|
| Größe/ Gestalt: | flächenmäßig relativ klein; eventuell nur als Bestandteil einer großflächig umgebenen Landwirtschaftsfläche nutzbar; annähernd rechteckige Grundstücksformen |
| Profil:         | sehr flaches ebenes Gelände  |

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Straßenart/-ausbau:                          | Anbindung über die Bundesstraße 80 |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: | keine                              |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche              |                                    |

Gemeinsamkeiten: keine  
Baugrund, Grundwasser: kein Baugrund und kein ersichtliches Grundwasser

#### 2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: - Vorkaufsrecht  
- Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: kein entsprechender Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs über eventuelle Bodenordnungsverfahren

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: konnte nicht ermittelt werden

#### 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: es handelt sich um ein Landwirtschaftsflurstück, das nicht mit Baulasten belastet ist

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

#### Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: die Grundstücke befinden sich im Außenbereich, hier kein B-Plan-Gebiet

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

#### Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

#### 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität): Landwirtschaftsflurstück

Beitrags- und Abgabenzustand: nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei

## 2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

## 2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: als Grünland genutzt

## 2.9. Außenanlagen

keine separaten

# 3. Ermittlung des Verkehrswerts

## 3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Landwirtschaftsflurstück in der Gemarkung Gertenbach zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2024 ermittelt.

|                   |       |           |                      |
|-------------------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| <i>Gertenbach</i> | 459   | 2, 7      |                      |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| <i>Gertenbach</i> | 1     | 93/19     | 3.707 m <sup>2</sup> |

## 3.2. Bodenwertermittlung

### 3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 3.2.2. Bodenwertberechnung

Für landwirtschaftliche Nutzflächen werden vergleichbar wie für baulich genutzte Flächen Vergleichspreise und Bodenrichtwerte geführt.

Im Nachfolgenden werden auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für die Gemarkung Gertenbach die Wertermittlungen durchgeführt und mittels Wertkoeffizienten als Zu- und Abschläge die einzelnen Flurstücke dem Markt angepasst.

Die wesentlichen Wertkoeffizienten sind dabei:

#### 1. Geometrie

- umfasst das Seitenverhältnis insofern, dass die Schmalseite mit der Geometrie der Gerätetechnik noch ordnungsgemäß bewirtschaftbar ist
- Faktor für die absolute Größe, bei der Flurstücke über 3.000 m<sup>2</sup> einzeln betrachtet überhaupt zu bewirtschaften sind

#### 2. Erschließung

- beinhaltet insbesondere die verkehrstechnische Anbindung
- steht gleichfalls für „Hofnähe“

#### 3. Qualität

- differenziert bei gleichartiger Ableitung Ackerland und Grünland
- Faktor für spezielle Bodenqualität (Boden-/ Acker-/ Grünlandzahl) und ggf. Aufwuchs (Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut))

Bodenqualität in der Gemarkung Gertenbach:

- Ackerzahl 52
- Grünlandzahl 47

#### 4. Marktanpassungsfaktor (MF)

- Faktor für stichtagsnahe Marktanpassung
- kommen speziell zur Anwendung, wenn geeignete Kaufpreise oder Kaufangebote vorliegen



Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Gertenbach:

- Ackerland 1,10 €/ m<sup>2</sup>
- Grünland 0,70 €/ m<sup>2</sup>
- forstwirtschaftliche Flächen 0,30 €/ m<sup>2</sup>

*Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert beträgt 0,70 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche  
abgabenrechtlicher Zustand = frei

*Beschreibung des Bewertungsgrundstücks*

Wertermittlungsstichtag = 27.07.2022  
Entwicklungszustand = Land- und Forstwirtschaftliche Fläche  
Grundstücksfläche = 3.707 m<sup>2</sup>

*Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                         | Erläuterung |
|--|-------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 0,70 €/m <sup>2</sup> |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 0,70 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |  |
|---|---------------------|----------------------|------------------|--|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung  |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 13.01.2024           | × 1,04           | Extrapolation des derzeit in dieser BRW-Zone stetig steigenden Bodenwertes |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                            |                            |                         |   |
|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------|---|
| Lage  | mittlere Lage              | gute Lage                  | × 1,10                  | geringe Entfernung zur Hofstelle; gute Erreichbarkeit |
| Anbauart  | Grünlandzahl 47            |                            | × 0,97                  | nur mittlere Bodenqualität innerhalb der BRW- Zone    |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                            |                            | = 0,78 €/m <sup>2</sup> |   |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                            | 3.707                      | × 1,05                  | noch gute wirtschaftliche Grundstücksgröße            |
| Entwicklungsstufe   | landwirtschaftliche Fläche | landwirtschaftliche Fläche | × 1,00                  |   |



|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert                 | = 0,82 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | - 0,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| abgabefreier relativer Bodenwert                                  | = 0,82 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                                      | Erläuterung |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert    | = 0,82 €/m <sup>2</sup>              |             |
| Fläche                              | × 3.040,00 m <sup>2</sup>            |             |
| abgabefreier Bodenwert              | = 3.040,00 €<br>rd. <u>3000,00 €</u> |             |

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2022 insgesamt 3.000 €.

#### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |     |                       |
|--|-----|-----------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)           |     | 3.040,00 €            |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | +   | 0,00 €                |
| <b>Vergleichswert</b>                          | =   | 3.040,00 €            |
|  | rd. | <u><b>3.000 €</b></u> |

### 3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Der Verkehrswert für das zu bewertenden Landwirtschaftsflurstück wurde über das Vergleichswertverfahren abgeleitet.

### 3.3.2. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB 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. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Gertenbach Blatt 437 unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Gertenbach, Flur 1, Flurstück 93/19, In der Sandaus

wird zum Wertermittlungstichtag 13.01.2024 mit rd.

**3.000 €**

**in Worten: Dreitausend Euro**  
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 08.02.2024

  
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe  
Bausachverständiger für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
öffentlich bestellt und vereidigt

## 4. Anlagen

### 4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)  
Hans-Scholl-Straße 6  
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 93/19  
Flur: 1  
Gemarkung: Gertenbach

Gemeinde: Witzenhausen  
Kreis: Werra-Meißner  
Regierungsbezirk: Kassel

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen  
Erstellt am 07.02.2023  
Antrag: 201904671-1  
AZ: X00020250806025X



ohne Maßstab

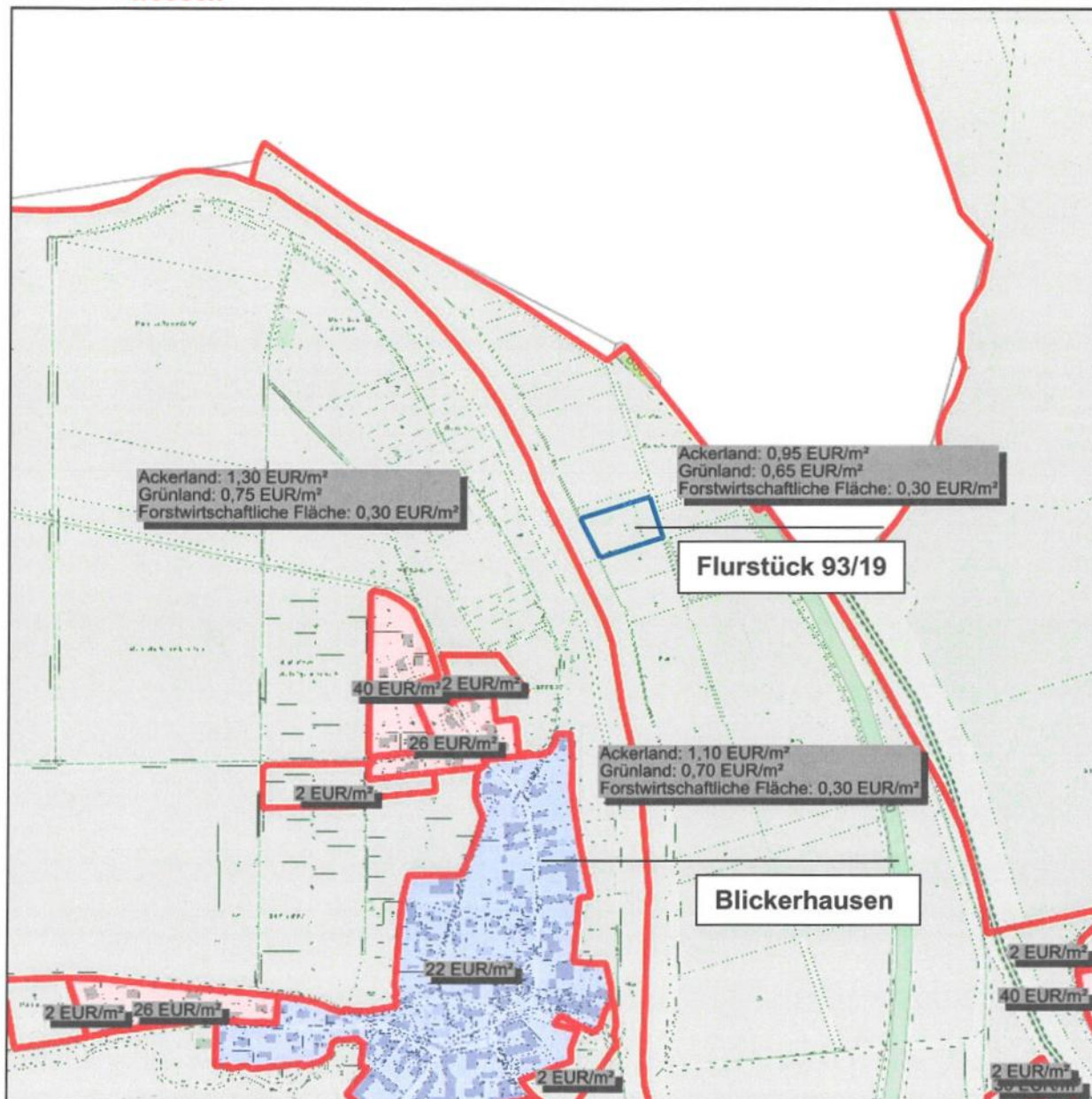
37

#### 4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



### KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

R 555924



ohne Maßstab

### 4.3. Fotodokumentation



Bild 1

westseitige Werra-Ufer-  
Ansicht des Grünlandflur-  
stückes mit Anbindung an  
die B 80



Bild 2

ostseitige Gesamtansicht  
von der B 80 Böschung  
aus betrachtet



Bild 3

hier typische Grünland-  
Pflanzenstruktur in der  
Werra- Aue



Bild 4

östliche Flurstücksgrenze  
mit Anbindung an die B 80  
Böschung