

**AZ: 3 K 15/2024**

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)  
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 den

landwirtschaftliches Grundstück, Ackerland,  
37284 Waldkappel, OT Bischhausen, Im Sichelbach



Wertermittlungsstichtag: 08.11.2024  
Qualitätsstichtag: 08.11.2024

**Verkehrswert des  
landwirtschaftlichen Grundstücks: 46.300 €**

**GA Nr. 747/22/2024**

Frielendorf, 18.11.2024

Das Gutachten besteht aus 17 Seiten inklusive Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen .....	S. 2
<b>2. Grundstück lfd. Nr. 1, Im Sichelbach .....</b>	<b>S. 4</b>
2.1 Beschreibung des Grundstücks.....	S. 5
2.2 Wertermittlung .....	S. 7
2.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21) .....	S. 7
2.3.2 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 - 26 ImmoWertV 21).....	S. 9
2.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21) .....	S. 10
3. Schlussbemerkungen.....	S. 11
4. Quellenverzeichnis.....	S. 11
5. Anlagen .....	S. 12-17

## 1. Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,  
37269 Eschwege,  
Beschluss vom 09.10.2024, AZ 3 K 15/2024

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Zwangsvollstreckung betreffend den im Grundbuch  
von Bischhausen Blatt 995 auf den Namen von  
...  
eingetragene Grundstück  
Lfd. Nr. 2, Gemarkung Bischhausen, Flur 25, Flurstück  
18/2, Ackerland, Im Sichelbach, 31029 m<sup>2</sup>  
ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG).  
Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten  
Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf.  
...“

Auftragsdatum: 09.10.2024 (Beschluss); Posteingang 12.10.2024

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2024 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 08.11.2024 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; nähere Angaben beim Amtsgericht  
Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 18.10.2024 an die Verfahrens-  
beteiligten

Ortstermin: Freitag, 08.11.2024; 11:30 Uhr bis 12:00 Uhr

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

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsvoll-  
streckung

**B) Bewertungsobjekt**

Art der Bewertungsobjekte:

landwirtschaftliches Grundstück: Ackerland

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege

Grundbuch: Bischhausen, Blatt 995, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung: Bischhausen

Flur 25, Flurstück 18/2, Größe 31.029 m<sup>2</sup>

Lage:

37284 Waldkappel-Bischhausen, Im Sichelbach

**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
- Bodengüte: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung), 07.11.2024
- planungsrechtlichen Situation: online-Auskunft, [www.geoportalnordhessen.de](http://www.geoportalnordhessen.de), Flächennutzungsplan, Aufruf am 11.11.2024
- Schutzgebiete: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)
- Überschwemmungsgebiet: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)
- Bodenrichtwertauskunft: von [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de), Stichtag 01.01.2024
- weitere Informationen zum Standort: Übersichtskarten, Luftbild: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH vom 11.11.2024
- Erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

**D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:**

- Grundbuchauszug vom 08.10.2024
- Liegenschaftskarte, M = 1:2.000 vom 03.09.2024

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Pachtverhältnis besteht, da kein Eigentümerkontakt zustande kam. Die Bewertung wird darauf abgestellt, daß kein Pachtverhältnis existiert. Eine Haftung der Sachverständigen für die Richtigkeit dieser Annahme wird ausgeschlossen.
- Gewerbebetrieb:  
vor Ort wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
vor Ort nicht vorhanden.
- Hausschwamm, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
hier nicht der Fall, da unbebautes Grundstück.
- Energieausweis:  
hier nicht der Fall, da unbebautes Grundstück.
- Altlasten  
für das Vorhandensein von Altlasten hat sich kein Verdacht ergeben.

- 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 ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind 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 konnte das Grundstück von mir komplett besichtigt werden.  
Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Grundstücksbeschaffenheit wird nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist.  
Das Grundstück wurde nicht betreten, konnten jedoch auf seine ganze Fläche hin eingesehen werden.

## 2. Grundstück lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Im Sichelbach, Flur 25, Flurstück 18/2, 31.029 m<sup>2</sup>

### Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksdaten					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	-	31.029 m <sup>2</sup>	1,37 €/m <sup>2</sup>	42.450,00 € (Gesamtgrundstück)
Wertermittlungsergebnis					
	Vergleichswert	46.270,00 €			
	<b>Verkehrswert</b>	<b>46.300,00 € = 1,49 €/m<sup>2</sup></b>			

## 2.1 Beschreibung des Grundstücks

**Bewertungsobjekt:** landwirtschaftliche Fläche; Ackerland.

### Mikrolage

Nutzung in der Umgebung: landwirtschaftliche Flächen, Ackerland und Grünland. Wald, Gehölz.

Topographie: Hanglage; Grundstück steigt an und fällt ab.

### Gestalt und Form

Mittlere Breite: ca. 80-100 m.

Mittlere Länge: ca. 380 m.

Grundstücksgröße: 31.029 m<sup>2</sup>.

Grundstücksform: unregelmäßig, langgezogen.

### Erschließung

Erreichbarkeit: Anfahrbarkeit über Feldweg.

Wegebeschaffenheit: zuerst befestigt, asphaltiert, dann Grasweg.

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

Grenzverhältnisse: die genaue Lage des Grundstücks, bzw. der Grundstücksgrenzen ist überwiegend erkennbar. Grundstückseinfriedung nicht vorhanden.

### Rechtliche Gegebenheiten

#### Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Bischhausen Blatt 995 vom 08.10.2024 mit letzter Änderung vom 08.10.2024 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II: das Bewertungsgrundstück betreffend:  
Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.10.2024.

Anmerkung: der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

#### Öffentlich-rechtliche Situation:

Flächennutzungsplan FNP: dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Vogelschutzgebiet: nein.

FFH-Gebiet: nein

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.

Wasserschutzgebiet: ja; Schutzzone III, „WSG TB 14 Bischhausen“; Trinkwasserschutzgebiet, festgesetzt.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

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

**Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand: Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

**Art des Grundstückes:**

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 31 029 m<sup>2</sup> Ackerland.  
Bodenschätzung: 850 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 46, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 255  
2 983 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 70, Ackerzahl 53, Ertragsmesszahl 461  
3 597 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 46, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 863  
3 914 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 58 , Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 1683  
839 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 49, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 461  
394 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 45, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 260  
5 821 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 70, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 2852  
3 738 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 54, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 1570  
1 954 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 63, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 840  
1 196 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 49, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 490  
6 137 m<sup>2</sup> Ackerland (A) ... Bodenzahl 46, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 490  
Gesamtertragsmesszahl 12 542

**Derzeitige Nutzung**

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

**Erscheinungsbild:**

Aufwuchs: grasartig.  
Belichtung/Besonnung: gut, da freiliegend.  
Allgemeinbeurteilung: insgesamt für Grundstücke dieser Art übliches, normal gepflegtes Erscheinungsbild.

**Bauliche Anlagen:**

Bebauung, Einfriedung: keine.

## 2.2 Wertermittlung

### Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) 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 eines Bodenrichtwertes 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 21).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert für Ackerland in der Richtwertzone in der das Bewertungsobjekt liegt beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **1,20 €/m<sup>2</sup>** für die Ackerlandzahl 41.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Dem durchschnittlichen Bodenrichtwert (Ausgangswert) wird ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück mit durchschnittlichen Merkmalen zugeordnet, wie es dem durchschnittlichen Richtwert am ehesten entspricht.

#### (Fiktives) Richtwertgrundstück:

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Klassifizierung:	Ackerland
Ackerlandzahl:	41
Form:	geeignet, rechteckig
Wegeerschließung:	normal (auf befestigtem Weg erreichbar)
Grundstücksfläche	ca. 8.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstückes:

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Klassifizierung:	Ackerland
Ackerlandzahl:	Ø 39
Form:	geeignet, leicht unregelmäßig
Wegeerschließung:	befestigt
Grundstücksfläche	31.029 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Gesamtgrundstück)

Nachfolgend wird der durchschnittliche Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

		Bodenrichtwert Ackerland =		1,20 €/m <sup>2</sup>		
Merkmal	durchschnittliches Grundstück	Bewertungsgrundstück				
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	x	1,00		E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00		
Art der Fläche, Nutzung	Ackerland	Ackerland	x	1,00		E02
Ackerzahl	41	Ø 39	x	1,00		E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	rd. 1.500 m	x	1,00		E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	kein Schutzgebiet	Wasserschutzgebiet	x	0,95		E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00		E06
störender Aufwuchs	nicht vorhanden oder nicht störend	nicht vorhanden	x	1,00		E07
Fläche	ca. 8.000 m <sup>2</sup>	31.029 m <sup>2</sup>	x	1,20		E08
Form	geeignet	geeignet, teilweise unregelmäßig	x	1,00		E09
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	leicht geneigt, uneben	x	1,00		E10
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt	x	1,00		E11
Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen	erkennbar, markiert	überwiegend erkennbar, nicht markiert	x	1,00		E12
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00		E13
relativer Bodenwert			=	1,37 €/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>relativer Bodenwert</b>			=	1,37 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche			x	31.029 m <sup>2</sup>		
			=	42.447,67 €		
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €		
<b>absoluter Bodenwert</b>			=	42.447,67 €		
			rd.	<b>42.450,00 €</b>		

Der absolute Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 rd. **42.450 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01: Stichtag: keine Änderung seit letztem Stichtag angenommen.
- E03, Ackerlandzahl

„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. Wird analog auch für Ackerland angenommen. Ackerzahl-Umrechnungskoeffizienten aus (1), Bd. 4, S. 3.10.23/1. Geschätzter Zuschlag 20 %; ermittelt aus Angaben im Immobilienmarktbericht.

- E05, Lage 2 - Schutzgebiet

Wertabschläge sind gerechtfertigt, wenn die landwirtschaftliche Fläche wegen besonderer Schutzauflagen nur eingeschränkt oder faktisch nicht nutzbar ist. In derartigen Fällen kann sich der Verkehrswert auf eine regionaltypische Untergrenze für Unland reduzieren. S. auch (1), 3.10.28/1.

Z. B. bei Lage in Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet kann eine Wertminderung durch Einschränkungen bei der (landwirtschaftlichen) Nutzung angezeigt sein. Hier geringfügig eingeschätzt mit 1%.

- E08, Flächengröße

Einfluß der Grundstücksfläche: "Je absolut kleiner ein Objekt (d.h. je niedriger sein absoluter Wert) ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim Bodenwert von Ackerland festzustellen." Zitat aus (1), Bd. 4, Flächen der Landwirtschaft, S. 3.10.21/1. Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten aus (1), Bd. 4, S. 3.10.21/1.

## 2.2.2 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 21) (Gesamtgrundstück)

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.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>42.450,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>42.450,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,09</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>	=	<b>46.270,50 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>46.270,50 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>46.300,00 €</b>

### Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

- **Außenanlagen:**

Keine wertbeeinflussenden Außenanlagen.

- **Marktanpassungsfaktor:**

Wie die Grundstücksmarktberichte der letzten Jahre ausweisen besteht eine leicht steigende Tendenz bei den Boden(richt)werten für landwirtschaftliche Flächen im Kreisgebiet. Generell besteht eine stabile oder steigende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen:

- Bodenrichtwert 1.1.2022: 1,10 €/m<sup>2</sup>, 1.1.2024: 1,20 €/m<sup>2</sup> = Steigerung um rd. 9%
- Durchschnittlicher Preis für Ackerland im Werra-Meißner-Kreis laut Grundstücksmarktbericht 2023 1,17€/m<sup>2</sup>, 2024 1,27 €/m<sup>2</sup> = Steigerung um rd. 8,5%.

Dies rechtfertigt eine Marktanpassung, die mit 9% geschätzt wird.

### 2.3 Verkehrswertableitung

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 21)

Es wurde eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Der ermittelte Vergleichswert für das Gesamtgrundstück beträgt 46.300 €.

Der Vergleichswert beruht auf der Ermittlung des Bodenwertes -anhand eines an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks modifizierten Bodenrichtwertes- und einer geschätzten Marktanpassung, welche die örtliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken berücksichtigt.

#### **Verkehrswert** (gem. § 6 ImmoWertV 21)

Der **Verkehrswert** an dem als Fläche der Landwirtschaft, -Ackerland-, bewerteten Grundstück

Gemarkung Bischhausen, Flur 25, Flurstück 18/2,  
Ackerland, Im Sichelbach, 31.029 m<sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 08.11.2024 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswertes mit rund

**46.300 €**

**in Worten: sechsvierzigtausenddreihundert Euro**

**(= 1,49 €/m<sup>2</sup>)**

geschätzt.

Das Grundstück wurde am 08.11.2024 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 18.11.2024

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

### 3. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung der Grundstücke 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.

### 4. Quellenverzeichnis:

#### Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 145. Ergänzungslieferung, Stand 08/2024
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 75. Ergänzungslieferung, Stand 08/2024
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (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 Waldkappel: Leipziger Straße 34, 37284 Waldkappel. Tel.: 05656-9897 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis: Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Tel.: 05651-302 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 2024) erstellt.

### 5. Anlagen:

#### Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37284 Waldkappel, Gemarkung Bischhausen, Im Sichelbach



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 Gemeindeflächen, 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: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03023901 vom 13.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03023901 vom 13.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

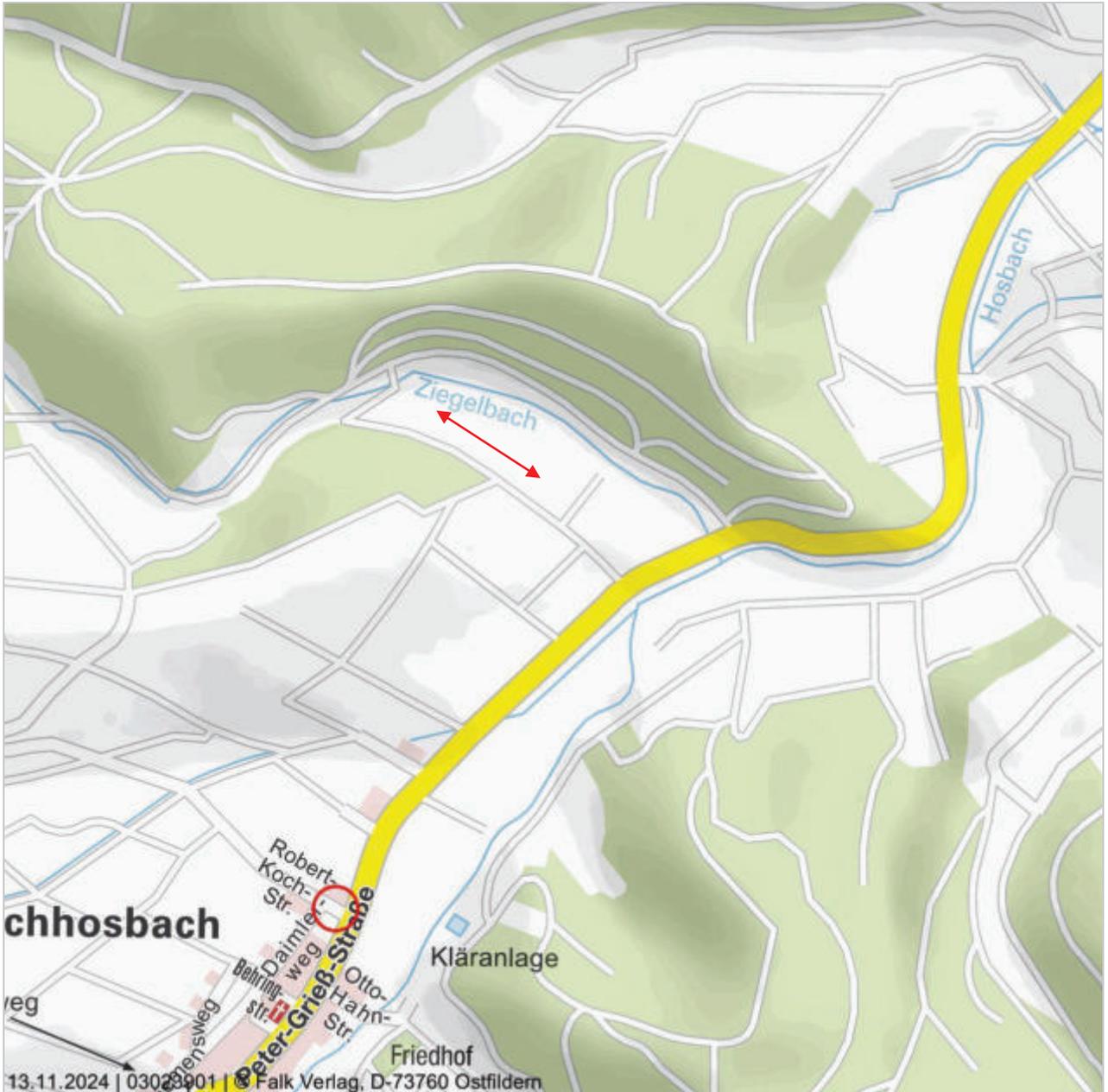
der Be  
em  
eoprt

## Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37284 Waldkappel-Bischhausen, Im Sichelbach



geoport



13.11.2024 | 03023901 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

### Regionalkarte einfarbig 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: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03023901 vom 13.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Seite

### Anlage 3: Orthophoto/Luftbild Hessen

37284 Waldkappel-Bischhausen, Im Sichelbach



13.11.2024 | 03023901 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 40cm. 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 (ja nach Befliegungsgebiet)

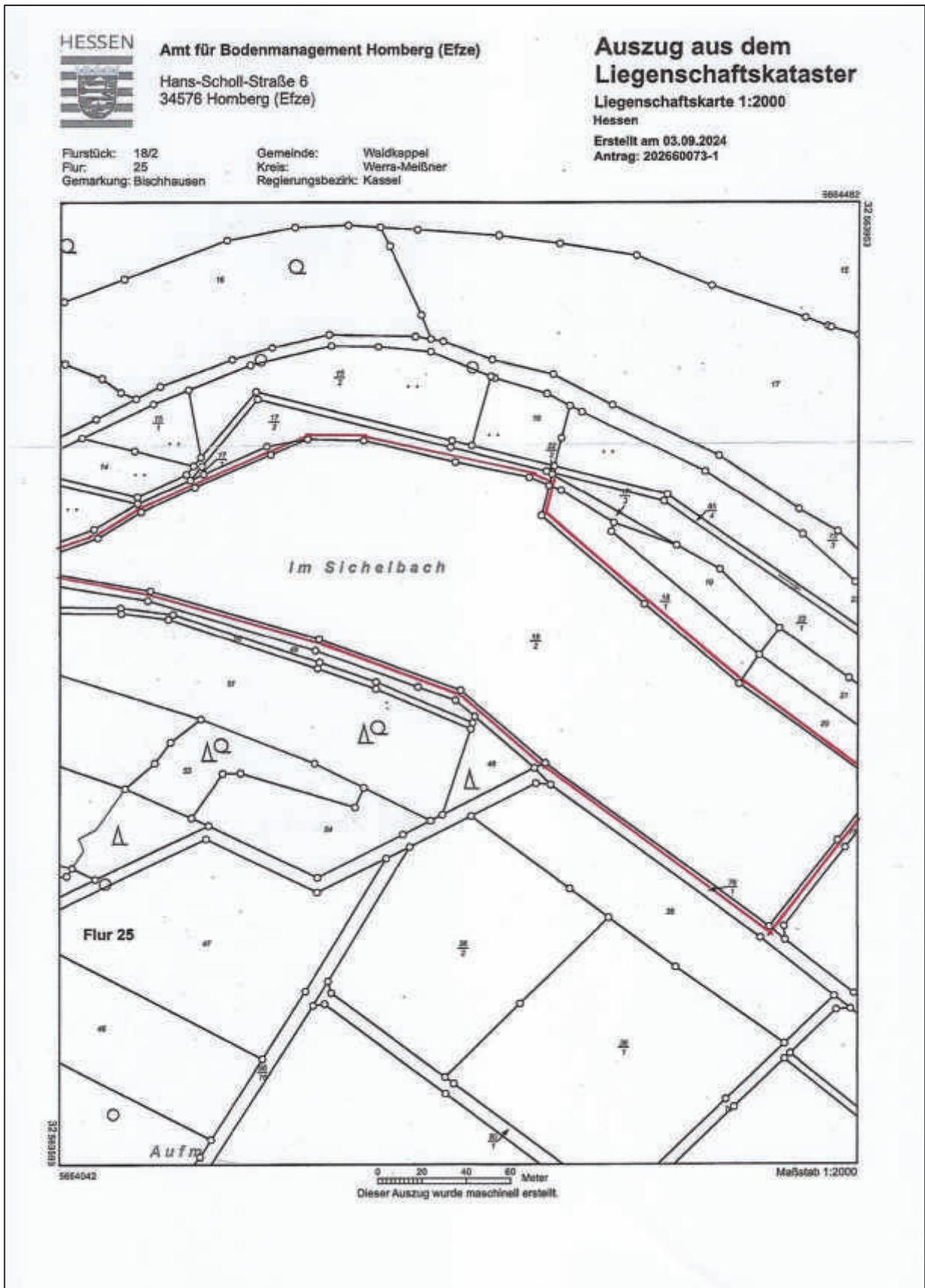


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03023901 vom 13.11.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite

ht auf  
en die  
p® & g

**Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:2.000** (Wiedergabe nicht maßstäblich)



Quelle: Amtsgericht Eschwege. Planverfasser: Amt für Bodenmanagement, Homberg/Efze

## **Anlage 5: Objektfotos**



Abb. 1: Zufahrt



Abb. 2: Blick Richtung Westen



Abb. 3: Blick Richtung Nordwesten



Abb. 4: Blick Richtung Westen



Abb. 5: Blick Richtung Norden



Abb. 6: Blick Richtung Osten