

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 24/25
des Amtsgericht Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Landwirtschaftsfläche (unbebaut)
Adresse:	Flurstück 94, „Falkenrain“, Gemarkung Eltmannshausen (Stadt Eschwege, Werra-Meißner-Kreis)
Grundstück:	3.440 m ² , landwirtschaftliche Fläche (Grünland)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025
ermittelt mit rd. **2.500 €**.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	4
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. privatrechtliche Situation	5
2.5. öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
2.9. Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	6
3. Ermittlung des Verkehrswerts	7
3.1. Grundstücksdaten	7
3.2. Bodenwertermittlung	7
4. Verkehrswert	10
5. Anlagen	11
5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	11
5.2. Fotodokumentation	12

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebaute Landwirtschaftsfläche
Objektadresse: „Falkenrain“, Außenbereich der Gemarkung Eltmannshausen
(Stadt Eschwege, Werra-Meißner-Kreis)
Grundbuch-/Katasterangaben: Grundbuch von Eltmannshausen Blatt 1236, Gemarkung
Eltmannshausen, Flur 10, Flurstück 94, Wirtschaftsart und Lage:
landwirtschaftliche Fläche, „Falkenrain“, Größe 3.440 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom: Beschluss vom 06.11.2025 (Az. 3 K 24/2025) – Bestellung des
Sachverständigen zur Festsetzung des Verkehrswertes
(§ 74a Abs. 5 ZVG).
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in
einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 12.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 12.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
Ablauf der Ortstermin: sämtliche Verfahrensbeteiligten der Gemeinschaft wurden
schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert;
es gab nur drei Rückmeldungen, vor Ort war niemand weiter
anwesend; da es sich im Bewertungsfall um ein unbebautes
Flurstück handelt, konnte das Objekt eigenständig anhand von
Drohnenaufnahmen und Recherche im Gelände besichtigt
werden

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das
Amtsgericht Eschwege
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte über
das Hessische Landesamt für Bodenmanagement
- Auswertung von Karten und Luftbildaufnahmen

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Eltmannshausen – Ortsteil der Kreisstadt Eschwege in Nordhessen mit eigenständig 890 Einwohnern, ca. 2 km westlich von Eschwege; umfassende kreisstädtische Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	die Kreisstadt Eschwege verfügt über eine regionale Verkehrs-anbindung (Bundes- und Landesstraßen) sowie über den Schienenanschluss im Werra-Tal; die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz erfolgt über die umliegenden Anschlussstellen der Bundesautobahnen (A 44/ A 4) in 5 km und 28 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage/

Gemarkungsteil:	das Bewertungsflurstück liegt im Außenbereich der Gemarkung Eltmannshausen innerhalb eines landwirtschaftlich geprägten Areals, die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen und landwirtschaftliche Wege geprägt; Wohnbebauung ist – soweit ersichtlich – nur in der Ortslage in ca. 1 km Entfernung vorhanden
-----------------	---

Beeinträchtigungen:	keine erkennbaren Immissionen besonderer Art; landwirtschafts-übliche Einwirkungen sind ortsüblich; sonst keine
---------------------	---

Topografie/

geografische Ausrichtung:	das Gelände zeigt ein geringes Gefälle; nordöstlich des Flurstücks verläuft ein Graben bzw. kleines Fließgewässer (gemäß Liegenschaftskarte)
---------------------------	--

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	annähernd längsrechteckiger Zuschnitt; die Fläche ist Bestandteil eines größeren landwirtschaftlichen Nutzungskomplexes
Grundstücksgröße:	3.440 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	Erreichbarkeit über landwirtschaftliche Wege (Feld-/ Wirtschaftswege) gemäß Liegenschaftskarte; eine Anbindung an leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist für die landwirtschaftliche Nutzung regelmäßig nicht erforderlich
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden bzw. nicht relevant
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	kein Baugrund und kein ersichtliches Grundwasser

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:	in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: - nur Zwangsversteigerung
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:	es handelt sich um ein Landwirtschaftsflurstück, das nicht mit Baulasten belastet ist
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	unbebautes Landwirtschaftsflurstück, Denkmalschutz trifft hier nicht zu
Wohnungsbindungsgesetz:	unbebautes Landwirtschaftsflurstück, Wohnungsbindungsgesetz greift hier nicht

Erschließungsbeiträge: entfällt, da das Grundstück als Grünland nicht an beitragspflichtige Straßen angeschlossen ist

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Grundstück befindet sich im Außenbereich, hier kein B-Plan-Gebiet

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der (ggf. vorhandenen) tiefbaulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, aus den Aktenunterlagen, aus Kartengrundlagen sowie aus der Ortsbesichtigung abgeleitet; da es sich um ein unbebautes Flurstück handelt, beschränkt sich der Ortsbefund auf Lage, Zuschnitt, Erreichbarkeit und Nutzung.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Grünlandfläche; Vermietung oder Verpachtung unbekannt

2.9. Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (geplante/ vorhandene Leitungsinfrastruktur)

Nach Auskunft des Amtsleiters des zuständigen Landwirtschaftsamtes des Werra-Meißner-Kreises ist das Bewertungsgrundstück von der Trassenführung einer unterirdisch geführten Gleichstromtrasse (HGÜ-Erdkabel) betroffen. Die Trasse soll in einer Tiefe von ca. 1,80 m verlegt werden, temporäre Erschließungsmaßnahmen sollen nach Bauabschluss zurückgebaut werden. Dauerhafte Nutzungseinschränkungen bestehen im Wesentlichen in einem Verbot tiefwurzelnder

Gehölze im Trassenbereich. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt grundsätzlich zulässig. Sollten durch Bau oder Betrieb der unterirdischen Stromtrasse Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts eintreten, die zu Ertragsminderungen oder sonstigen wirtschaftlichen Nachteilen führen, besteht ein Anspruch auf angemessene finanzielle Entschädigung der betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter.

Zum Wertermittlungsstichtag ist eine planungsbedingte Vorwirkung als Unsicherheits- bzw. Risikofaktor zu berücksichtigen. Die Trassenführung stellt damit ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal i. S. d. § 8 Abs. 2 ImmoWertV dar und wird im Rahmen der Bodenwertermittlung durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt (siehe Punkt 3.2.2. unter Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung)

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Landwirtschaftsflurstück in der Gemarkung Eltmannshausen zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2026 ermittelt.

Grundbuch <i>Eltmannshausen</i>	Blatt 1236	lfd. Nr. 2	
Gemarkung <i>Eltmannshausen</i>	Flur 10	Flurstück 94	Fläche 3.440 m ²

3.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

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 Eltmannshausen die Wertermittlung 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 m² 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 Eltmannshausen:

- Grünlandzahl 30

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 Eltmannshausen:

- Ackerland 1,20 €/m²
- Grünland 0,75 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen 0,35 €/m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 0,75 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	3.440 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 0,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,75 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.12.2025	× 1,05	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	geringe verkehrstechnische Erschließung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,75 €/m ²	
Fläche (m ²)		3.440,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 1,00	
Art der Nutzung	Grünland	Grünland	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 0,75 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 0,75 €/m ²	
Fläche		× 3.440,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		= 2.580,00 € rd. 2.580,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 insgesamt 2.580 €.

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)		2.580,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.580,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	129,00 €
Vergleichswert	=	2.451,00 €
	rd.	2.500 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Risikoabschlag von 5,00 % vom vorläufigen Vergleichswert von 2.580 € wegen planungsbedingter Vorwirkung und verbleibenden, wenn auch geringen Nutzungseinschränkungen	-129,00 €
Summe	-129,00 €

3.2.3. 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. Da es sich um eine unbebaute Landwirtschaftsfläche handelt, werden das Sach- und Ertragswertverfahren hier nicht angewandt.

4. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Eltmannshausen Blatt 1236 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Eltmannshausen, Flur 10, Flurstück 94, Falkenrain wird zum Wertermittlungstichtag 12.12.2025 mit rd.

2.500 €

in Worten: Zweitausendfünfhundert Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 20.02.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 94
Flur: 10
Gemarkung: Eltmannshausen

Gemeinde: Eschwege
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

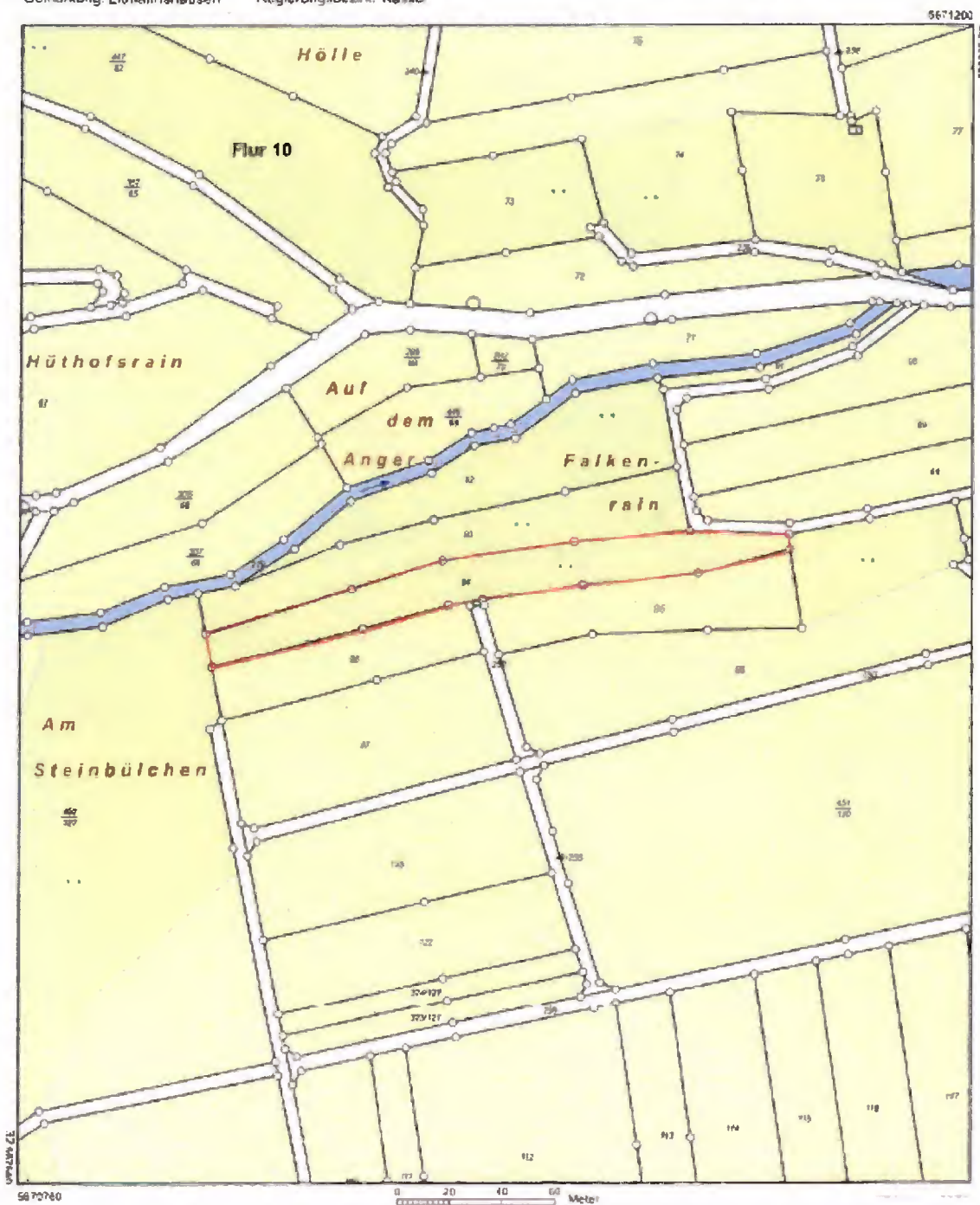
Liegenschaftskarte 1:2

Hessen

Erstellt am 24.07.2025

Antrag: 202969349-1

AZ: ZVG 5.10_Ebert, Ell



(ohne Maßstab)

5.2. Fotodokumentation



Bild 1

zu bewertendes Flurstück
94 im Außenbereich von
Eltmannshausen ...



Bild 2

... innerhalb eines land-
wirtschaftlich geprägten
Areal



Bild 3

hier mit bereits für die
Stromtrasse angelegten
temporären Montage-/
Baustraßen